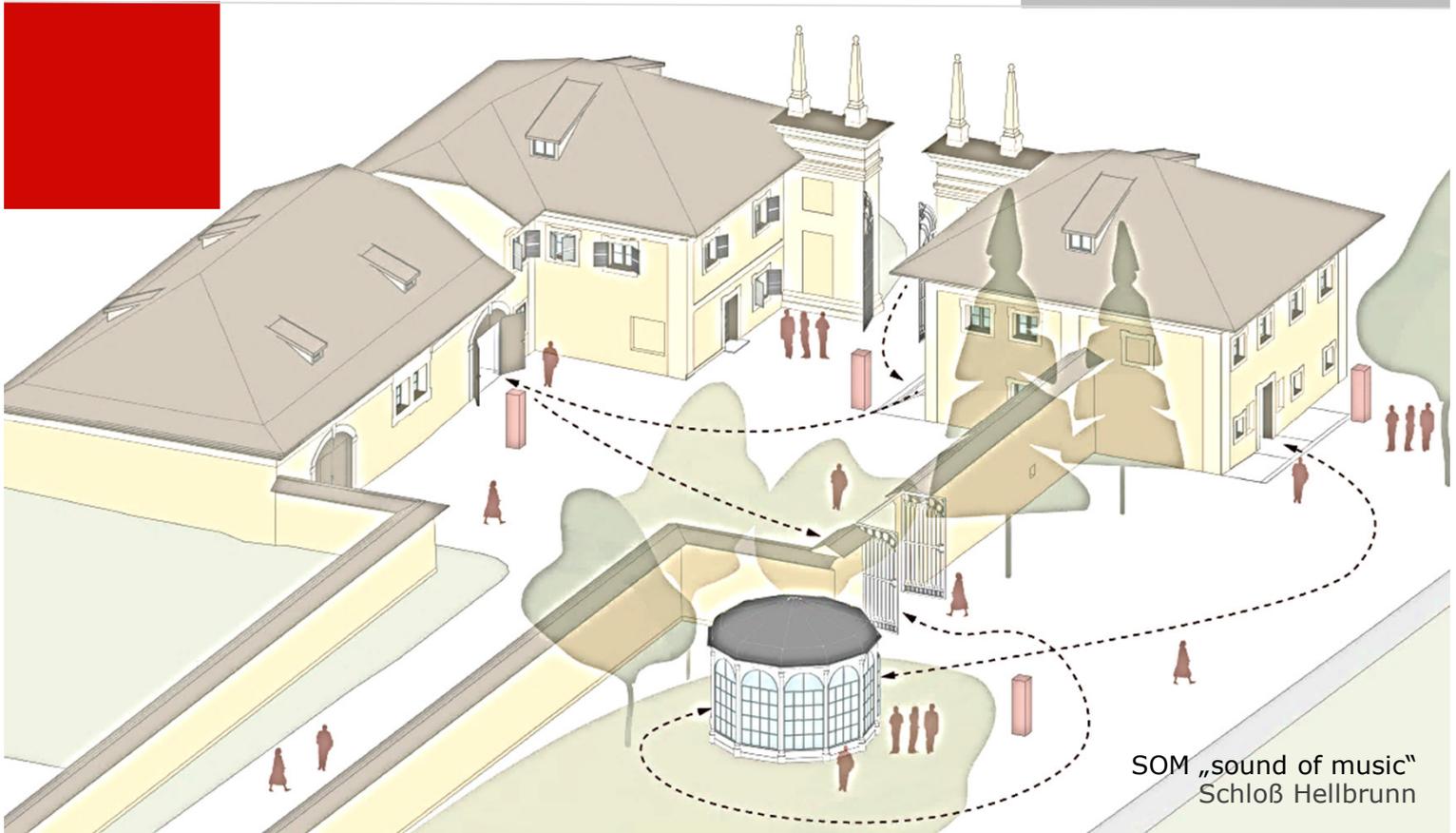


SIG



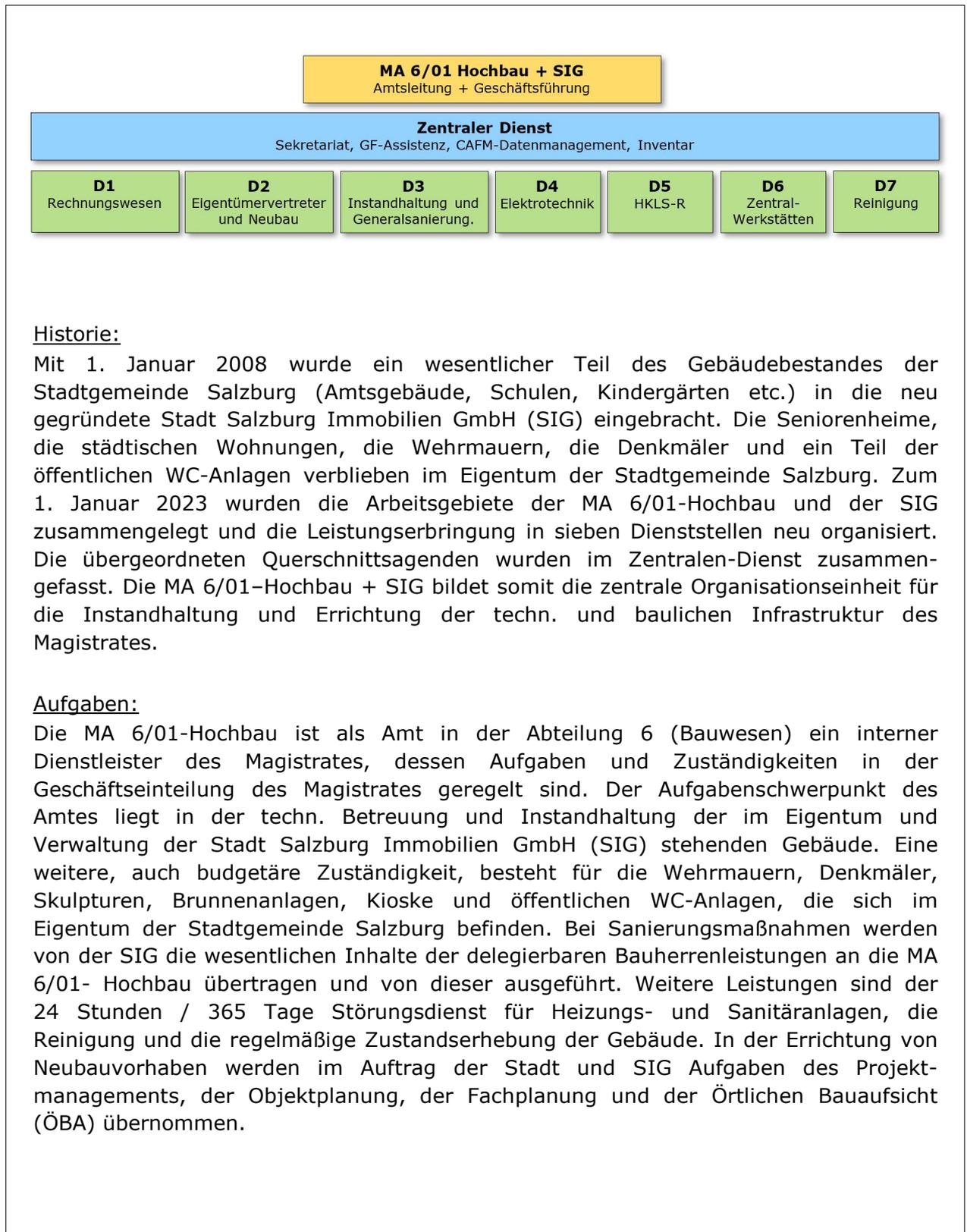
SOM „sound of music“
Schloß Hellbrunn

Tätigkeitsbericht 2024

Inhaltsverzeichnis:

1. Organisationsstruktur und Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung	02
2. Vorwort/Bericht	
Vorwort der Geschäftsführung	03
3. Projekte: „Übersicht“ (Beispielhafter Auszug)	04
01 Amtsgebäude und Feuerwehren	05
02 Schulen/Bildungseinrichtungen	13
03 Kindergärten und Horte	23
04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten	24
05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe	27
06 Vereinsheime und Jugendzentren	31
07 Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren	
15 Wohn- und Geschäftsgebäude	
16 Wohn- und Geschäftsgebäude (Kgl)	32
4. Eigentümer, Organe und Geschäftsführung der SIG	34
5. Gründungsparameter	35
6. Aufgaben und Ziele	36
7. Leitbild und Immobilienportfolio	37
8. Projekt- und Administrativer Haushalt	39
9. Jahresabschluss 2024 SIG	43
Bilanz Aktiva / Bilanz Passiva	43
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Auszug aus dem Jahresabschlussbericht	45
10. Rechtliche Verhältnisse	50
11. Impressum	51

Organisationsstruktur MA 6/01+SIG und Ihrer Dienststellen



Historie:

Mit 1. Januar 2008 wurde ein wesentlicher Teil des Gebäudebestandes der Stadtgemeinde Salzburg (Amtsgebäude, Schulen, Kindergärten etc.) in die neu gegründete Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) eingebracht. Die Seniorenheime, die städtischen Wohnungen, die Wehrmauern, die Denkmäler und ein Teil der öffentlichen WC-Anlagen verblieben im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg. Zum 1. Januar 2023 wurden die Arbeitsgebiete der MA 6/01-Hochbau und der SIG zusammengelegt und die Leistungserbringung in sieben Dienststellen neu organisiert. Die übergeordneten Querschnittsagenden wurden im Zentralen-Dienst zusammengefasst. Die MA 6/01-Hochbau + SIG bildet somit die zentrale Organisationseinheit für die Instandhaltung und Errichtung der techn. und baulichen Infrastruktur des Magistrates.

Aufgaben:

Die MA 6/01-Hochbau ist als Amt in der Abteilung 6 (Bauwesen) ein interner Dienstleister des Magistrates, dessen Aufgaben und Zuständigkeiten in der Geschäftseinteilung des Magistrates geregelt sind. Der Aufgabenschwerpunkt des Amtes liegt in der techn. Betreuung und Instandhaltung der im Eigentum und Verwaltung der Stadt Salzburg Immobilien GmbH (SIG) stehenden Gebäude. Eine weitere, auch budgetäre Zuständigkeit, besteht für die Wehrmauern, Denkmäler, Skulpturen, Brunnenanlagen, Kioske und öffentlichen WC-Anlagen, die sich im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg befinden. Bei Sanierungsmaßnahmen werden von der SIG die wesentlichen Inhalte der delegierbaren Bauherrenleistungen an die MA 6/01- Hochbau übertragen und von dieser ausgeführt. Weitere Leistungen sind der 24 Stunden / 365 Tage Störungsdienst für Heizungs- und Sanieranlagen, die Reinigung und die regelmäßige Zustandserhebung der Gebäude. In der Errichtung von Neubauvorhaben werden im Auftrag der Stadt und SIG Aufgaben des Projektmanagements, der Objektplanung, der Fachplanung und der Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) übernommen.

Vorwort der Geschäftsführung

Im Zuge der Gemeinderatswahlen und der Wahl des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Salzburg, wurde Mitte des Jahres 2024 der Aufsichtsrat der SIG neu besetzt und die Funktion der Eigentümerversammlung neu vergeben. Den Mitgliedern beider Aufsichtsräte und der Eigentümerversammlung gilt mein Dank für die fruchtbaren Diskussionen und die immer konstruktive Unterstützung der Geschäftsführung.

Die vollständige Integration des SCGK (Salzburger Corporate Governance Kodex) konnte 2024 abgeschlossen werden und bildet diesen den Rahmen für das Berichtswesen der Gesellschaft. Das IKS (Interne Kontrollsystem) wurde abschließend auf alle Prozesse und Dienststellen von SIG und MA 6/01 Hochbau ausgerollt, mit der Magistratsdirektion abgestimmt und stellt die Belastbarkeit der internen Abläufe sicher. Eine regelmäßige Evaluierung dient der Einhaltung der Vorgaben und einer Überprüfung der Wirksamkeit und Anwendungstauglichkeit.

Dem Arbeitsprogramm der neuen Stadtregierung folgend, hat sich das Thema Wohnen und damit die Schnittstelle zur KgL als ein neuer Arbeitsschwerpunkt entwickelt. Neben der Betreuung von Investitionen der Stadt in die Sanierung des Wohnungsbestandes, wird das Berichtswesen professionalisiert und das historisch gewachsene Vertragswesen überarbeitet und mit dem Ziel klarer Zuständigkeiten bereinigt. Ebenfalls als Folge des historisch gewachsenen Immobilienportfolios der Stadtgemeinde und der SIG, sowie auf Basis des komplexen Vertragswerkes zwischen Stadtgemeinde und Gesellschaft bzw. Stadtgemeinde und Nutzern, sind erneut Diskussionen über die Zuständigkeit für die Instandhaltung von mehreren Liegenschaften entstanden. Allgemein besteht auch hier der Wunsch diese fachlich professionell zu organisieren. In einem offenen Prozess sind hierfür effektive Strukturen zu definieren und mit den erforderlichen Ressourcen auszustatten. Die weltweiten politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen der vergangenen Jahre haben auch das Geschäftsjahr 2024 geprägt. Zunehmend stabile Preise auf hohem Niveau wurden begleitet durch einen anhaltenden Mangel an Fachkräften und einem Anstieg der Insolvenzen. So musste aufgrund der Insolvenz des Generalunternehmers für die Sanierung von VS und Kindergarten Lehen, das Projekt gestoppt und neu vergeben werden. Positiv zu vermerken ist der gestiegene Wettbewerb im Zuge von Ausschreibungen.

Die Anpassungen des Immobilienportfolios der SIG und der Stadtgemeinde an die Herausforderungen von Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Inklusion sind zentrale Zukunftsaufgaben der Immobilienstrategie. Ziel ist dabei den Werterhalt der Immobilien zu sichern und Kosten in der Betriebsführung zu minimieren. Die Leitlinien der EU, sowie die nationalen Gesetze, Normen und Verordnungen geben hierbei eine klare Richtung vor, die bei der Planung von Neubauten und der Sanierung des Bestandes verbindlich einzuhalten sind.

Aufrichtiger Dank gilt der fairen Kommunikation mit den Eigentümerversammlungen, den Dienststellen des Magistrates, den politischen Entscheidungsträger*innen und allen Geschäftspartner*innen für die erfolgreiche Kooperation. Besonderer Dank gilt der professionellen und engagierten Arbeit der Kolleginnen und Kollegen in der Umsetzung der Projekte und der immer wertschätzenden Zusammenarbeit.

Herzlich Ihr
Dipl.-Ing. Tobias Fusban
Geschäftsführer

Projektübersicht (Beispielhafter Auszug)

- 01 Amtsgebäude und Feuerwehren
 - 0101 Panoramamuseum (PAM)
 - 0113 Auerspergstraße 7 (Fenstertausch)
 - 0117 Kieselgebäude (Sanitär-sanierung)
 - 0126 Imhofstöckl (Sanierung)
 - 0131 Stadtgärtnerei Lagerhalle (Neubau)
 - 0147 Feuerwache Lieferung (Aufstockung)
- 02 Schulen/Bildungseinrichtungen
 - 0203 MS Taxham (Sanitär-sanierung)
 - 0208 VS Lehen I+II und KGHO Lehen
 - 0211 VS Lieferung GTS (Erweiterung)
 - 0217 GTS Nonntal (Neubau)
 - 0239 GTS Parsch (Neubau)
- 03 Kindergärten und Horte
 - 0361 KG Berchtesgadener Str. (Neubau)
- 04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten
 - 0414 Eisarena Halle (Neubau)
 - 0416 Freibad Leopoldskron Sprungturm (Sanierung)
- 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe
 - 0510 Sound of Musik Museum (SOM)
 - 0510 Schloss Hellbrunn (Sanitär- u. Parkplatzsan.)
 - 0546 Philharmonie (Umbau)
- 6 Vereinsheime und Jugendzentren
 - 0602 ARGE Kultur Nonntal (Dachsanierung)
- 07 Seniorenwohnhäuser und Sozialzentren
- 09 Öffentliche WC-Anlagen
- 10 Diverse Liegenschaften
- 15 Wohn- und Geschäftsgebäude
- 16 Wohn- und Geschäftsgebäude (Kgl)
 - 1632 Lehener Wohnblock
 - (Errichtung von 28 Wohnungen)

Projekt:

01 Amtsgebäude

0101 Panorama Museum „PAM“

Gesamtprojektkosten: (TP1=PAM / TP2=WC-BH)
ca. € 6,3 Mio. haushaltswirksam (davon Anteil 2,75 Mio Land bei TP1)

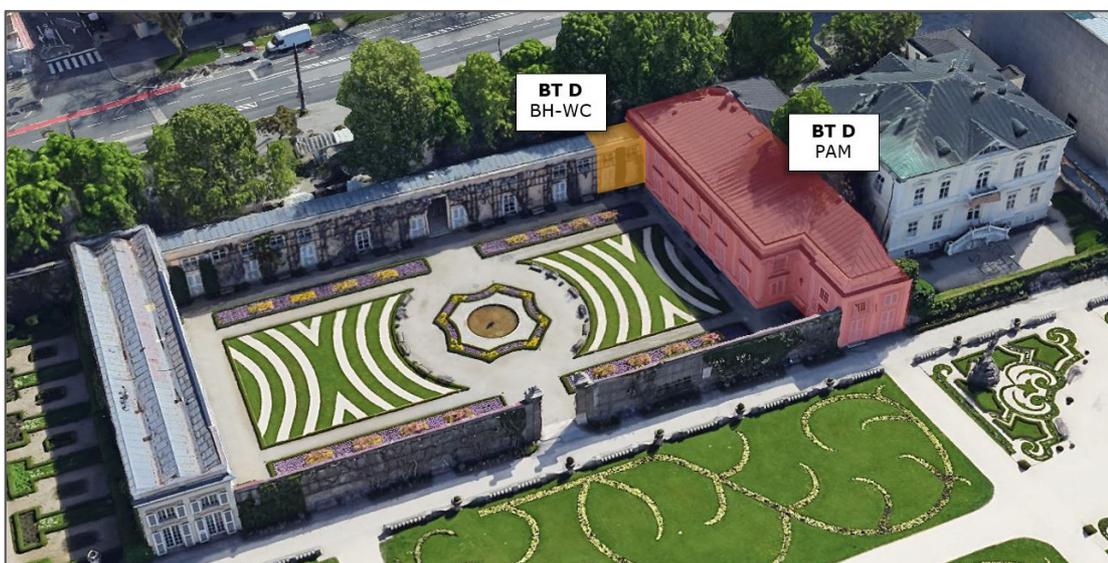
Sanierung und Neugestaltung des Barockmuseums beim Schloß Mirabell

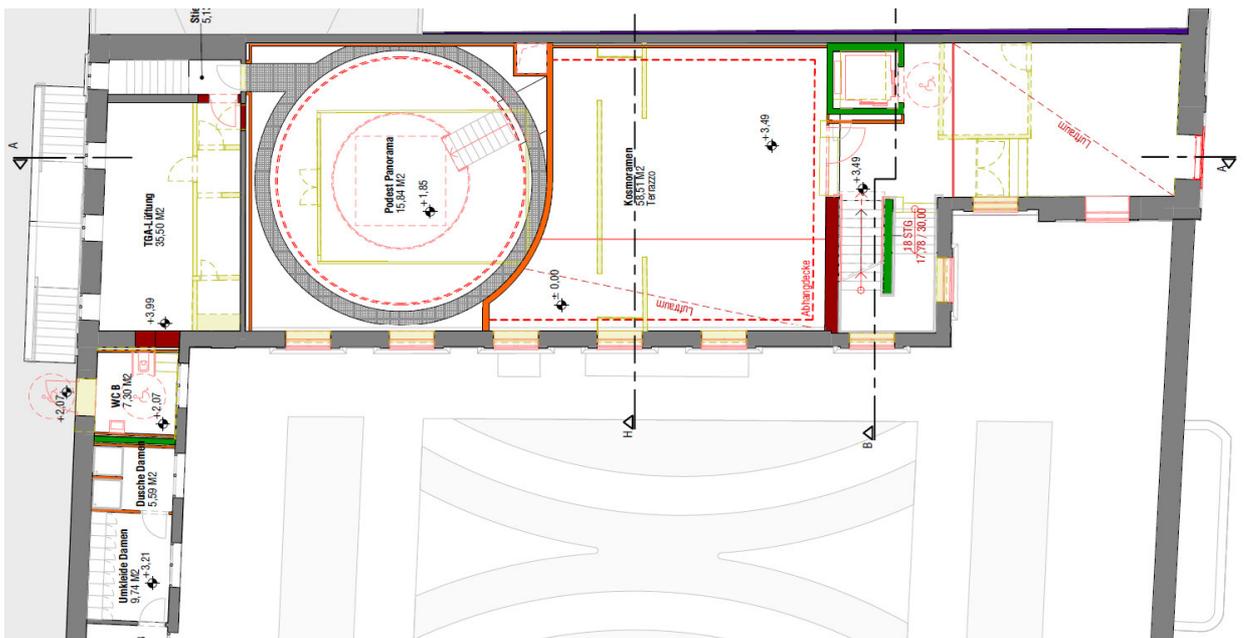
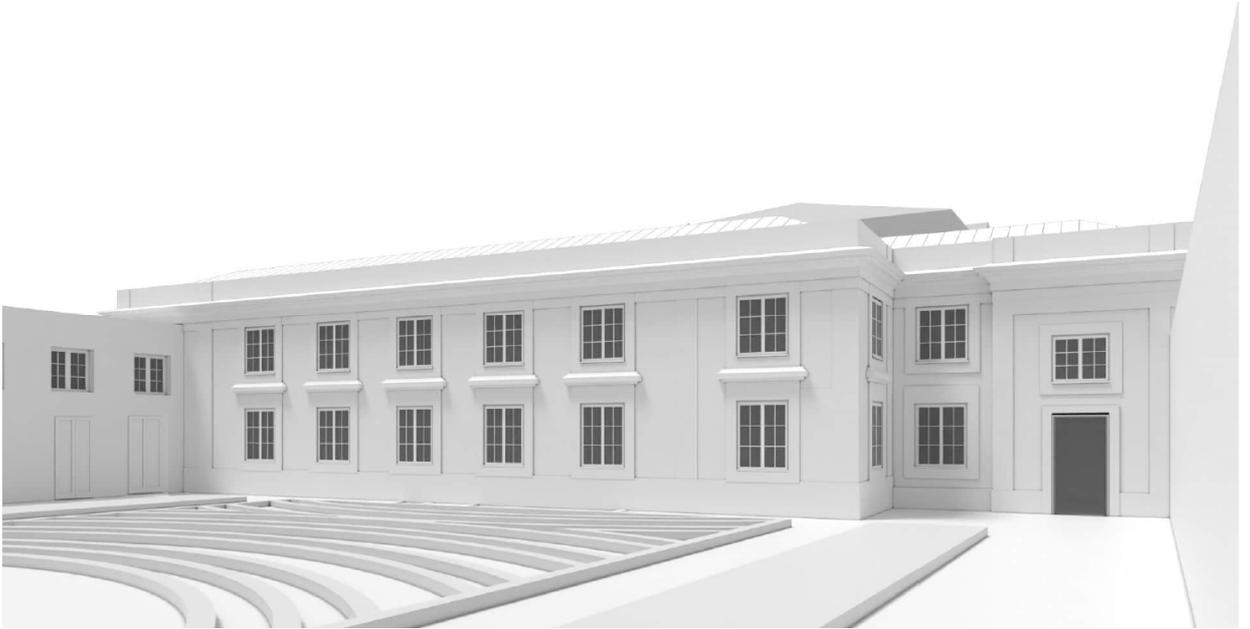
Projektbeschreibung:

Im ehemaligen Barockmuseum soll künftig die Ausstellungsinstitution „Orangerie Salzburg – Panorama Museum / Zentrum Welterbe“ untergebracht werden. In dem Projekt ergänzen sich kongenial das weltberühmte Sattler-Panorama-Bild und die Themen des Welterbes in der Stadt Salzburg.

Die Genehmigung für die Generalsanierung und Neugestaltung des ehemaligen Barockmuseums konnte im Gemeinderat erzielt werden. Da sich das Gebäude in der Schutzzone der Altstadterhaltung und inmitten des Weltkulturerbes befindet, fanden ausführliche Abstimmungen und Termine mit der Sachverständigenkommission (SVK) für Altstadterhaltung und dem Bundesdenkmalamt statt. Die Planungen wurden weitergeführt, sodass die behördlichen Einreichungen abgegeben und die Bescheide erteilt werden konnten. Das Vergabeverfahren zur Findung des Generalunternehmers für die Baumaßnahmen wurde durchgeführt und der Zuschlag an den Generalunternehmer erteilt. Baubeginn ist im September 2024. Die Übergabe an das Salzburg Museum ist nach derzeitigem Stand in der 2. Jahreshälfte 2025 geplant.

Zusätzlich wird als 2. Teil des Projektes (TP2), im Bereich des Mirabellplatzes gemäß dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz ein erforderliches barrierefreies WC (von der SIG), in den Räumlichkeiten des Stadtgartenamtes errichtet.





Projekt:

01 Amtsgebäude

0113 Auerspergstraße 7

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,25 Mio. haushaltswirksam

Fenstertausch

Projektbeschreibung:

Die Fenster des Neubaus wurden erneuert. Es handelt sich dabei um 68 Fenster, die im Bestand als Schwing-Fenster mit einer durchgängigen Scheibe ausgeführt waren. Die neuen Holz-Alu-Fenster bestehen aus einem schmalen Drehflügel und einer Fixverglasung. Die außenliegenden Fensterbänke des Erdgeschosses, des ersten und zweiten Geschosses wurden erneuert und baugleich als spenglermäßig gefertigte Sohlbleche in gebrochenem Weiß, farblich dem Bestand angepasst, ausgeführt. Die Fenster des dritten Obergeschosses sind direkt mit dem Gesimseblech verbunden. Dieses wurde erhalten, am Anschluss zu den neuen Fenstern aufgekantet und die entstandene Fuge mit einem Abdeckblech, ebenfalls in gebrochenem Weiß, verkleidet. Die außenliegenden Jalousien wurden gänzlich erneuert. An Fenstern, an denen sich keine Jalousien befanden, wurden diese ergänzt. Unter den Fenstern im 2. OG waren an der Fassade Felder mit Wellblech verkleidet. Diese Bleche wurden entfernt, die Felder mit Mineralwolle gedämmt und mit Alucobond in gebrochenem Weiß neu verkleidet. Die Fassade selbst wurde von Efeu befreit und neu gestrichen. Im Innenbereich wurde an die Fensterstöcke gearbeitet und instandgesetzt.



Projekt:

01 Amtsgebäude

0117 Kieselgebäude

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,38 Mio. haushaltswirksam

Sanitärsanierung

Projektbeschreibung:

Das 3. und 4. Obergeschoss des Kieselgebäudes in der St.-Julien-Straße 20 befindet sich im Eigentum der Stadt Salzburg Immobilien GmbH. Zusätzlich hat die Stadt das 6. und 7. Obergeschoss angemietet. Aufgrund der in die Jahre gekommenen WC-Anlagen sowie der angrenzenden Nebenräume wie Duschen und Lagerräumen wurde im Jahr 2023 beschlossen, die vier WC-Anlagen im 3. und 4. Obergeschoss zu sanieren. Nach der Ausschreibung über das Beschaffungsportal vemap im September 2024 ging ein Salzburger Unternehmen als Bestbieter für den GU-Auftrag hervor. Die Sanierung wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt, um den laufenden Betrieb für Kunden und Mitarbeiter weiterhin zu gewährleisten. In jedem Bauabschnitt wurde eine WC-Anlage pro Stockwerk erneuert. Der erste Sanierungsabschnitt begann im Oktober 2024 mit der barrierefreien WC-Anlage im 4. Obergeschoss (Soziales-Amtsleitung) und der Anlage im 3. Obergeschoss (Kinder- und Jugendhilfe). Dieser Abschnitt wurde Mitte Dezember 2024 abgeschlossen.

Ab Anfang Jänner 2025 begann der zweite Bauabschnitt, der die barrierefreie WC-Anlage im 3. Obergeschoss (Sozialamt) sowie die Anlage im 4. Obergeschoss (Einwohner- und Standesamt) umfasst. Diese Arbeiten werden voraussichtlich Ende März 2025 abgeschlossen sein.



Projekt:

01 Amtsgebäude

0126 Imhofstöckl

Gesamtprojektkosten:
ca. € 1,65 Mio. haushaltswirksam

Dach- und Fassadensanierung

Projektbeschreibung:

Beim sogenannten Imhofstöckl, dem wegen seiner historischen Bausubstanz und Funktion, seiner architektonischen Gestaltung, die weitestgehend erhalten geblieben ist und wegen seiner Lage im städtebaulichen Gefüge der Salzburger Altstadt eine besondere Bedeutung für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes zukommt, kann zwischen drei Gebäuden unterschieden werden. Dem Imhofstöckl gehören demnach neben dem langgestreckten, am Mozartplatz gelegenen zweigesch. Bau - dem Imhof - und Hofbinderstöckl auch das Zeugwartstöckl, das sich als turmartiger Bau am äußeren Rand des Mozartplatzes erhebt und die Paris-Lodronsche Stadtmauer, die sich entlang des Rudolfskais erstreckt, an.

Umgesetzt wird die gesamte Neueindeckung des bestehenden Holzschindeldaches mit gleichem Material samt Sanierung der Innenhof- und Außenfassade. Die natursteinsichtigen Fassadenflächen werden denkmalgerecht gereinigt und die fehlenden Ver fugungen in Abstimmung mit dem BDA ergänzt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird der bestehende Dachstuhl statisch und substanziell verbessert bzw. verstärkt und die Büroräume des Sportbüros der Abteilung 2, Kultur generalsaniert. Bauzeit bei laufendem Betrieb ca. 25 Monate (März 2023 – April 2025).



Projekt:

01 Amtsgebäude

0131 Stadtgärtnerei Lagerhalle (Karl-Höllerstr.)

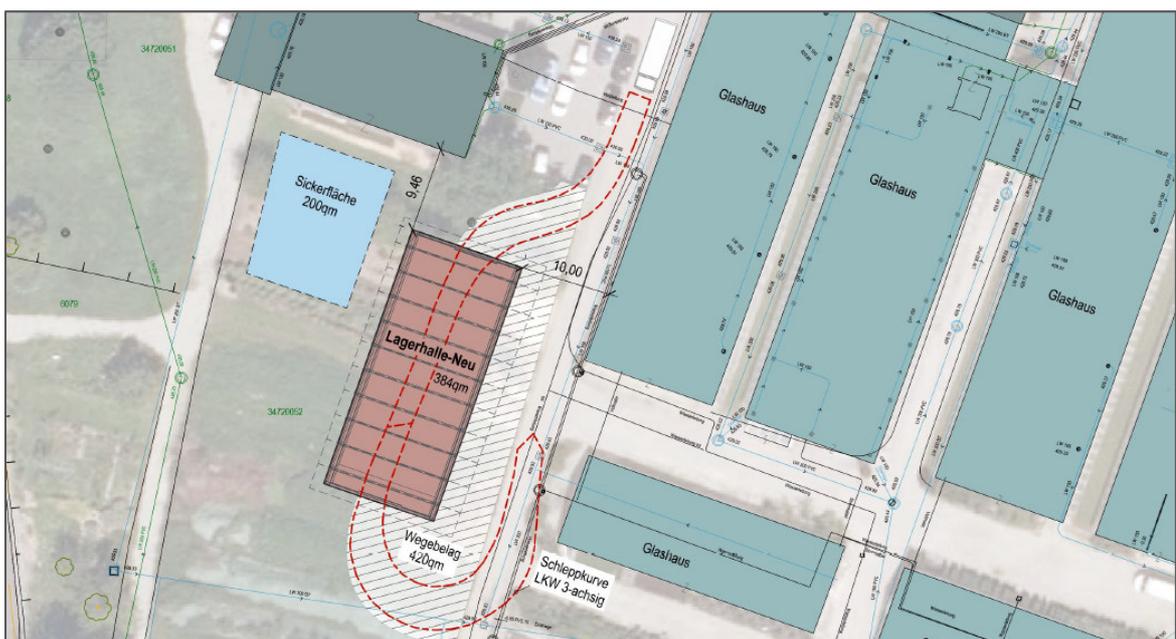
Gesamtprojektkosten:
ca. € 1,685 Mio. haushaltswirksam

Errichtung einer Lagerhalle

Projektbeschreibung:

Die geplante Lagerhalle wurde in einem Amtsbericht dem Stadtsenat vorgelegt und am 3. Juli 2023 beschlossen. Die Halle dient als Ersatz für die bisherige Lagermöglichkeit im Frohnburgstadl und resultiert aus logistischen Überlegungen und dem Anliegen an der Optimierung der Betriebsabläufe am Standort in der Stadtgärtnerei. Für die Nutzeranforderungen zur Lagerung einfacher Verbrauchsgüter wurde eine schlichte Holzkonstruktion gewählt. Um dem Naturschutz zu entsprechen wird die Halle mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Der Betrieb und die Möblierung erfolgt durch das Nutzeramt. Die Ausschreibung und Umsetzung des Projektes ist von Anfang bis Ende 2024 vorgesehen.

Die Errichtung der Lagerhalle für die Stadtgärtnerei wurde mit Mai 2024 begonnen und die Tiefgründung mit Bodenplatte errichtet. Ab September konnte die vorgefertigte Holzkonstruktion angeliefert und aufgestellt werden. Die Fertigstellung der Halle erfolgte mit Dezember 2024. Die Restleistungen der Mängelbehebung und die Herstellung der Dachbegrünung samt Bepflanzung wurde witterungsbedingt für das Frühjahr 2025 eingeteilt.



Projekt:
01 Amtsgebäude
0147 Feuerwache Lieferung

Gesamtprojektkosten:
ca. € 3,16 Mio. haushaltswirksam

Aufstockung des Bestandes

Projektbeschreibung:

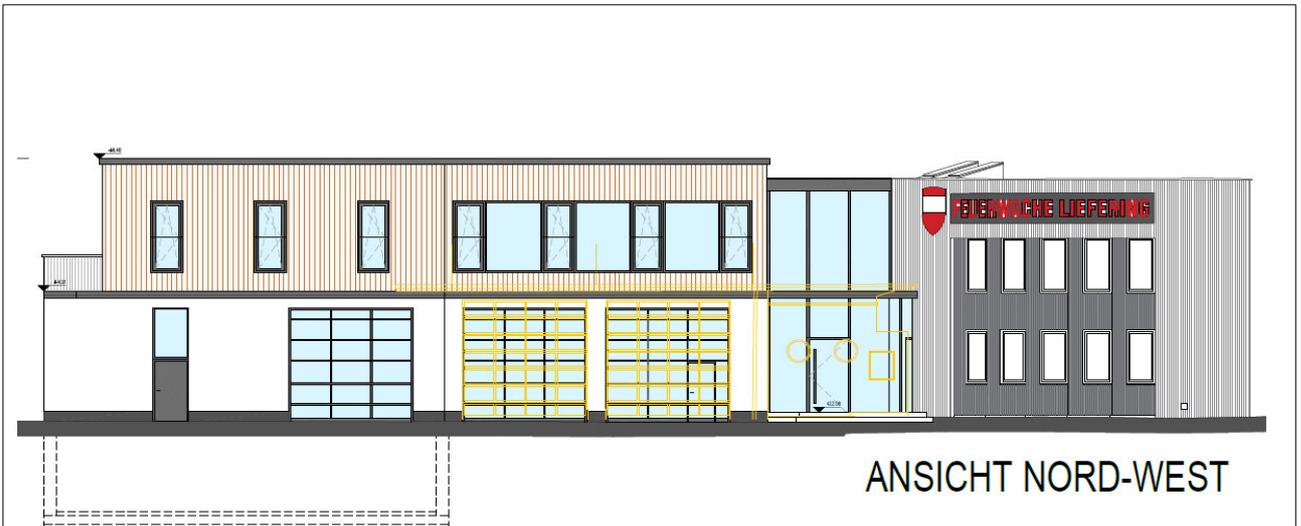
Um dem Platzbedarf der wachsenden Mannschaft gerecht zu werden, ist es geplant die Feuerwache Lieferung zu erweitern. Dabei wird ein Stellplatz für ein weiteres Einsatzfahrzeug geschaffen. Angrenzend wird eine Herren-Umkleide, samt Dusche und WC errichtet. Damen werden künftig eine eigene Umkleide mit Dusche und WC nutzen können, die im Bestandsgebäude untergebracht wird. Ein Carport auf der Gebäuderückseite sorgt für den Schutz der beiden Anhänger und enthält auch einen abgetrennten Bereich für einen Lagerraum. Dieser besteht aus einem beheizten Container. Auf der Rückseite des Gebäudes wird, mit einem überdachten Stiegenlauf der unterkellerte Teil des Neubaus erschlossen. Im Keller befinden sich Technik- und Lagerräume.

Der derzeitige zu kleine Schulungsraum im Obergeschoß des Bestandsbaus wird in einen Aufenthaltsraum mit Teeküche umfunktioniert. Der zurzeit für den Aufenthalt genutzte Raum wird der Feuerwehrjugend zur Verfügung gestellt. Ein großer Schulungs- und Ausbildungsraum für die wöchentlichen Fortbildungen der Feuerwehr entsteht im Obergeschoß des Neubauteils. Für diesen Raum ist die Installation einer Splitklimaanlage vorgesehen. Auch Nebenräume, wie Küche, Sanitäranlagen und ein Abstellraum werden dort Platz finden. Die Erschließung erfolgt über ein neues Stiegenhaus zwischen bestehendem Feuerwehrhaus und Garagentrakt.

Das neue Keller- und Erdgeschoß soll in Massivbauweise errichtet und weiß verputzt werden. Das Obergeschoß wird ein Holzbau mit vorgehängter, hinterlüfteter, vorvergrauter Lärchenfassade. Die Alu-Beklipsungen der Fenster, das Sockelblech, sowie alle anderen sichtbaren Metallteile werden in Grau ausgeführt. Es ist ein intensiv begrüntes Flachdach geplant.

Das Carport ist als Metallkonstruktion mit einem Blechdach geplant. Der Container wird mit Blech in der Farbgebung der Fassade verkleidet.

Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtung

0203 MS Taxham

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,8 Mio. haushaltswirksam

Sanitär- und Innerraumsanierung

Projektbeschreibung:

In der MS Taxham wurden 2024 auf allen vier Geschossen die Sanitäranlagen erneuert. Dazu wurde der Bereich komplett entkernt und neu in Trockenbau unterteilt. Die gesamte Leitungsführung von ET und HKLS wurde in diesem Bereich erneuert. Die veralteten E-Verteiler wurden auf allen Geschossen erneuert und brandschutzmäßig vom Gang abgeschottet. Mit dem notwendigen Beleuchtungstausch wurden auch alle Klassendecken im sanitärnahen Gebäudeteil mit akustisch wirksamen Rasterdecken ausgeführt. Durch die Entfernung der dunklen Holzdecken wurden die Klassen optisch und akustisch wesentlich aufgewertet.

Um die Arbeiten in der unterrichtsfreien Zeit umsetzen zu können, ist uns die Schule organisatorisch sehr entgegen gekommen und hat einen Baustart vor Beginn der Sommerferien ermöglicht. Wir bedanken uns für die hervorragende Kooperation der Schuldirektion der Schulwarte und den zuverlässigen Einsatz der mit der Ausführung beauftragten Firmen. Die umfangreichen Baumaßnahmen wurden in der Rekordzeit von 10 Wochen erfolgreich abgeschlossen.



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen
0208 VS Lehen I,II und KGHO Lehen

Gesamtprojektkosten:
ca. € 50 Mio. brutto/netto

Sanierung VS Lehen I+II mit GTS Zubau sowie Teilneubau KGHO Lehen mit Containeranlage im Park

Projektbeschreibung:

Es wurde der vorbereitete Architekturwettbewerb mit 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 weitere Projektentscheidung.

Die SIG hat weiterhin als Projektmanagement die ARGE SPIRK + Partner Ingenieure GmbH und SABAG GmbH zur Unterstützung beigezogen. Für das Projekt wurde eine externe Begleitende Kontrolle HMP ZT GmbH installiert. 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 zu Vorlage eines Amtsberichtes erstellt. Darin enthalten ist die Kostenentwicklung des Projektes durch die Baupreissteigerung und auf Basis des Vorentwurfsstandes.

Die Einreichplanung der Containeranlage (BA 1 u. 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. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Salzburg hat am 5. Juli 2023 die Umsetzung des Projektes beschlossen.

Die Ausführungs- und Detailplanung konnte weiterentwickelt werden und ist in die Ausschreibung der Bauetappe 1 und 3 für die Containeranlage eingeflossen. Im ersten Schritt wurde die Bauetappe 1 Kindergartencontainer im Lehener Park mit Oktober 2023 begonnen. Die Fertigstellung der Umsetzung ist bis Anfang 2024 vorgesehen.

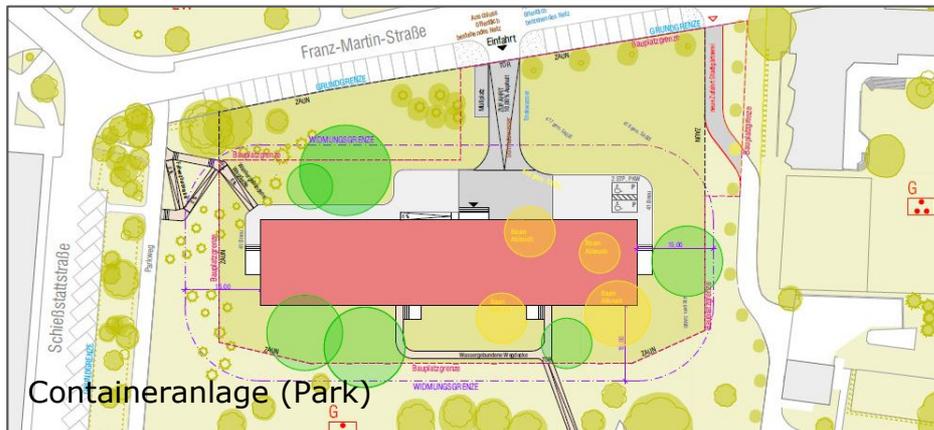
Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen
0208 VS Lehen I,II und KGHO Lehen

Die Ausschreibung der Bauetappen 2 Kindergarten Franz-Martin-Str. 1 und der Bauetappen 4+5 VS Lehen I, II Sanierung und GTS Zubau ist erfolgt. Der Ausbau und die Besiedelung durch die MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen werden vorbereitet. Die Bauverhandlung für den Kindergarten ist erfolgt und es liegt ein Baubescheid vor. Die Vergabeverfahren befinden sich in der Letztangebotsphase.

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens und Vorliegen des Beschlusses des Landesverwaltungsgerichtes zum Nachprüfungsantrag konnte mit Anfang April 2024 der Zuschlag an den Generalunternehmer Fa. WRS Energie- u. Baumanagement GmbH erteilt werden. Die Arbeiten wurden sogleich aufgenommen und mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes begonnen. Danach erfolgte der Aushub und die Baugrubensicherung. In weiterer Folge wurde der Keller errichtet und die Ver- und Entsorgungsleitungen für den Neubau vorbereitet. Durch den GU erfolgte eine Vorabstimmung der baulichen Bemusterungsteile mit dem Generalplaner und die Abstimmung der nachfolgenden Holzbauplanung.

Mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes Linz wurde mit 13.09.2024 über das Vermögen der WRS Energie- u. Baumanagement GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet und die Bautätigkeit eingestellt. Nach rechtlicher Abklärung durch die SIG, zur Weiterführung des Projektes, hat der Masseverwalter mit 30.09.2024 den Rücktritt vom Vertrag mitgeteilt. Aus vergaberechtlicher Sicht war die Fertigstellungsleistung des Kindergartens neu auszuschreiben. Die Ausschreibungsunterlagen wurden umgehend erstellt und anschließend veröffentlicht. Um eine saubere Schnittstelle zur Fortführung der Bauleistung herzustellen und eine Schädigung der bereits hergestellten Leistung abzuwenden, wurden Baumeisterleistungen zur wintersicheren Herstellung beauftragt. Die Fertigstellungstermine des Gesamtprojektes sind mit einem Jahr Verzögerung anzunehmen.

Die Beauftragung der Neuausschreibung ist mit Frühjahr 2025 vorgesehen.



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

0211 VS Lieferung GTS

Gesamtprojektkosten:
ca. € 7,3 Mio. haushaltswirksam

Erweiterung

Projektbeschreibung:

Die Volksschule in der Törringstraße ist der einzige Schulstandort der Stadt Salzburg, der über keine Räumlichkeiten für eine Ganztagesbetreuung (GTS) verfügt. Außerdem entstand in den letzten Jahren aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ein erhöhter Raumbedarf, der innerhalb der bestehenden Baukörper nicht mehr abgedeckt werden kann.

Geplant ist daher eine Erweiterung bzw. der Ausbau der Schule über dem bestehenden Turnsaalgebäude in Holzbauweise. Das mit dem Schulamt abgestimmte Raumprogramm soll Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung inkl. Nebenräumen und Terrasse, einer neuen Bibliothek sowie zwei weiteren Schulklassen beinhalten. Durch den Einbau eines Aufzugs soll das gesamte bestehende Nebengebäude sowie der Erweiterungsbau barrierefrei erschlossen werden.

Im Zuge des Ausbaus wird der bestehende Turnsaal inkl. Garderoben und Sanitäranlagen saniert, sowie eine Zentralgarderobe für alle Schüler:innen geschaffen.

Mit dem neu geplanten Zugangs- und Vorplatzbereich, aus einer Kombination aus Stufen und Sitzgelegenheiten, wird ein wertvoller Aufenthaltsbereich im Freien gestaltet. Die Schule erhält so einen neuen Haupteingang, der sich logisch zum öffentlichen Raum ausrichtet und den Schülerinnen und Schülern eine selbstverständliche Orientierung ermöglicht.

Geplante Ausführung: Juli 2026 bis Juli 2027



Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen
0217 GTS Nonntal (Ganztageschule+Turnsäle) „GTN“

Gesamtprojektkosten:
ca. € 22 Mio. haushaltswirksam

Abbruch und Neubau
Projektbeschreibung:

Ende August 2024 fiel die Entscheidung für den lange geplanten Erweiterungsbau der Volksschule und Mittelschule Nonntal. Dabei werden die Raumkapazitäten der Schulen erweitert, insbesondere im Hinblick auf die ganztägige Betreuung. Neben den zwei neuen Turnsälen und barrierefreien Zugängen wird der Schulhof komplett neu und begrünt gestaltet, um den Schüler:innen eine moderne und kindgerechte Lernumgebung zu bieten. Dazu werden auch die neuen hellen Räume beitragen. Mit Baubeginn erfolgte zunächst die Absicherung des Baugeländes und der umliegenden Bestandsbauten, darunter auch die denkmalgeschützten Gebäudeteile der Schule. Parallel dazu wurde die Freilegung der bestehenden Turnsäle aus den 1970er Jahren begonnen, um mit deren Abbruch Platz für die neuen Gebäude zu schaffen. Bereits zuvor wurde ein spezieller Schutz für die wertvolle alte Eiche auf dem Schulgelände errichtet, um den Baum während der Bauarbeiten zu sichern.

In den kommenden Wochen werden die Fundamente für den neuen Schultrakt gelegt, der für die ganztägige Betreuung vorgesehen ist. Parallel dazu beginnen die Vorarbeiten für die neuen Turnsäle, die einen wesentlichen Bestandteil des Erweiterungsprojekts darstellen.

Das Bauprojekt, das in enger Abstimmung mit der Sachverständigenkommission für Altstadterhaltung, dem Bundesdenkmalamt und dem Amt für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen realisiert wird, sieht eine moderne und nachhaltige Bauweise vor. Besonders hervorzuheben ist die Begrünung der Fassade sowie die Installation von Photovoltaikmodulen auf der Dachterrasse des Neubaus. Diese Freifläche soll den Schüler:innen als zusätzlicher Aufenthaltsraum dienen und gleichzeitig zur nachhaltigen Energieversorgung der Schule beitragen. Das „Fundament“ der neugebauten Ganztageschule sind die nebeneinanderliegenden Turnsäle. Die Schaffung eines begrünten Schulhofes als Freiraum stellt zusammen mit dem dadurch entstehenden Abstand zwischen Alt- und Neubauten einen positiven Beitrag zur Ensemblebildung im umgebenden Stadtraum dar. Der neue Schultrakt im Hof ist durch seine Fassadenbegrünung nicht nur als Bauwerk, sondern auch als Teil des Gartens wahrnehmbar. Mit der als Terrasse ausgebildeten Dachfläche wird die für den Neubau verwendete bebaute Fläche auf dieser Ebene erneut als Freifläche zur Verfügung gestellt.

Die Bauarbeiten sollen bis Herbst 2026 abgeschlossen sein. Mit Gesamtkosten von rund 22 Millionen Euro wird dieses Projekt nicht nur die räumlichen und funktionalen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Schulbildung schaffen, sondern auch ein Vorzeigeprojekt in Sachen nachhaltiger Schulbau und Stadtentwicklung darstellen.





Projekt: 02 Schulen/Bildungseinrichtungen

0239 MS Parsch GTS „Neubau“

Gesamtprojektkosten:
ca. € 6,3 Mio. haushaltswirksam

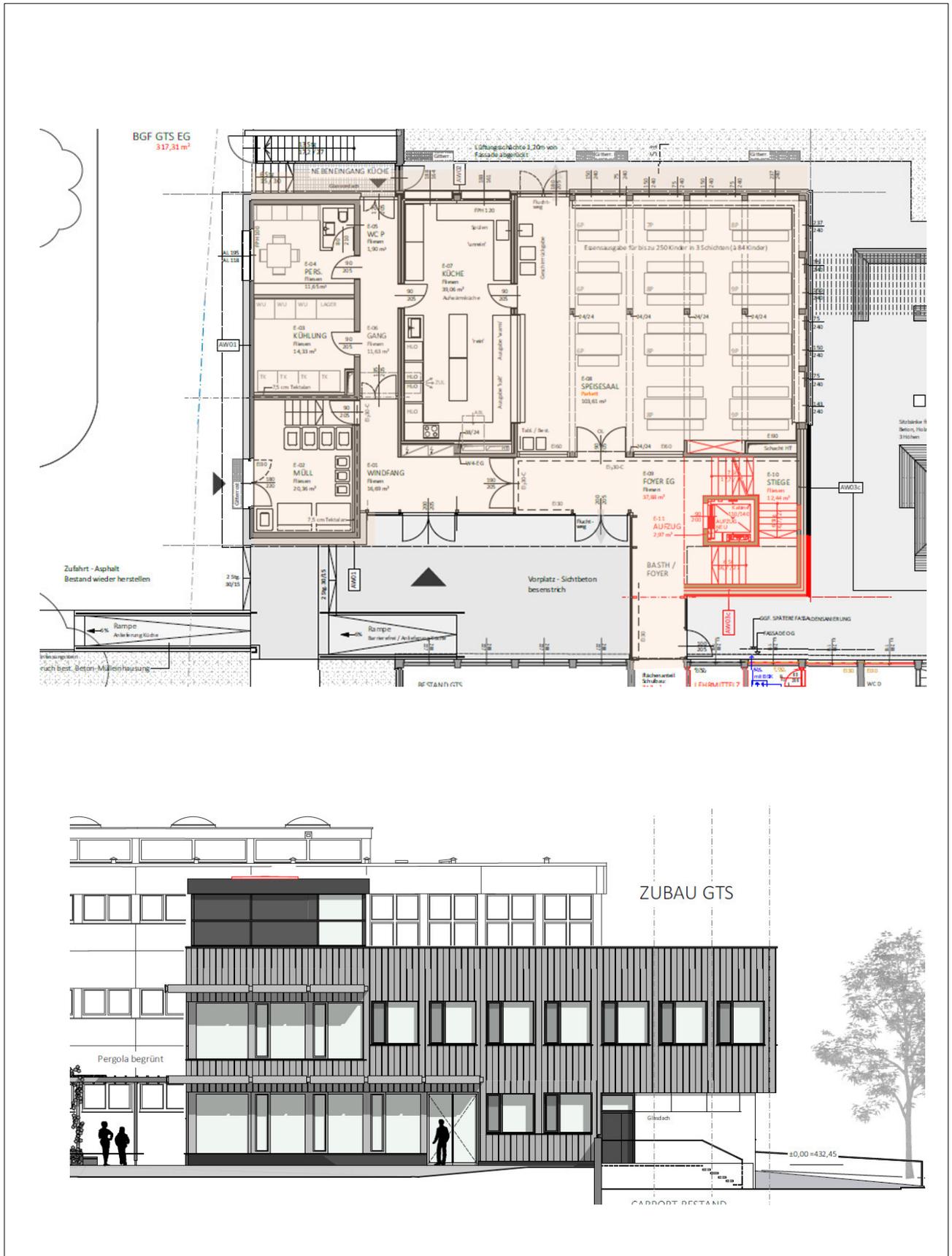
Neubau

Projektbeschreibung:

Das Schulgebäude Schloßstraße 19 wurde Ende der 1960er Jahre errichtet und besteht aus einem dreigeschossigen Schulbau, daran über einen Verbindungsgang angeschlossen eine Turnhalle sowie dem eigenständig situierten, eingeschossigen Kindergarten, dem eingeschossigen ehemaligen Schulwarthaus bzw. einem nordwestseitig situierten Carport. Die Ganztagesbetreuung (GTS) erfolgt derzeit in den Räumlichkeiten des Schulgebäudes sowie im ehemaligen Schulwarthaus, welches 2012 zu diesem Zweck umgebaut worden ist (Speise- und Aufenthaltsraum/Aufbereitungsküche auf ca. 65m²). Für den kontinuierlich wachsenden Raumbedarf für die schulische Tagesbetreuung können im Bestand keine adäquaten Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Es wurde ein Projekt entwickelt, welches einen GTS-Zubau mit Anbindung über alle drei Geschosse an das Bestandsgebäude an der Rückseite der Schule (Sportplatz) vorsieht. 2023 wurde die Einreichplanung finalisiert und behördlich bewilligt. Die Bauleistungen wurden als GU-Leistungen ausgeschrieben, der Beginn der Bauarbeiten war für den Sommer 2023 geplant. Aufgrund der hohen Angebotspreise wurde die Ausschreibung widerrufen, die Bauausführung von 2023 auf 2024 verschoben und weiters mittels Umplanungsmaßnahmen (Verschiebung des Lifts aus dem Bestandsgebäude in den Neubau) Kosten in der Bauausführung eingespart. Die Änderungsplanung wurde Anfang 2024 genehmigt. Nach Neuausschreibungen der Bauleistungen erfolgte der Baubeginn in den Sommerferien 2024. Nach umfangreichen Sondierungsarbeiten auf dem Baugrundstück wurde eine stillgelegte Kläranlage gefunden. Diese wurde abgebrochen, der Umfang der Abbruch- und Aushubarbeiten hat sich entsprechend erweitert. Die Errichtung des Kellergeschoßes ist für Anfang 2025 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Zubaus ist für Ende 2025/ Anfang 2026 geplant.





Projekt: 03 Kindergärten und Horte

0361 Kindergarten Berchtesgadener Str.

Gesamtprojektkosten:
ca. € 6 Mio. haushaltswirksam

Neubau (Kauf)

Projektbeschreibung:

Auf dem Areal Berchtesgadener Straße / Dossenweg wird eine Kinderbildungseinrichtung errichtet. Diese wird von der Heimat Österreich erbaut und nach Fertigstellung an die Stadt Salzburg Immobilien GmbH übergeben.

Betrieben werden soll die Kinderbildungseinrichtung von der MA 2/02 Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Umsetzung des Projektes wurde im Gemeinderat beschlossen und genehmigt.

Der Kaufvertrag wurde unterschrieben und der Baubeginn ist erfolgt.

Die Übergabe des Kindergartens von der Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. an die SIG ist für die 2. Jahreshälfte 2026 vorgesehen.



Projekt: 04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten

0414 Eisarena.

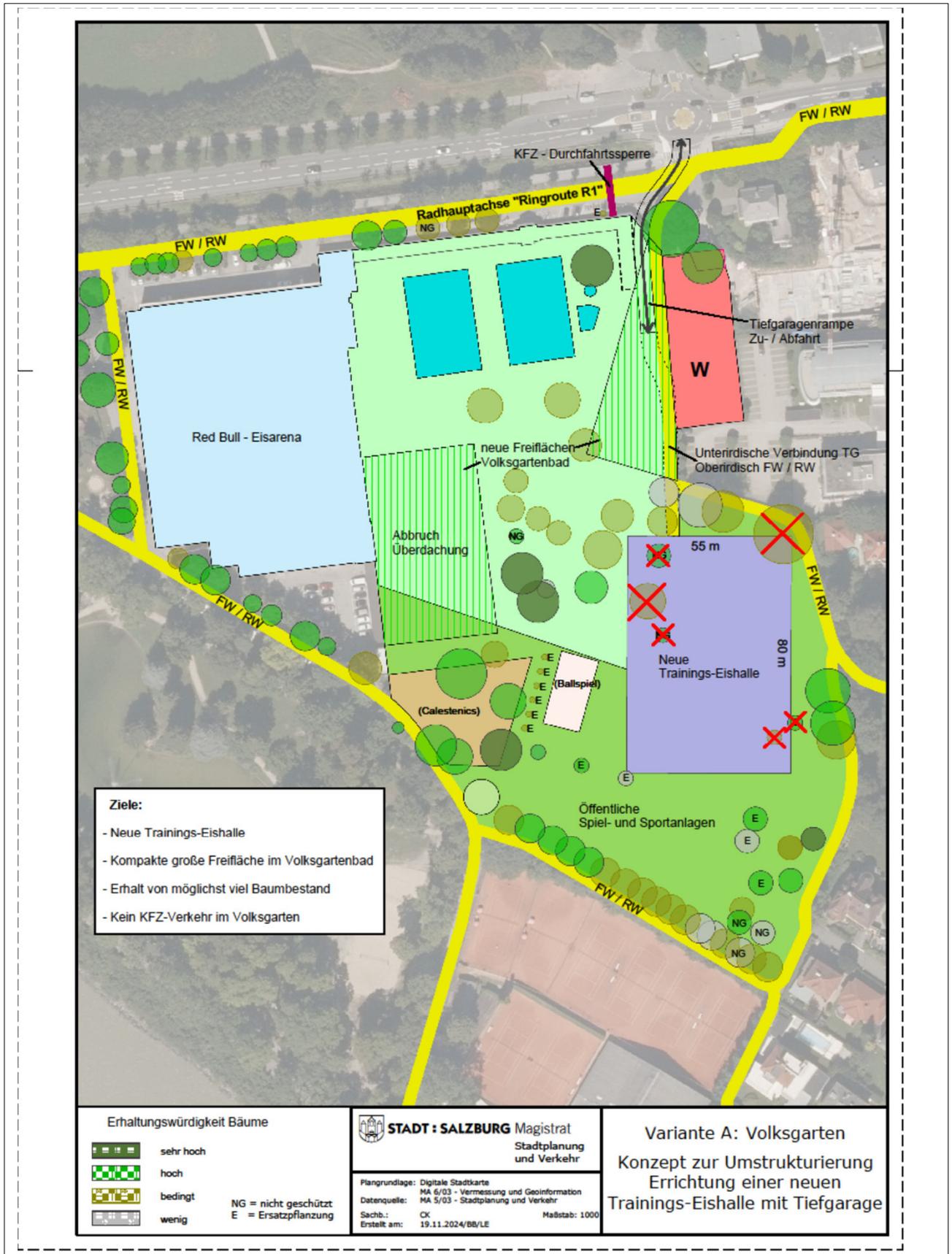
Gesamtprojektkosten:
ca. € 30 Mio. haushaltswirksam

Sanierung / Neubau

Projektbeschreibung:

Die Eisarena im Salzburger Volksgarten besteht aus einer Haupthalle, der überdachten Freifläche sowie der mobilen 3. Eisfläche, dem „Eiszauber“. Insbesondere die Freilauffläche ist baulich am Ende ihrer Lebensdauer. Die Traglast des Daches der Freifläche entspricht nicht der vorgeschriebenen Norm, bei geringer Schneelast muss die Fläche gesperrt und das Dach geräumt werden. Durch die Konstruktion kommt es zu abtropfendem Kondenswasser auf die Eisfläche. Die OSB-Platten sind nicht für die Nutzung als Dachuntersicht bzw. als Dachkonstruktion geeignet. Durch die ständige Feuchtigkeit quellen die Platten auf und verlieren ihre Rest-Tragfähigkeit. Die Betonplatte unterhalb der Eisfläche weist Risse auf, der Beton bröselt an verschiedenen Stellen. Die Kälteleitungen sind stark korrodiert, teilweise undicht und haben somit erhöhten Wartungs- und Reparaturbedarf. Die bestehende Containeranlage für Garderoben und Sanitär ist zu klein und genügt nicht mehr den Anforderungen. Aufgrund des erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs wurde eine Studie zur Umsetzbarkeit und groben Kostenermittlung für einen Neubau am Standort beauftragt. Anstelle der bestehenden überdachten Freifläche soll daher eine Trainingshalle mit ganzjähriger Nutzung entstehen, um die steigende Nachfrage nach Eiszeiten für Sport und Freizeit, sowie Lager- und Büromöglichkeiten für die Vereinstätigkeiten bedienen zu können.

In Abstimmung mit der MA 5 und MA 7 wurde ein Standort am östlichen Rand des Volksgartens mit Tiefgarage und Zu- und Abfahrt über den Kreisverkehr Bürgelsteinstraße entwickelt. Diese Halle soll autark funktionieren und, aufgrund der Entfernung zur bestehenden Haupthalle, eine Publikumsgarderobe sowie den Schlittschuhverleih beinhalten. Weiters sind Garderoben und Lagerflächen für Vereine eingeplant. Für die Umsetzung an diesem Standort ist ein Ankauf einer Teilfläche eines Nachbargrundstücks erforderlich, um die Zufahrt zu gewährleisten. Ende 2024 wurde in einem Lenkungsausschuss die Weiterverfolgung dieser Planung beschlossen.



Projekt: 04 Sportstätten, Bäder und Verkehrsgarten

0416 Freibad Leopoldskron Sprungturm und Aussenanlagen

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,42 Mio. haushaltswirksam

Sanierung

Projektbeschreibung:

Die Konstruktion des Sprungturms des Schwimmbades wurde auf Schadstellen untersucht und die gefundenen Mängel dann mittels Betonsanierung behoben. Die Absprungpodeste wurden mit einer Epoxy-Beschichtung versiegelt. Die Wandscheiben und die Untersichten der Podeste wurden neu gestrichen. Durch die Sanierung des Turmes ist die Standfestigkeit auf weitere 5 Jahre gewährleistet.

Im Sportbecken sind Tauchstreifen durch Aufschweißen einer Edelstahlbahn aufgebracht worden, um diese permanent zu markieren.

Die über die Jahre verwitterten Betonliegen im Bereich Sportbecken wurden durch Neue ausgetauscht. Weiters wurde der Vorplatz neu gestaltet und die Wege wurden neu gepflastert und ein WC saniert.



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

0510 Sound of Musik (SOM) Museum

Gesamtprojektkosten:

ca. € 3,8 Mio. haushaltswirksam (Land 50%/SIG 50%)

Sanierung und Neugestaltung von Tierwärterhaus, Jägerhaus u. Remise

Projektbeschreibung:

Im Schloss Hellbrunn sollen künftig Ausstellungsflächen für das Thema „Sound of Music“ untergebracht werden. Die Ausstellungsinstitution stellt eine Ergänzung zum im Schlosspark Hellbrunn vorhandenen Pavillon (Gazebo) aus dem Film „Sound of Music“ dar. Um dieses Projekt zu verwirklichen, ist eine Generalsanierung und Adaptierung der denkmalgeschützten Gebäude notwendig. Betreiber des Museums soll die Salzburg Museum GmbH sein.

Das Vergabeverfahren zur Findung eines Generalplaners wurde durchgeführt, die Zuschlagserteilung ist im April 2024 erfolgt. Im Anschluss fand ein Kick-Off Termin mit dem Generalplaner und den anderen Projektbeteiligten statt, in dessen Folge mit den Planungen begonnen wurde. Die Vergabeverfahren für die Begleitende Kontrolle und die Örtliche Bauaufsicht wurden ebenfalls abgeschlossen, die Zuschlagserteilungen sind erfolgt. Der Vorentwurf und Entwurf sowie die Einreichplanung wurden erstellt, sodass die behördlichen Einreichungen im 4. Quartal 2024 abgegeben werden konnten. In weiterer Folge wurde das Vergabeverfahren zur Findung eines Generalunternehmers für die Baumaßnahmen gestartet.

Die Übergabe an das Salzburg Museum ist für die 1. Jahreshälfte 2026 geplant.



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

0510 Schloß Hellbrunn

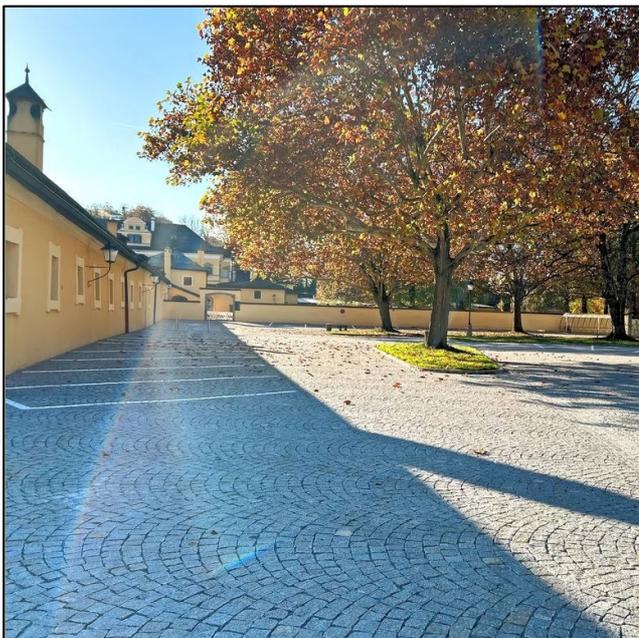
Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,33 Mio. haushaltswirksam

Sanitär- und Parkplatzsanierung

Projektbeschreibung:

Die Asphaltfläche des Parkplatzes P2 wurde durch ein Kopfsteinpflaster ersetzt. Der Belag wurde damit optisch an die benachbarte Parkplatzfläche angepasst. Durch die Ausführung als Kopfsteinpflaster wurde die Fläche entsiegelt und das Wasser kann großflächig versickern, sodass es zu keiner Pfützenbildung mehr kommt und das Wasser auch für Bäume genutzt wird. Zusätzlich wurde die Grüninsel in der Mitte der Parkplatzfläche angepasst, wodurch der Wurzelraum für die dort befindliche Platane vergrößert wurde.

Die öffentliche WC Anlage im Bereich des Schlossganges wurde saniert. Der durch die sanitäre Nutzung beschädigte Asphaltboden und die verrosteten Wandverkleidungen wurden entfernt und durch eine neue Verfliesung inkl. der dazugehörigen Unterkonstruktion ersetzt.



Projekt: 05 Museen, Kunst, Kirchen und Friedhöfe

0546 Philharmonie

Gesamtprojektkosten:
ca. € 3,0 Mio. haushaltswirksam (50% Stadt / 50% Land)

Umbau und Adaptierung

Projektbeschreibung:

Am 28.03.2024 fand die Übergabe der Liegenschaft Nonntaler Hauptstraße 39a+c vom ehemaligen Eigentümer an die Stadt Salzburg Immobilien GmbH, vertreten durch Hr. DI Fusban statt. Die Eintragung im Grundbuch ist erfolgt. Das Objekt wurde digital aufgemessen und Bestandspläne erstellt.

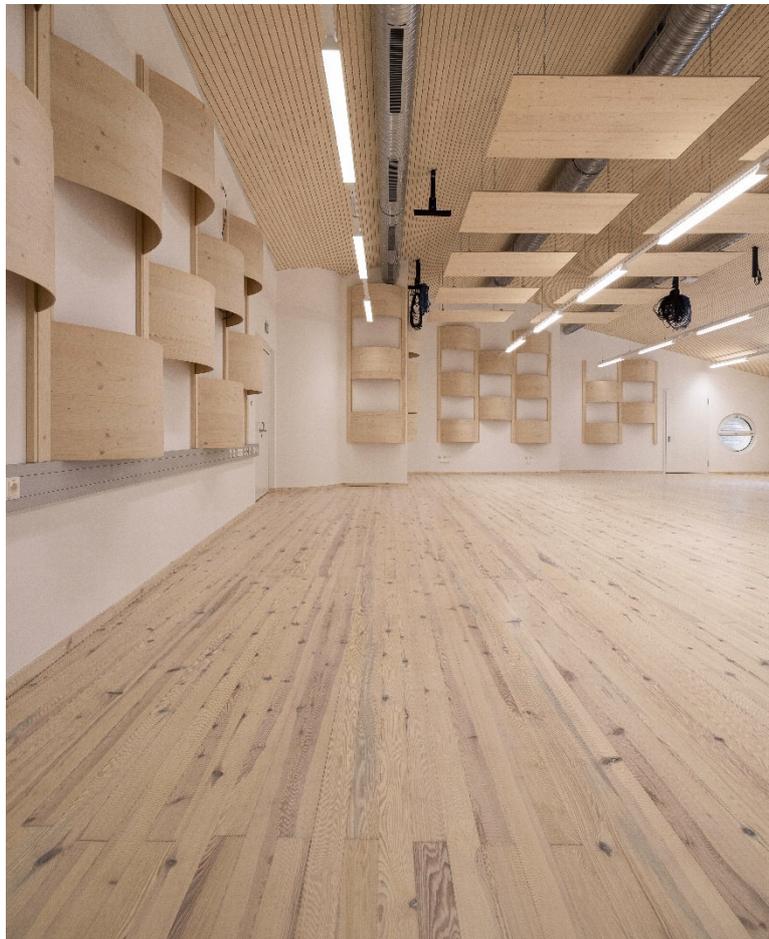
Am 11.04.2024 fand eine erste Begehung mit der zukünftigen Nutzerin, dem Verein der Philharmonie Salzburg, statt. Es wurden die Anforderungen an die Liegenschaft sowie ein Raum- und Funktionsprogramm besprochen. Auf der Grundlage der Anforderungen erfolgten erste Gespräche mit potentiellen Fachplanern (Statik, Bauphysik, Akustik, Brandschutz) statt. Zeitgleich wurde die bestehende Anlagentechnik überprüft, die Entwurfsplanung erstellt und behördliche Vorgespräche zu möglichen Bewilligungsverfahren geführt.

Die Entwurfsplanung wurde durch die zukünftige Nutzerin am 10.07.24 schriftlich freigegeben. Die Fachplaner (Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz, Akustik, BauKG, SV-Brandschutz) sind nach Freigabe der Entwurfsplanung beauftragt worden und der Bestand wurde schalltechnisch, akustisch und statisch erfasst. Es erfolgte die Abstimmung der Bauteilaufbauten, technischer Spezifikationen und Leitdetails mit den Planern. Parallel wurde die Polierplanung und die Ausschreibungsunterlagen (Vemap) für die ausführenden Gewerke erstellt. Das Ansuchen um Baubewilligung inkl. Brandschutzkonzept erfolgte am 13.08.2024, die Bauverhandlung fand am 13.11.2024 statt. Aufgrund des Rechtsmittelverzichts konnte sofort mit dem Bau begonnen werden. Die Nutzerzahl ist für den Probetrieb inkl. der Büroräumlichkeiten auf 119 Personen begrenzt. Die bestehende Bewilligung als Veranstaltungsstätte für max. 80 Personen soll durch eine neue Bewilligung bis max. 99 Personen ersetzt werden, das Ansuchen ist noch nicht eingereicht und erfolgt vermutlich im März 2025.

Am 22.08.24 erfolgte eine Begehung mit dem Kontrollamt, weitere Prüfungen erfolgen nach Abschluss der Bauarbeiten.

Die vorbereiteten Aufträge in den maßgeblichen ausführenden Leistungsgruppen wurden umgehend nach der Bauverhandlung vergeben und die Bauarbeiten sofort begonnen. Die Arbeiten laufen nach mehrmaliger Aktualisierung des Bauzeitenplans ordnungsgemäß, Verzögerungen sind aufgrund von Nutzerwünschen bzw. Änderungen der Medientechnik entstanden.

Die Fertigstellung ist für Ende April 2025 geplant.



Beide Bilder: Copyright Philharmonie Salzburg / Erika Mayer

Projekt: 06 Vereinsheime und Jugendzentren

0602 ARGE Kultur Nonntal

Gesamtprojektkosten:
ca. € 0,66 Mio. haushaltswirksam

Dachsanierung + Photovoltaikanlage (extensive Dachbegrünung)

Projektbeschreibung:

Es wird die gesamte Dachfläche saniert. Das bestehende Flachdach mit einer Kiesschicht wird abgetragen und mit einem neuen begrünnten Dachaufbau (extensive Dachbegrünung) errichtet. Für die Ausführung des Dachaufbaues wurde eine bauphysikalische Berechnung durchgeführt. Der Dachaufbau wird etwas niedriger als der Bestand sein. Die Traufen müssen nicht erhöht werden und somit bleibt das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes erhalten. Auf dem neu aufgetragenen Gründach wird von der Stadtgemeinde eine Photovoltaikanlage errichtet.



Projekt: 16 Wohn- und Geschäftsgebäude (Kgl)

1632 Lehener Wohnblock

Gesamtprojektkosten:
ca. € 10,8 Mio. haushaltswirksam

Sanierung, Adaptierung und Dachgeschoßausbau

Projektbeschreibung:

Die Umsetzung des Sanierungsprojektes Lehener Wohnblock (Dachgeschoßausbau für 28 Wohnungen, sowie Dachsanierung, Brandschutz Stiegenhaus in der Liliengasse 1-7 und Nelkenstraße 22, Neugestaltung der Außenanlagen - Innenhof) wird von der KgL mit einem Projektbudget von ca. € 10,8 Mio. Mio. umgesetzt. Die baulichen Umsetzungen sind derzeit im Terminplan.

Für die Umgestaltung des Innenhofes ist ein Beteiligungsprozess installiert, in dem zwischen den relevanten Stakeholdern (Ressort, KgL, SIG, Info-Z) ein gemeinsames Ergebnis erarbeitet wird. Der Beteiligungsprozess wird vom Büro Raumsinn und von DnD Landschaftsplanung federführend durchgeführt.

Im ersten Schritt fand eine interne Abstimmung über die weitere Vorgangsweise und Detailkonzeptentwicklung statt, in weiterer Folge werden die Bewohner nach ihren Wünschen und Bedürfnissen befragt, daraus soll ein Freiraumkonzept weiterentwickelt werden. Auf dieser Grundlage soll die Entwurfs- und Ausführungsplanung weiterentwickelt und geplant werden.

Übergeordnetes Ziel des Beteiligungsprozesses ist es, die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt am Standort nachhaltig zu verbessern.



4. Eigentümer, Organe und Geschäftsführung der SIG

Eigentümerinnen der Gesellschaft

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

Organe der Gesellschaft

Generalversammlung: StRin Anna Schiester, MA (bis 6/2024)
Bgm.-Stv. Mag. Kay-Michael Dankl (ab 7/2024)
Christine Schönhuber, MBA

Aufsichtsrat (bis 6/2024):

Gemeinderätin Mag.^a Karoline Tanzer (Vorsitz)
Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller (Vorsitz-Stellv.)
Gemeinderat Dr. Christoph Fuchs
Gemeinderätin Hannelore Schmidt
Gemeinderat Mag. Wolfgang Gallei, MBA

Aufsichtsrat (ab 7/2024):

Gemeinderätin Hannelore Schmidt (Vorsitz)
Gemeinderat Ing. Peter Weiß (Vorsitz-Stellv.)
Gemeinderätin Mag.^a Michaela Fischer
Gemeinderat DI Christoph Bernd Brandstätter
Gemeinderätin Mag.^a Ingeborg Haller

Geschäftsführung: DI Univ. Tobias Fusban (GF)
Prokuristen: DI Holger Neddemeyer (GF-Stellv.)
DI (FH) Reinhard Groß
Selmina Brzovic (Rechnungswesen)

Assistentin
der Geschäftsführung: Gordana Vidovic Krneta

Die Gesellschaft hat keine angestellten Mitarbeiter, die Dienstleistung erfolgt durch Mitarbeiter der MA 6/01- Hochbau der Stadtgemeinde Salzburg.

Gründungsparameter der SIG

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 Budgetbegleitgesetz 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 wohnbau-förderungsrechtlichen Bestimmungen nicht übertragen werden. Für diese Liegenschaften wurden die Zuständigkeiten der SIG in einem Betreuungsvertrag gesondert geregelt.

Aufgaben und Ziele der SIG

- Bessere Nutzung allfälliger steuerlicher Potenziale, flächendeckende Optimierung des Vorsteuerabzuges bei Instandhaltungen in hoheitlich genutzten Gebäuden.
- 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-/Auftragnehmerprinzipes, 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 SIG

Wertvorstellungen und Normen

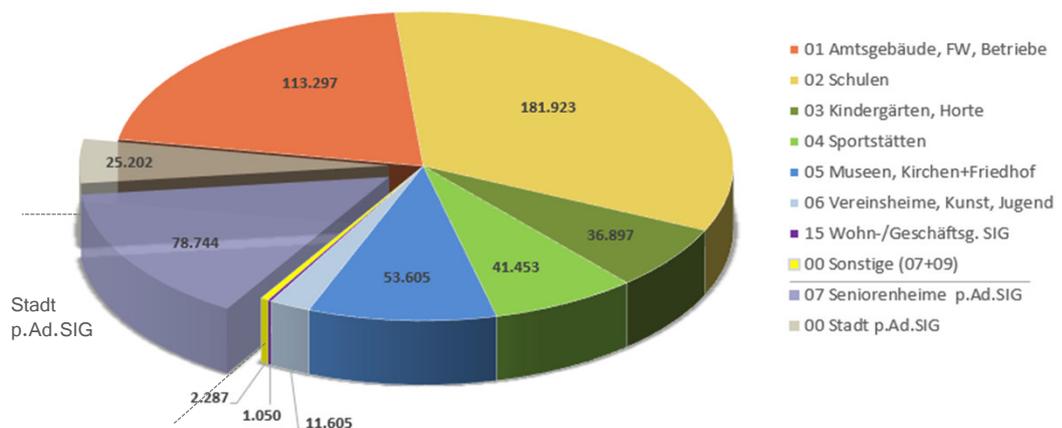
- Die SIG ist eine nach privatrechtlichen Grundzügen organisierte Kapitalgesellschaft, sie stellt in erweiterter Form einen Teil der Stadtverwaltung der Stadt dar.
- Die SIG handelt nach wirtschaftlichen Grundsätzen und innerhalb rechtlicher und politischer Rahmenbedingungen.
- Die SIG nimmt als Eigentümer bzw. Beauftragter des Betreuungsvertrages für den städtischen Immobilienbestand zentral die Aufgaben wahr, sie kann ihrerseits Baudienstleistungen selbst erbringen und an interne städtische Fachbereiche oder an Dritte vergeben.
- Die SIG stellt dem Magistrat der Stadtgemeinde Salzburg für ihre 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 ein zentrales Ziel. Wir garantieren Transparenz unseres Handelns und die sparsame und wirtschaftliche Verwendung öffentlicher Mittel.
- Unsere Handlungsziele sind die Einhaltung von Finanzvorgaben, Terminen und 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 transparent, ergebnisorientiert und konstruktiv. Wir freuen uns über verbindliche Mitarbeit, Entscheidungsfreudigkeit, Identifikation mit der gemeinsamen Arbeit und klare Ergebnisverantwortung.

Das Immobilienportfolio der SIG

01 Amtsgebäude, Feuerwehr, Betriebe		113.297 m ²	
02 Schulen		181.923 m ²	
03 Kindergärten, Horte, Mutterberatung		36.897 m ²	
04 Sportstätten, Bäder		41.453 m ²	
05 Museen, Kirchen+Friedhof		53.137 m ²	
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend		11.605 m ²	
15 Wohn-und Geschäftsgebäude SIG		1.050 m ²	
00 Sonstige (07+09)		2.287 m ²	
A. Eigentum SIG (BGF)	91 LIG	155 Objekte	441.649 m²
07 Seniorenheime (Stadt p.Adresse SIG)		78.744 m ²	
00 Sonstige (Stadt p.Adresse SIG)		25.202 m ²	
B. Zuständigkeiten Stadt p.Adr.SIG (BGF)	55 LIG	146 Objekte	103.946 m²
Summe Zuständigkeiten SIG (BGF)	146 LIG	301 Objekte	545.595 m²



C. Wohn-und Geschäftsgebäude der Stadt/KGL	xxx Objekte	250.000 m²
---	--------------------	------------------------------

BGF = Bruttogeschossfläche

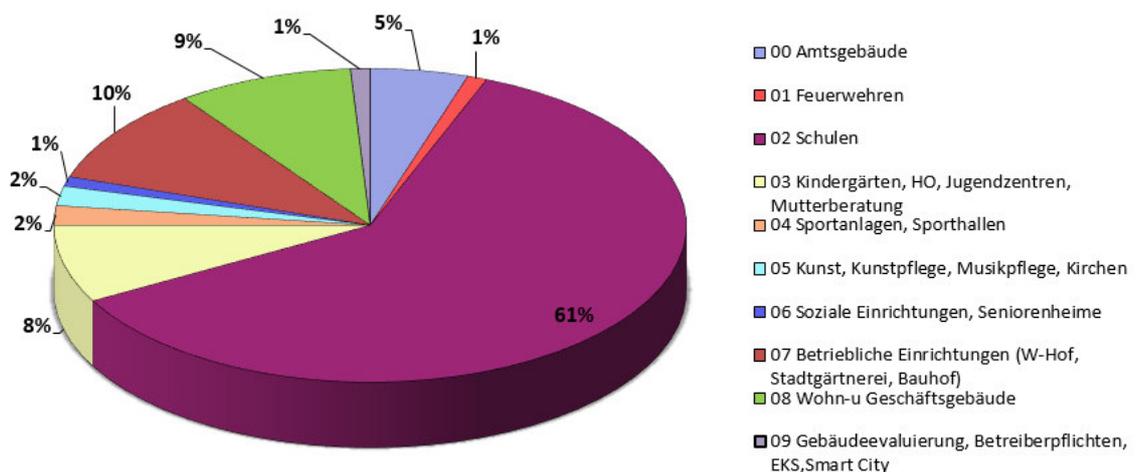
Investitionsbudget 2024 „Projekthaushalt“ der SIG

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 13.12.2023 wurde für die SIG im Projekthaushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von **€ 34.120.000,-** für das Jahr 2024 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 73. Sitzung vom 13.12.2023 diesen Budgetrahmen.

Das Investitionsbudget der Stadt Salzburg Immobilien GmbH für das Jahr 2024 wurde den Projekte/Gruppen folgendermaßen zugeteilt:

00 Amtsgebäude	10 %
01 Feuerwehren	0 %
02 Schulen, Jugendverkehrserziehung	39 %
03 Kindergärten, HO, Jugendzentren, Mutterberatung	8 %
04 Sportanlagen, Sporthallen	1 %
05 Kunst, Kunstpflege, Musikpflege, Kirchen	10 %
06 Soziale Einrichtungen, Seniorenheime	1 %
07 Betriebliche Einrichtungen (W-Hof, Stadtgärtnerei, Bauhof, Bäder, Friedhöfe)	9 %
08 Wohn- und Geschäftsgebäude	21 %
09 Gebäudeevaluierung, Betreiberpflichten, EKS, Smart City	0 %
GESAMT	100%



Budget 2024 „Administrativen Haushalt“ der SIG

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Salzburg vom 13.12.2023 wurde für die SIG im administrativen Haushalt der Stadt ein Budgetrahmen in der Höhe von

€ 10.136.000,-

für das Jahr 2024 beschlossen.

Der Aufsichtsrat der Stadt Salzburg Immobilien genehmigte in seiner 73. Sitzung vom 13.12.2023 diesen Budgetrahmen.

Das Budget 2024 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, 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.

Ausgabengruppe:

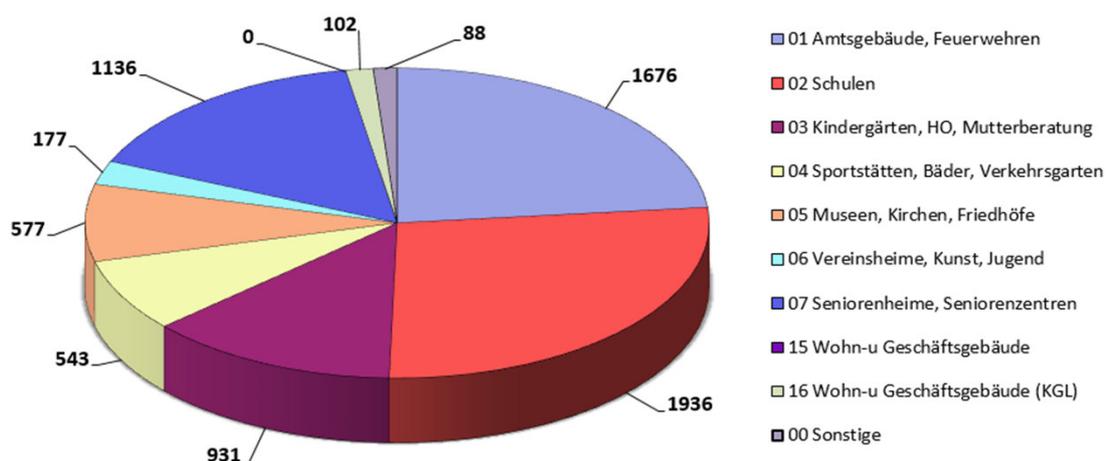
1. Instandhaltungsleistungen für SIG-eigene und SIG-fremde Immobilien und Anlagen

Für die lfd. Wartung und Instandhaltung von im Eigentum und im Betreuungsverhältnis der SIG befindlichen Liegenschaften wurde 2024 ein Budget in Höhe von € 6.584.900,- genehmigt.

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

Instandhaltung inkl. Wartung:

	Ausgaben in T€	in %
01 Amtsgebäude, Feuerwehren	1.676	23%
02 Schulen	1.936	27%
03 Kindergärten, HO, Mutterberatung	931	13%
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	543	8%
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	577	8%
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	177	2%
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	1.136	16%
15 Wohn-u. Geschäftsgebäude	0	0%
16 Wohn-u. Geschäftsgebäude (KGL)	102	1%
00 Sonstige	88	1%
	7.166	100%



Ausgabengruppe:

2. Mietzahlungen und Betriebskosten für angemietete Immobilien

Aus dem Administrativen Haushalt der SIG werden Mieten und Betriebskosten im Auftrag und Namen der Stadt Salzburg an Dritte 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	1.412
02 Schulen	0
03 Kindergärten, HO, Mutterberatung	64
04 Sportstätten, Bäder, Verkehrsgarten	0
05 Museen, Kirchen, Friedhöfe	0
06 Vereinsheime, Kunst, Jugend	41
07 Seniorenheime, Seniorenzentren	1.164
15 Wohn-u. Geschäftsgebäude	9
00 Sonstige	0
	2.690

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	121	150

Jahresabschluss 2024 der SIG zum 31.12.2024

Bilanz Aktiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Lizenzen	750,00	750,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	401.643.766,22	401.702.562,65
2. Anlagen in Bau	10.658.152,27	6.068.660,57
	<u>412.301.918,49</u>	<u>407.771.223,22</u>
	412.302.668,49	407.771.973,22
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152.634,14	29.046,64
2. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	3.686.177,73	9.474.512,66
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	702.548,79	548.933,78
	<u>4.541.360,66</u>	<u>10.052.493,08</u>
	4.541.360,66	10.052.493,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.361.695,92</u>	<u>897.188,59</u>
	1.361.695,92	897.188,59
Summe Aktiva	<u>418.205.725,07</u>	<u>418.721.654,89</u>
Bilanz Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Stammkapital	37.000,00	37.000,00
übernommenes Stammkapital	37.000,00	37.000,00
einbezahltes Stammkapital	37.000,00	37.000,00
II. Kapitalrücklagen		
1. nicht gebundene	277.221.711,61	287.214.972,15
	<u>277.258.711,61</u>	<u>287.251.972,15</u>
	277.258.711,61	287.251.972,15
B. Investitionszuschüsse	126.989.440,25	118.526.402,09
C. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	38.000,00	68.000,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.048.551,07	3.004.258,51
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.048.551,07	3.004.258,51
2. sonstige Verbindlichkeiten	9.871.022,14	9.871.022,14
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.871.022,14	9.871.022,14
	<u>13.919.573,21</u>	<u>12.875.280,65</u>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.048.551,07	3.004.258,51
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	9.871.022,14	9.871.022,14
Summe Passiva	<u>418.205.725,07</u>	<u>418.721.654,89</u>

Jahresabschluss 2024 der SIG zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

01.01.2024 bis 31.12.2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	5.064.457,04	4.894.622,60
2. sonstige betriebliche Erträge	<u>7.064.845,20</u>	<u>10.000.452,11</u>
Betriebsleistung	12.129.302,24	14.895.074,71
3. Personalaufwand	0,00	0,00
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	7.345.452,13	7.280.450,55
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	3.266,39	3.386,86
b) übrige	<u>14.773.326,71</u>	<u>10.066.158,05</u>
	<u>14.776.593,10</u>	<u>10.069.544,91</u>
Betriebsaufwand	<u>22.122.045,23</u>	<u>17.349.995,46</u>
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-9.992.742,99	-2.454.920,75
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>17,55</u>	<u>142,55</u>
8. Zwischensumme aus Z 7 bis 7 (Finanzergebnis)	<u>-17,55</u>	<u>-142,55</u>
9. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 8)	-9.992.760,54	-2.455.063,30
10. Steuern vom Einkommen	<u>500,00</u>	<u>1.750,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern	<u>-9.993.260,54</u>	<u>-2.456.813,30</u>
12. Jahresfehlbetrag	-9.993.260,54	-2.456.813,30
13. Auflösung von Kapitalrücklagen	<u>9.993.260,54</u>	<u>2.456.813,30</u>
14. Gewinnvortrag	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
15. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht 2024

Stadt Salzburg Immobilien GmbH

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Stadt Salzburg Immobilien GmbH,
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 2024 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.

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.

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht 2024

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.

Auszug aus dem Jahresabschlussbericht 2024

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.

Haftungsbeschränkung

Die Beauftragung zur Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts erfolgte ohne gesetzliche Verpflichtung („freiwillige Abschlussprüfung“). Dem Auftraggeber und Dritten gegenüber haften wir nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; die Ersatzpflicht bei grober Fahrlässigkeit ist entsprechend der Haftungsregelung des § 275 Abs 2 UGB für die Pflichtprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft mit EUR 2 Mio. begrenzt

Salzburg
18. Juni 2025

audit.salzburg.
Wirtschaftsprüfung GmbH


Mag. Gerald Brugger
Wirtschaftsprüfer

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, und die Verwaltung von diesen Liegenschaften.
- b) die Besorgung bzw. Erbringung von 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 34 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 KPMG (KPMG Treuhand – Salzburg GmbH, Wirtschaftsprüfungs- u. Steuerberatungsgesellschaft).

IMPRESSUM:

Medieninhaber und Herausgeber
Stadt Salzburg Immobilien GmbH.
Hubert-Sattler-Gasse 7,
5020 Salzburg
TEL +43(0)662/8072-3073

E-Mail: office@sig.at
www.sig.at

Für den Inhalt verantwortlich:
Dipl.-Ing. Univ. Tobias Fusban

Redaktion 1: MA6/01 AL+DL
Redaktion 2: SIG GF+GFAs.
Fotos/Layout: Peter Russmann