

Frau
Stadträtin
Anna Schiester, MA
Im Hause

ANFRAGE Nr.: § 21/2025/119	Verfügung:
gem. § 21 GGO	1. Befragter: <i>Stv. Anna Schiester</i>
eingetragen am: <u>9.10.25</u>	2. Bürgermeister
bei/im: <u>MD 10:47</u>	3. Klubs und Fraktionen
	4. MD/01 zum Register
	5. Sonstige <u>MA 5</u> <i>S. Schiester</i>

Salzburg, 09. Oktober 2025

**Betreff: Dichtebonus für Tiefgaragen
Anfrage gemäß § 21 GGO**

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
liebe Anna!

Mit dem Landtagsbeschluss zum Baurechtspaket iSd. leistbaren Wohnens wurde in § 56 Abs 6 ROG 2009 ein Dichtebonus für Tiefgaragen eingeführt. Die Erläuterungen zum Gesetz führen dazu folgendes aus: „Die Errichtung von Tiefgaragen mit wenigen Stellplätzen ist aufgrund der hohen Fixkosten, die auf die Stellplätze umgelegt werden müssen, besonders teuer. Mit dem vorgeschlagenen Dichtebonus soll ein Anreiz geschaffen werden, die erforderlichen Oberflächen-Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge unter die Erdoberfläche zu verlegen und gleichzeitig den Dichtegewinn allenfalls für neuen Wohnraum zu verwenden.“ Übersetzt bedeutet dies: Weniger Pkws an der Oberfläche, weniger Bodenversiegelung, mehr Wohnraum und mehr Grün!

Im Zuge des Begutachtungsverfahrens zu dieser neuen Bestimmung hat sich die MA 5 mit Stellungnahme vom 29.04.2025 dezidiert gegen diese Möglichkeit ausgesprochen. Entgegen den positiven Erfahrungen wie etwa in der Stadtgemeinde Hallein wird in der Stellungnahme behauptet, dass diese Regelung keinerlei positive Effekte hätte, nur Wohnungen im Luxussegment zugutekäme und überdies bei Ausschöpfung des Dichtegewinns die städtebauliche Ordnung gestört wäre. In einem Bericht der Salzburger Woche vom 18.09.2025 bestätigst du diese Argumente und sprichst gar pauschal von Spekulanten, obwohl über diese Regelung eine höhere Qualität in Wohnanlagen gebracht werden könnte.

In diesem Zusammenhang stelle ich folgende

ANFRAGE

1. Wurde die Stellungnahme der MA 5, unterfertigt durch Bgm. Bernhard Auinger, im Vorfeld mit dir inhaltlich abgestimmt?
2. Stimmt du den Ausführungen der MA 5 zu § 56 Abs 6 ROG 2009 zu?
3. Wenn ja zu Frage 2, wieso setzt die Stadtgemeinde Hallein den Dichtebonus für Tiefgaragen über die Bebauungsplanung bereits jetzt erfolgreich um?



4. Wenn ja zu Frage 2, kannst du dem Motto „Autos in die Garagen, oben mehr Grün“ in diesem Zusammenhang etwas abgewinnen?
5. Wenn nein zu Frage 4, wieso hat im Gegensatz dazu die Entsiegelung von Stellplätzen zugunsten von Grün bei Straßenraumgestaltungen eine größere Bedeutung?
6. Bist du der Ansicht, dass ca. zwei zusätzliche Wohnungen (max. 200 m² Geschoßfläche) ein zu hoher Dichtebonus sind, obwohl die aktuelle bodenpolitische Weisung unter A.1.1.2. einen Dichtegewinn von bis zu 250 m² Geschoßfläche unproblematisch sieht?
7. Bist du wirklich der Ansicht, dass bei Einhaltung der Bauhöhe, der Nachbarschaftsabstände und eine Begrenzung von 200 m² Geschoßfläche gar die städtebauliche Ordnung gestört werden könnte?
8. Wenn ja zu Frage 7, wie soll dann im Rahmen des neuen REK zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung entstehen?
9. Kann es sein, dass du gegen diese Regelung nur deshalb bist, weil bei kleineren Bauvorhaben überwiegend Eigentumswohnungen errichtet werden?
10. Wenn ja zu Frage 9, findest du diesen ideologischen Zugang für eine Ressortchefin verantwortbar, die eigentlich jede zusätzliche Wohnung - unabhängig von der Rechtsform - als Teil der Gesamtlösung für die neuen 12.000 Wohnungen sehen sollte?

Delfa Kosi

