



An Frau
Gemeinderätin
Delfa Kosic

Schloss Mirabell
5020 Salzburg
Österreich

Stadträtin der
Landeshauptstadt Salzburg
Anna Schiester, MA

5024 Salzburg, Schloss Mirabell
Telefon +43 662 8072 – DW 2010
Fax +43 662 8072 – DW 2109
stadtraetin.schiester@stadt-salzburg.at

Salzburg, 30. Oktober 2025

Betreff:

Dichtebonus für Tiefgaragen;

Anfrage gemäß § 21 Gemeinderatsgeschäftsordnung (GGO) Zahl: §21/2025/118, vom 09. Oktober 2025

Sehr geehrter Frau Gemeinderätin Kosic, liebe Delfa!

Auf deine Fragen kann ich dir wie folgt antworten:

1. *Wurde die Stellungnahme der MA 5, unterfertigt durch Bgm. Bernhard Auinger, im Vorfeld mit dir inhaltlich abgestimmt?*

Es handelt sich um eine fachliche Stellungnahme, deren Inhalt ich in weiten Zügen teile.

2. *Stimmst du den Ausführungen der MA 5 zu § 56 Abs 6 ROG 2009 zu?*

Ja, weitgehend.

3. *Wenn ja zu Frage 2, wieso setzt die Stadtgemeinde Hallein den Dichtebonus für Tiefgaragen über die Bebauungsplanung bereits jetzt erfolgreich um?*

Diese Frage müsste bitte an die Stadtgemeinde Hallein gerichtet werden.

4. *Wenn ja zu Frage 2, kannst du dem Motto „Autos in die Garagen, oben mehr Grün“ in diesem Zusammenhang etwas abgewinnen?*

Ja – der Gedanke, den oberirdischen, öffentlichen Raum zu entlasten, ist grundsätzlich richtig. Aber der große Hebel liegt aus meiner Sicht vor allem dort, **wo** tatsächlich Dichte entsteht: bei größeren, gemeinnützigen Nachverrichtungsprojekten. Dort kann das Freispielen von Freiraum und Aufenthaltsflächen im Hof oder im Straßenraum echte Wirkung entfalten. Bei kleinen Einzelprojekten bleibt der Effekt eher überschaubar.

5. *Wenn nein zu Frage 4, wieso hat im Gegensatz dazu die Entsiegelung von Stellplätzen zugunsten von Grün bei Straßenraumgestaltungen eine größere Bedeutung?*

Es braucht das Sowohl als auch.

6. *Bist du der Ansicht, dass ca. zwei 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?*

Nein. Aber es sei angemerkt, dass ein Bonus von rund 200 m² eben knapp unterhalb jener Größenordnung liegt, ab der laut bodenpolitischer Weisung ein öffentlicher Mehrwert entstünde. Diese privat finanzierten Eigentumswohnungen werden aus meiner Sicht keine echte Entlastung am Wohnungsmarkt bringen – sie erhöhen in erster Linie die Verwertbarkeit privater Projekte.

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?*

Das ist im Einzelfall zu beurteilen.

8. *Wenn ja zu Frage 7, wie soll dann im Rahmen des neuen REK zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung entstehen?*

Sie dazu den Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzept. Prioritär sind Nachverdichtung im gemeinnützigen Bereich, wobei andere Formen der Nachverdichtung nicht ausgeschlossen sind.

9. *Kann es sein, dass du gegen diese Regelung nur deshalb bist, weil bei kleineren Bauvorhaben überwiegend Eigentumswohnungen errichtet werden?*

Nein. Es geht um den Beitrag zum Gemeinwohl. Kleine Projekte können einen Beitrag zur Bedarfsdeckung am angespannten Wohnungsmarkt leisten – aber sie ersetzen nicht jene Hebel, mit denen tatsächlich leistbarer Wohnraum in größerem Maßstab geschaffen wird.

10. *Wenn ja zu Frage 9, findest du diesen ideologischen Zugang für eine Ressortchefin verantwortlich, die eigentlich jede zusätzliche Wohnung – unabhängig von der Rechtsform – als Teil der Gesamtlösung für die neuen 12.000 Wohnungen sehen sollte?*

Mit freundlichen Grüßen,

Anna Schiester, MA

