



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44  
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680  
Fax +43 662 8072 2081  
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von  
Thomas Krechler  
Tel. +43 662 8072 2367

Liste SALZ  
GR Dr. Christoph Ferch  
Mirabellplatz 4  
5024 Salzburg

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
05/03/10125/2025/062

7.10.2025

Betreff

Projekt Brunauerzentrum/Sicherstellung der Freihaltung der Sichtachse Maria Plain - Altstadt und umgekehrt  
Stellungnahme des Amtes

Bezug

Antrag gemäß § 22 GGO von GR Dr. Ferch vom 5.9.2025, Nr §22/2025/108 (ON 54)

Sehr geehrter Gemeinderat Dr. Ferch!

Bezüglich Ihres oa Antrages darf Folgendes mitgeteilt werden:

Zu Punkt 1 und 2:

Die aktuell geplanten Bauhöhen von ca. 31 m (Attika) bzw. etwa 32 m (inkl. Dachaufbauten) liegen unter der sogenannten „Meldegrenze“ laut Managementplan (ab 35 m) in der Pufferzone.

Das Bauvorhaben befindet sich deutlich außerhalb der Pufferzone, wobei seit Jahren auch im „wider setting“ diese Höhen-Grenze (ab 35 m) seitens des Welterbe-Managements iBa die Prüfung allfälliger Auswirkungen auf den OUV zur Anwendung kommt.

Ergänzend darf noch allgemein erwähnt werden, dass im „wider setting“ der Blick auf das Welterbe im Vordergrund steht und nicht umgekehrt.

Im Umfeld (vor allem Richtung Altstadt) des Parkhotels befinden sich zahlreiche Gebäude und Gebäudekomplexe, die etwa gleich hoch oder auch deutlich höher als das projektierte Wohnobjekt sind.

Von einer Beeinträchtigung der Ihrerseits ins Treffen geführten Sichtachse ist daher aus Sicht des Amtes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich nicht auszugehen.

Zu Punkt 3:

Der Wohnungsneubau wurde durch das für Städtebau und Gestaltung zuständige Fachgremium, dem Gestaltungsbeirat der Stadt Salzburg, städtebaulich und architektonisch positiv beurteilt.

Eine Blockrandbebauung wäre im gegenständlichen Stadtraum eine ortsuntypische Bebauungstypologie. Das Areal ist Richtung Westen durch Einzelhaus- und Zeilenbauten sowie

Richtung Osten durch großvolumigen Zeilenbauten und Solitäre bzw. Punktbauten mit Bauhöhen von 8 Geschossen und deutlich darüber geprägt. Eine Verteilung der zusätzlichen Baumasse in die Fläche (eben etwa als Blockrandbebauung) würde zudem den vorhandenen wertvollen Grünraum deutlich einschränken.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Abteilungsvorstand:  
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbaur, uGM

Elektronisch gefertigt

Gesehen:  
Stadträtin Anna Schiester, MA

Beilagen: 1  
Antrag gem. § 22 GGO

Ergeht in Kopie an:  
MA 05/00 Raumplanung und Baubehörde