



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  
Erika Aufhauser  
Tel. +43 662 8072 2688

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
05/03/54628/2025/016

23.12.2025

Betreff

Bebauungsplan der Aufbaustufe "WOHNQUARTIER ALPENSTRASSE - 1 / A1"  
Bereich Alpenstraße/Schiffmannngasse  
Gst. 42/2, 42/3 und 42/49, alle KG Morzg  
Beschlussfassung durch Stadtsenat

## **Amtsbericht**

### **1. Planungsgebiet und Anlass**

Bei dem zwischen der Alpenstraße und Schiffmannngasse gelegenen Planungsgebiet handelt es sich um drei Grundstücke, die gegenwärtig fast gänzlich versiegelt sind und als Abstell- und Präsentationsflächen für Kraftfahrzeuge dienen. Diese Grundstücke sollen nun einer Bebauung zugeführt werden.

Dem Planungsgebiet kommt an dieser gesamtstädtisch wichtigen Stadteinfahrt hohe gestalterische und städtebauliche Bedeutung zu. Daher wurde hinsichtlich der Zielsetzungen der Grundstückseigentümerin zur Errichtung von Mehr-Generationen-Wohnen sowie öffentlicher und halböffentlicher Nutzungen im Erdgeschoß ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Im Ergebnis sollen drei Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Bauhöhe von 6 Geschoßen zur Errichtung gelangen. Die Erdgeschoßzone ist für öffentliche und halböffentliche Nutzungen vorgesehen. In den darüber befindlichen Wohngeschoßen werden unterschiedliche Wohnformen, die unter dem Begriff Mehr-Generationen-Wohnen zusammengefasst werden (Senioren-Wohngemeinschaften, Familienwohnungen, Gemeinschaftsräume, Kleinwohnungen), entstehen.

Die städtebaulichen und freiräumlichen Zielsetzungen sollen im gegenständlichen, zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan der Aufbaustufe festgeschrieben werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

Bebauungsplan der Grundstufe "ALPENSTRASSE 67 - 1 / G1"



Abb. 1: Luftbild 2024 mit eingetragener Planungsgebietsgrenze lt. Bebauungsplanentwurf



Abb. 2: Lageplan (Quelle: planendes Architekturbüro)

### 1.1. Beschreibung der Planungsziele des Bauvorhabens

Die geplante 6-geschoßige Bebauung wird in drei Gebäudekomplexe gegliedert und ist für ein zukunftsweisendes Mehr-Generationen-Wohnen konzipiert. In den jeweiligen Sockelgeschossen finden eine Kindertagesstätte, eine Bäckerei, Büros sowie Gemeinschaftsräumlichkeiten für die Bewohner Platz.

Die Gebäudezugänge befinden sich rückseitig an der Schiffmannstraße, ebenso die Zufahrt zur Tiefgarage mit insgesamt 81 Stellplätzen sowie die 3 Oberflächenstellplätze.

Für Fahrräder werden insgesamt 155 Stellplätze geschaffen, die in der Tiefgarage und überdacht an der Oberfläche situiert sind.

Für die Errichtung einer Zone für Kurzparkler und die Anlieferung ist eine punktuelle Erweiterung der Schiffmannstraße vorgesehen. Die Herstellung dieser 25 m langen und 2 m breiten Fläche erfolgt auf eigene Kosten durch die Projektwerberin und wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens in das öffentliche Gut übertragen bzw. abgetreten.

Auf Basis einer im Grundstufen-Bebauungsplan bereits seit mehreren Jahrzehnten festgelegten Landesstraßenenerweiterungsfläche wurde von der MA 5/03 – Amt für Stadtplanung Verkehr ein detailliertes Verkehrskonzept zur Gestaltung der Verkehrsflächen entlang der Alpenstraße (ON 1) erstellt. Darin wird der Ausbau eines straßenbegleitenden, mind. 4,20 m

breiten Rad- und Fußweges sowie eines Haltestellenbereiches für drei 18-m-Busse durch das Land Salzburg projiziert. Diese für den Ausbau vorgesehene Fläche wird von der Projektwerberin kostenfrei an das Land Salzburg abgetreten (siehe einseitige Erklärung ON 8). Die Kosten für die Errichtung als auch Erhaltung wird zur Gänze vom Land Salzburg übernommen.

Diese dafür freizuhaltende Fläche wurde – wie erwähnt - bereits im Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE 67 - 1 / G1“ als deklarative Landesstraßenerweiterungsfläche definiert.

Zur Errichtung kommen darüber hinaus öffentliche Fußwegeverbindungen nördlich zwischen Schiffmannngasse und Alpenstraße sowie östlich entlang der Schiffmannngasse. Diese sollen künftig die öffentliche fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle Alpenstraße erleichtern bzw. eine sichere fußläufige Wegverbindung entlang der Schiffmannngasse darstellen.

## **2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen**

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, idgF.

Räumliches Entwicklungskonzept 2007 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet);  
Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Kerngebiet“ (Gst. 42/49) sowie „Erweitertes Wohngebiet“ (Gst. 42/2 und 42/3) aus.

Für den gegenständlichen Bereich gilt seit 28.10.2025 der Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE 67 - 1 / G1“.

Inhaltlich sieht dieser für die Grundstücke eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 und eine höchstzulässige Bauhöhe von 12 m vor.

### **2.2. Bestandserhebung**

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 1).

### **2.3. Gestaltungsbeirat**

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Gestaltungsbeirat gemäß § 65 Abs 3 Z 2 ROG 2009 in der 257. Sitzung am 6.11.2025 zur Stellungnahme vorgelegt und positiv begutachtet (Auszug; siehe auch ON 14):

*„Der vorliegende Bebauungsplan der Aufbaustufe wird seitens des GBR positiv beurteilt. Die dargestellte Durchwegung (Fußweg) ist in ihrer Lage änderbar, so dass diese auf den Bestandsbaum am nördlichen Rand der Liegenschaft reagieren kann. („geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich“)*“

### **2.4. Städtebauliches und architektonisches Konzept**

Das städtebauliche und architektonische Konzept wird vom planenden Architekturbüro wie folgt beschrieben:

*„Die Durchlässigkeit zwischen Alpenstraße und östlicher Wohnbebauung war ein zentrales städtebauliches Anliegen im Wettbewerb. Obwohl die stark verkehrsbelastete Alpenstraße eine geschlossene, lineare Bebauung mit Erschließung an der Westseite nahelegt, wurde eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit drei ähnlichen, jedoch plastisch differenzierten Baukörpern gewählt.*

*Es soll an der Alpenstraße keine „Gebäuderückseite“ entstehen, die neue Wohnbebauung soll die kleinteilige Bestandsbebauung im Osten schlüssig mit räumlich differenzierten Durchgängen zwischen den Gebäuden und Durchblicken an die Alpenstraße anbinden. Die Gebäudeabstände der Häuser 1-3 untereinander sind so gewählt, dass jeweils spezifische,*

*architektonisch interessante Räume entstehen und keine neutralen „Feuermauern“. Es gibt im Projekt keine Wohnungen, die ausschließlich zu diesen Zwischenräumen orientiert sind.*

*Anhand von gewählter Typologie (Kern-Erschließung) und Abstimmung mit dem vorhandenen Umgebungsbestand wird im Projekt eine Gruppierung, Abstufung und Staffelung der Baukörper vorgenommen:*

*Die Baukörper im unteren Bereich (erstes und zweites OG) begleiten den Straßenraum mit einem Gebäudeabstand, der in etwa einer innerstädtischen Straßenbreite entspricht.*

*Darüber (3. Bis 5. OG) wird der Abstand deutlich vergrößert. So wird der Maßstab der Bebauung in der Wahrnehmung durch die Staffelung reduziert und der dahinter befindlichen städtebaulichen Körnigkeit angepasst. Die Belichtung der stirnseitig gelegenen Wohnbereiche wird gesichert, und auf der Ebene des 2. OG entstehen große begrünte Terrassenbereiche.*

*Die zurückspringenden Erdgeschossbereiche bieten den Passanten und Wartenden der Bushaltestelle großzügige überdeckte Zonen vor Geschäften, Kindergarten und Bäckerei. In den überdeckten Bereichen vor allem entlang der Schiffmanngasse und strategisch verteilt bei den Zugängen sind die geforderten Fahrrad-Abstellplätze zu finden.*

*Vorgelagert zur Alpenstraße für den Schallschutz der Wohnungen erhalten die Bauten verglaste Veranden als Salzburger Spezifikum mit enormer Raumqualität. Zur Schiffmanngasse gibt es ebenso gut nutzbare durchgehend vorgelagerte Balkonzonen.*

*Die obersten Geschosse der größeren Baukörper erhalten zweigeschossige Maisonette-Wohnungen, der Kopfbau an der Kreuzung erhält größere Raumhöhen und bildet an der Kreuzung zur Egger-Lienz-Gasse den Auftakt.*

*Die Stiegenhäuser erstrecken sich in den Obergeschossen mit einem gemeinschaftlichen Luftraum zur Bepflanzung bis in die Fassade der Alpenstraße und stellen dort einen Bezug zum kollektiven Innenleben der Bauten her.*

*Bis auf die Gebäudehülle (vorgefertigte Holzwandelemente bzw. Verglasungen), den Stiegenhäusern und den Installationsschächten können sämtliche Innenwände (Leichtbau) entfernt werden. Die Gebäude sind somit langfristig komplett umnutzbar, als Gewerbe oder Bürogroßraum auch aufgrund der größeren Raumhöhe von 2,8 m im ersten Obergeschoss."*



Abb. 3: Blick von Süd-West – Alpenstraße (Quelle: planendes Architekturbüro)



Abb. 4: Blick von Nord-Ost - Schiffmannngasse (Quelle: planendes Architekturbüro)

## 2.5. Freiraumkonzept

Die Möglichkeiten der Gestaltung des Freiraums sind durch den verhältnismäßig schmalen Parzellenzuschnitt deutlich eingegrenzt. Dieser wird nachvollziehbar in zwei Bereiche strukturiert – eine „Stadtseite“ zur Alpenstraße, eine „Quartierseite“ mit einem lebendigen Nachbarschaftsraum längs der Schiffmannngasse.

Damit die infrastrukturellen Anforderungen, insbesondere der Verkehrserschließung, das Korsett des Freiraums nicht zusätzlich verengen, wurde im Bebauungsplan die Anzahl der Oberflächenstellplätze mit 3 Stellplätzen begrenzt. Durch die Verlagerung von Stellplätzen in die Tiefgarage bzw. Reduktion der Gesamtanzahl konnte trotz geringem Spielraums qualitativ hochwertiger und gut nutzbarer Freiraum geschaffen werden.

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten in Form einer Baumallee entlang der Alpenstraße sowie der Egger-Lienz-Gasse wird dem Ziel im Entwicklungsplan „Grünes Netz“ aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2007, die Alpenstraße als Straßenraum sowie die Egger-Lienz-Gasse als Grünverbindung aufzuwerten, Rechnung getragen.

Das Projekt zeichnet sich durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen (Neupflanzung von 20 Bäumen, mehr als 1400 m<sup>2</sup> Wiesenflächen mit Sträuchern und Hecken, Hochbeeten sowie teilw. Dachbegrünung) aus, wodurch eine erhöhte Grünflächenzahl von 50 erreicht und verordnet wird. Mit diesen Maßnahmen werden die Auswirkungen der Verdichtung gemindert und die Anpassung an den Klimawandel unterstützt.

## 2.6. Mobilitätskonzept

Das Projektareal wird im Osten durch die Schiffmannngasse, im Süden durch die Egger-Lienz-Gasse und im Westen durch die Alpenstraße erschlossen.

Die Projektwerberin hat ein Verkehrsplanungsbüro mit der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes zum geplanten Bauvorhaben beauftragt (siehe ON 10). Mit diesem Mobilitätskonzept wird die Reduzierung des Stellplatzschlüssels von grundsätzlich 1,2 (laut BauTG 2015) auf 1,05 Stellplätze je Wohnung wie folgt begründet:

Das Projektareal „befindet sich [...] in der ÖV-Gütekategorie A. Die hohe Intervalldichte der Busse und die direkte Nähe zur Haltestelle wirken sich positiv aus. Die Haltestelle Hernau in Richtung Zentrum soll auf drei Gelenksbusse verlängert werden. Zusätzlich wird auf Eigengrund das künftige Wartehäuschen errichtet. Die S-Bahnstation Aigen liegt in Fahrraddistanz.

Die Erledigungen des täglichen Bedarfs können größtenteils zu Fuß erfolgen. Das Projektgebiet ist auf die Bedürfnisse des Fußverkehrs ausgelegt: Eine öffentliche Durchwegung in Nord-Süd-Richtung sowie Verbindungen in Ost-West-Richtung ermöglichen attraktive Fußwege. Auch die Erschließung im Radverkehr ist über den Radweg entlang der Salzach gut. Nur die Alpenstraße ist für die aktive Mobilität wenig attraktiv. Zur Verbesserung der Situation wird Privatgrund abgetreten, um einen mehr als vier Meter breiten Geh- und Radweg entlang der Alpenstraße realisieren zu können.“

Die Projektwerberin sieht für die Bewohner\*innen 72 PKW-Stellplätze vor, wodurch sich zu den gemäß BauTG 2015 verpflichtend zu schaffenden 82 Stellplätzen eine Differenz von 10 Stellplätzen ergibt. Daraus resultieren 1,05 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit.

Um Parken im öffentlichen Raum hintanzuhalten, steht somit jeder Wohnung zumindest 1 PKW-Stellplatz zur Verfügung. Eine durch die Projektwerberin beauftragte Hausverwaltung wird sich dabei aktiv um die Verwaltung und Zuordnung der Stellplätze kümmern. Zudem können in der Tiefgarage 5 weitere Stellplätze angemietet werden. Diese sind jedoch nicht unabhängig befahrbar und daher nicht als Pflichtstellplätze deklariert.

Zusätzlich werden die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen 6 Pflichtstellplätze sowie 1 Stellplatz für eine geplante gegenüberliegende Bebauung an der Schiffmangasse (Gst. 42/5) in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Schiffmangasse wird für eine öffentliche „Kurzparkzone“ aufgeweitet. Dieser Bereich soll dem Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte sowie dem Liefer- und Ladeverkehr der gewerblichen Nutzungseinheiten dienen und damit ein Dauerparken (auch für die neuen Bewohner\*innen) vermieden werden.

Zusammenfassend ist durch die gute ÖV-Anbindung, die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs, der Nähe zu den Salzachradrouten, den Ausbau des Haltestellenbereiches sowie Fuß- und Radweg Alpenstraße und der gemäß Mobilitätskonzept umzusetzenden Maßnahmen (aktives Garagenmanagement durch eine Hausverwaltung, ausreichende Anzahl und qualitativ hochwertige Fahrradanlagen) aus verkehrsplanerischer Sicht eine Reduktion der Kfz-Stellplätze nachvollziehbar zu argumentieren (§ 38 Abs 3 BauTG 2015).

### **3. Verfahrensablauf**

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg am 24.9.2025 kundgemacht (78. Kundmachung, Jahrgang 2025) und erfolgte vom 9.10. bis einschließlich 6.11.2025.

Im Auflagezeitraum waren der Bebauungsplanentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auch auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

### **4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung**

Ein Bebauungsplan der Aufbaustufe ist im vorliegenden Fall zwingend aufzustellen, da im Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE 67 - 1 / G1“ eine entsprechende Festlegung getroffen wurde und das Projekt eine Gesamtgeschosßfläche von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> aufweist (§§ 53 Abs 1 iVm 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009).

In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung

sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf der Aufbaustufe berücksichtigt die grundsätzlichen Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe und schreibt das Projekt konkreter fest. Die geplante Bebauung kommt folgenden Raumordnungsgrundsätzen laut § 2 Abs 2 ROG 2009 nach:

- Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland.
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung.
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen.

Den Zielen und Maßnahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2007 wird entsprochen:

- Schaffung von neuem Wohnraum
- Nutzung von Umstrukturierungsflächen, vorzugsweise von brachliegenden oder minder genutzten Baulandflächen für Wohnbauvorhaben
- Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt
- Integrative Infrastrukturentwicklung in Verbindung mit neuen Wohnbauvorhaben
- Verträgliche Nutzungen sind zu mischen, vor allem Wohnen und Arbeiten

Ein Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept ist nicht gegeben und wird eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung mit den gegenständlichen Festlegungen nicht gestört.

## **5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen**

### **5.1. Grünflächenzahl (§ 40a BauTG 2015)**

Als Beitrag zur Bodenfunktionalität und Klimawandelanpassung wird abweichend von der Grünflächenzahlverordnung 2024 eine erhöhte Grünflächenzahl von 50 festgelegt.

### **5.2. Verlauf Straßenfluchtlinie (§ 54 ROG 2009) sowie Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)**

Die Straßenfluchtlinien und der Verlauf der Gemeindestraße wird, ausgenommen der Aufweitung für Kurzparker im Bereich der Schiffmangasse (vgl Pkt. 1.1), unverändert aus dem Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

### **5.3. Fußweg (§ 53 Abs 2 Z 1 bzw. Z 12 ROG 2009)**

Die auf dem Bauplatz öffentlich nutzbaren Fußwege werden in ihrer Lage entsprechend dem in Geltung stehenden Bebauungsplan der Grundstufe beibehalten.

### **5.4. Höchstzahl von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)**

Die Anzahl der oberirdischen KFZ-Stellplätze wird mit drei Stellplätzen begrenzt.

### **5.5. Besondere Festlegung:**

Gemäß § 38 Abs 3 BauTG werden die Schlüsselzahlen für die mindestens zu schaffenden Stellplätze (abweichend von der Anlage 2 zum BauTG 2015) wie folgt festgelegt (vgl zur Begründung Pkt. 2.6):

KFZ – Stellplätze für Wohnbauten:  
1,05 Stellplätze je Wohnung

**5.6. Verbindliche Bauplatzgrenze (§ 53 Abs 2 Z 3 ROG 2009)**

Die verbindliche Bauplatzgrenze verläuft entlang der Grenze der Verkehrsfläche „Bundes- oder Landesstraßenenerweiterung“ und wird vom rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe übernommen.

**5.7. Aus- und Einfahrt von Garagen, Stellplätzen (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)**

Die zukünftigen verkehrlichen Anbindungen an die Schiffmannngasse werden im Bebauungsplan fixiert.

**5.8. Baufluchtlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)**

Die Baufluchtlinien zu Alpenstraße, Schiffmannngasse und Egger-Lienz-Gasse werden projektbezogen festgelegt.

**5.9. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)**

Die Baukörper werden – mit Ausnahme zum nördlichen Nachbargrundstück – mittels Baugrenzlinien lagemäßig definiert.

**5.10. Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)**

Diese war unverändert aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan zu übernehmen (GFZ von 1,5 sowie bestimmte Zuschläge).

**5.11. Bauhöhe (§ 57 Abs 2 ROG 2009)**

Die höchstzulässige Bauhöhe für die Neubauten beträgt 22,00 m (Firsthöhe/Gesimshöhe). Für die restliche Fläche des Planungsgebietes wird eine einheitliche Höhenzone von 3,00 m fixiert. Als Bezugshöhe wird ein Fixpunkt mit 423,25 m über Adria definiert.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie technische Aufbauten dürfen unter den textlich im Planentwurf angeführten Bedingungen darüber hinaus errichtet werden.

**5.12. Bauweise (§ 58 lit b ROG 2009)**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltene offene Bauweise wird unverändert übernommen.

**5.13. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)**

Zum dauerhaften Schutz von „erhaltenswerten Bäumen“ werden Pflanzbindungen gemäß naturschutzfachlicher Baumbewertung vom 1.3.2024 (ON 1) festgelegt.

**5.14. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)**

Entlang der Alpenstraße sowie zur Egger-Lienz-Gasse wird die Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt 20 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorgeschrieben. Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

**5.15. Darüberhinausgehende deklarative Eintragung:**

- Sonstige, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraßen (Erklärung nach § 40 Abs 1 lit a Salzburger Landesstraßengesetz 1972; siehe Zahl 05/03/39057/2025/005) werden deklarativ dargestellt. Eine Überbauung mit einer lichten Höhe von 2,90 m ist möglich.
- Die westlich verlaufende Landesstraße B 150 – Alpenstraße (als Teil der Salzburger Straße, nun als Landesstraße klassifiziert) wird entsprechend der vorgesehenen Ausbaufäche angepasst und deklarativ dargestellt.

**6. Einwendungen**

Innerhalb der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanentwurfs sind zwei Einwendungen fristgerecht eingegangen.

Die jeweiligen Einwendungsinhalte werden zusammengefasst in verkürzter und nicht wortgetreuer Form wiedergegeben, der exakte Wortlaut ist im Akt einsehbar.

## 6.1. Einwendung ON 11

### 1. Verschattung / Sichtbeeinträchtigung / Wertverlust

Seitens der Eigentümerin wird durch die im Bebauungsplan angegebene Gesims-/Firsthöhe von 22 Metern (6 Geschöße) eine erhebliche Verschattung ihrer Wohnimmobilie Fischer-von-Erlach-Straße 43 befürchtet.

Ebenfalls wird eine erhebliche Sichtbeeinträchtigung bzw. der Sichtverlust auf den Gaisberg eingewandt. Dadurch wird wiederum ein erheblicher Wertverlust der eigenen Immobilie geltend gemacht.

### 2. Frischluftzufuhr / Mikroklima

In der Einwendung wird moniert, der momentane Zustand der ausgewiesenen Bebauungsfläche bestehe größtenteils aus un bebauter Park(platz)fläche und lasse einen Blick „ins Grüne“ zu. Diese aktuell bedeutende Frischluftschneise, die das Mikroklima positiv beeinflusse, würde durch die massive Baukubatur mit einer Gesims-/Firsthöhe von 22 Metern ins Negative verkehrt.

### Stellungnahme des Amtes:

Im urbanen Raum ist eine gegenseitige Beschattung grundsätzlich nicht gänzlich vermeidbar. Die neu geplante Bebauung kommt allerdings in einem Abstand von mehr als 50 m zum westlich gelegenen Wohnobjekt Fischer-von-Erlach-Straße 43 (siehe die blaue Markierung in den Abb. 5 - 7) zur Errichtung. Die folgenden Auszüge aus der Beschattungsstudie ON 15 zeigen, dass das (Gesamt-)Gebäude Fischer-von-Erlach-Straße 41, 43 und 45 im Wesentlichen lediglich im Dezember bzw. demnach wohl auch im Jänner zu bestimmten Tageszeiten in Teilbereichen verschattet wird.

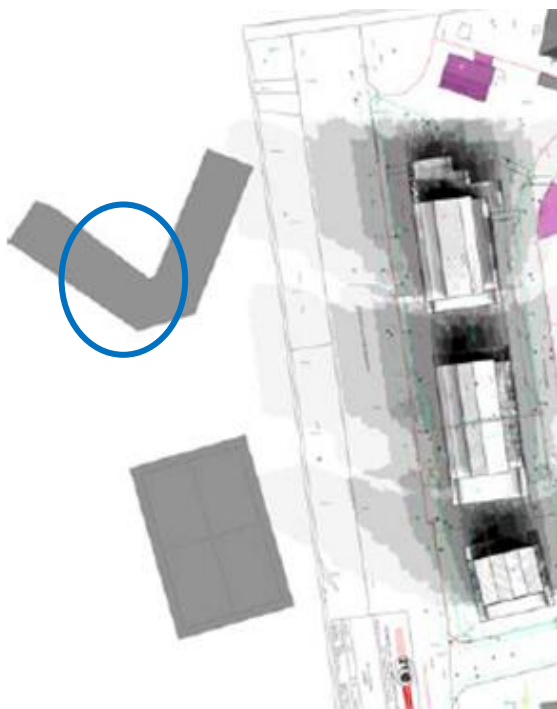


Abb. 5 Beschattung **21.3.** / 8.00 – 15.59 Uhr



Abb. 6 Beschattung **21.6.** / 8.00 – 15.59 Uhr



Abb. 7 Beschattung **21.12.** / 8.00 – 15.59 Uhr

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Baulandfläche, also um eine potenziell bebaubare Fläche. Die durch die Verbauung entstehende räumliche und stadtklimatische Wirkung soll mit einer gegenüber der gesetzlichen Verpflichtung erhöhten Grünflächenzahl von 50 verbessert werden.

Eine allfällige Sichtbeeinträchtigung und/oder vermeintliche Wertminderung einer Nachbarliegenschaft kann nicht Gegenstand einer Verordnung nach dem ROG 2009 sein. Darüber hinaus wird diese sehr generelle Behauptung in Frage gestellt, da einerseits in den letzten Jahren Immobilien im gesamten Stadtgebiet eine maßgebliche Wertsteigerung erfahren haben und sich die bauliche Aufwertung mittels Investitionen und die Ausweitung des Infrastrukturangebots auch positiv auf das nähere Umfeld auswirken können.

Ergänzend wird angemerkt, dass die durch die Verbauung entstehende räumliche und stadtklimatische Wirkung der neuen, im Bauland gelegenen Bebauung mit einer gegenüber der gesetzlichen Verpflichtung deutlich erhöhten Grünflächenzahl von 50 verbessert wird.

Es wird daher angeregt, die Einwendung ON 11 nicht zu berücksichtigen.

## 6.2. Einwendung ON 12

### 1. Beschattung

Durch die Einwenderin als Eigentümerin des östlich gelegenen Grundstückes Nr. 42/10 (Schiffmannngasse 25) wird vorgebracht, dass die ggst. Änderung BMZ auf GFZ eine deutlich stärkere Höhenentwicklung bringe und damit eine massive Beschattung ihres Grundstückes. Durch die Bauhöhe von 22 Metern (6 Geschosse) sei auch von einer gesundheitsbeeinträchtigenden Wirkung auszugehen. Auch eine ausreichende Sonneneinstrahlung für PV-Anlagen sei dadurch nicht mehr gewährleistet.

### 2. Bauhöhe, GFZ

Die Einwenderin sieht die geplante Bauhöhe von 6 Geschossen wird als zu hoch für die direkt dahinterliegenden Strukturen an, da der Abstand an dieser Stelle der Josefiuau dafür zu gering sei.

Aus Sicht der Einwenderin ist der Plan nicht präzisiert genug, da die tatsächliche Höhe der GFZ nicht ersichtlich sei. Im aktuellen Entwurf der Aufbaustufe finde sich (entgegen aktuell BMZ 4,5) nun eine GFZ von 1,5, die gemäß § 56 ROG 2009 mit Zuschlägen erhöht werde.

Die Einwenderin spricht sich gegen projektbezogene „Anlasslösungen“ aus und sieht bei einem „Einzel-Bebauungsplan“ gegenüber stadtteilbezogenen Planungen erhebliche Nachteile für die Anrainer.

Außerdem wird von der Einwenderin kritisiert, dass zum Bebauungsplan der Grundstufe keine direkte Anrainerinformation erfolgte sei und auch zum Bebauungsplan der Aufbaustufe lediglich eine nicht personalisierte Information im Briefkasten vorgefunden wurde.

### *3. offene/geschlossene Bauweise – Lärmschutz*

Von der Einwenderin wird angeführt, dass bei Erstellung des alten Bebauungsplanes der Magistrat den „Schutz“ der dahinterliegenden Strukturen vor Lärm als Argument für die dichtere Verbauung an der Alpenstraße genutzt habe. Es wurde daher von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen. Der aktuelle Entwurf enthalte jedoch nun eine offene Bauweise, die den Lärm der Alpenstraße auf ihr Grundstück durchdringen lasse.

### *4. Verkehr, Zufahrten*

Es wird in der Einwendung angeführt, dass im Plan zwei Ein- und Ausfahrten eingetragen seien, wobei angeblich eine nur für die maximal 3 oberirdischen Stellplätze sein solle – dies sei aus dem Plan ihrer Ansicht nach nicht ersichtlich.

Eine Vorschreibung von oberirdischen Stellplätzen in der Kurve erscheint der Einwenderin außerdem untragbar, da von einer massiven Gefährdung für alle Verkehrsteilnehmer auszugehen wäre.

Die Einwenderin bemängelt die Zufahrt für ein Quartier mit rund 70 Wohneinheiten und öffentlichen Einrichtungen über die Schiffmanngasse. Es wird Staubildung an der Egger-Lienz-Gasse vermutet, diese sollte über eine Zufahrt von der Alpenstraße entschärft werden.

### *5. Reduzierter Stellplatzschlüssel*

Eine (weitere) Verschlechterung der Liegenschaft der Einwenderin wird durch den reduzierten Stellplatzschlüssel von 1,05 / Wohnung gesehen, da befürchtet wird, dass damit ein Parkplatzproblem entstehe. Weiters wird die Frage gestellt, ob ausreichend Stellplätze für die gewerblichen Nutzungseinheiten vorhanden sind.

### *6. Wertverlust*

Das private Grundstück der Einwenderin würde mit einem derartigen Großprojekt massiv entwertet (keine Sonne, keine Stromproduktion, Lärm der Alpenstraße sowie durch das Großprojekt), das des Projektbetreibers jedoch extrem aufgewertet.

### *7. Umnutzbarkeit in Gewerbe*

Lt. Beschreibung des Architekturbüros können sämtliche Innenwände (Leichtbau) entfernt werden. Die Gebäude seien somit langfristig komplett umnutzbar als Gewerbe oder Bürogroßraum. Büro-Leerstände gäbe es aber ausreichend.

### Stellungnahme des Amtes:

Zu 1. (Beschattung sowie gesundheitsbeeinträchtigende Wirkung durch den Neubau)

Im urbanen Raum ist eine gegenseitige Beschattung grundsätzlich nicht gänzlich vermeidbar. Die folgenden Auszüge aus der Beschattungsstudie ON 15 zeigen, dass die Liegenschaft Schiffmanngasse 25 (siehe Pfeil in den Abb. 8 - 10) im Wesentlichen im Dezember bzw. demnach wohl auch im Jänner zu bestimmten Tageszeiten verschattet wird.

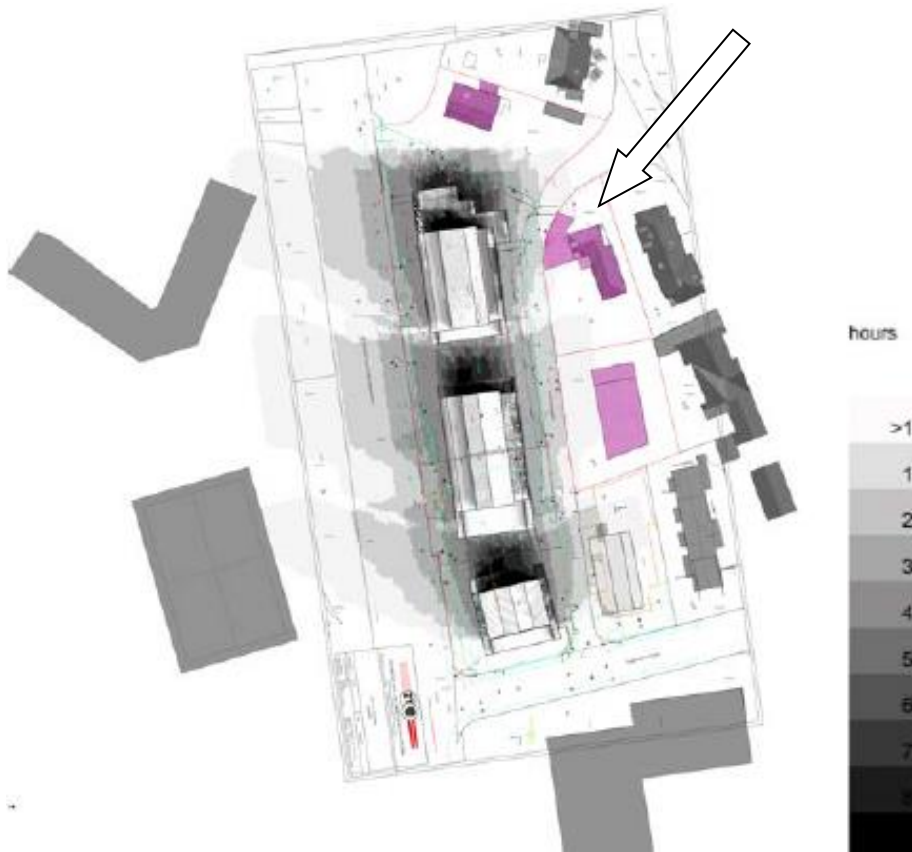


Abb. 8 Beschattung **21.3.** / 8.00 – 15.59 Uhr



Abb. 9 Beschattung **21.6.** / 8.00 – 15.59 Uhr

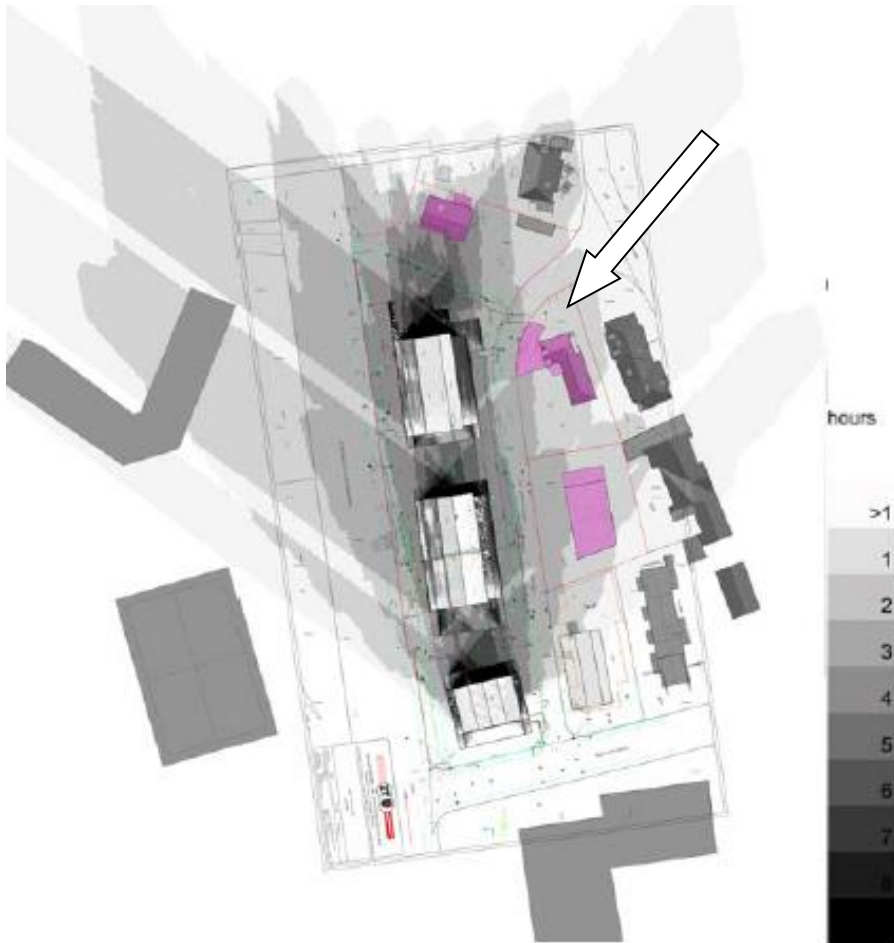


Abb. 10 Beschattung **21.12.** / 8.00 – 15.59 Uhr

Auf Basis der Beschattungsstudie kann also festgestellt werden, dass der geplante Neubau die östlich angrenzende Wohnbebauung insgesamt nur in geringem Ausmaß verschattet und die Beeinflussung der Besonnung somit als zumutbar beurteilt wird.

Zu der von der Einwanderin angeführten gesundheitsbeeinträchtigenden Wirkung wird auf eine allfällige Geltendmachung im durchzuführenden Baubewilligungsverfahren verwiesen, da im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans dahingehend keine Prüfung vorzunehmen ist.

## Zu 2. (Bauhöhe, GFZ)

Die Änderung der Bauhöhe von bisher 4 Geschoßen zuzüglich Dachgeschoß auf 22 m Gsims-/Firsthöhe (entspricht der ggst. Planung von 6 Geschoßen) war städtebauliche Zielsetzung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens. Das Wettbewerbsergebnis orientiert sich an der Umgebungsstruktur entlang der Alpenstraße mit teils großvolumigen Gebäuden mit vergleichbarer Höhenausprägung (siehe beiliegenden Gebäudehöhenplan). Das gegenständliche Projekt schließt nördlich an das 6-geschoßige Wüstenrotgebäude an.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirates:

*„Das Siegerprojekt des Wettbewerbs wurde mit Feingefühl und Weitsicht weiterentwickelt. Ein harmonisches Spiel aus Proportion, Technik und Ästhetik entfaltet sich durch die Kunst der Staffelung, der Gruppierung und der sanften Abstufung. So wird das Volumen aufgebrochen, eingebettet in den Kontext, verwoben mit seiner Umgebung.“*

Mit der abgestuften Bebauung durch Rücksprung ab dem 3. Obergeschoß erhöht sich der Abstand zur nördlichen und östlichen Bestandsbebauung und wird damit auf die angrenzende kleingliedrige Struktur reagiert. Insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung orientieren sich ein öffentlicher Bereich als Durchwegung entlang und zwischen Schiffmanngasse und Alpenstraße, Grünflächen und ein Spielplatz. Die Höhenstaffelung und die Freiräume schaffen einen verträglichen Übergang zur Umgebungsstruktur.

Die zusätzlich mögliche Höhe von maximal ca. 1,5 m ist als Anreiz zur Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen im Sinne des Klimaschutzes zu verstehen.

Der Wechsel von BMZ auf GFZ wurde bereits mit dem Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE 67 - 1 / G1“, welcher seit 28.10.2025 rechtswirksam ist, vollzogen. Dies in Form der Umrechnung der Baumassenzahl durch Teilung durch die Geschoßhöhe bei Wohnbauten von i.R. 3 m (BMZ 4,5 : 3 = GFZ 1,5). Eine faktische Erhöhung der möglichen Gesamtgeschoßfläche erfolgte damit nicht.

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Erlebbarkeit und Belebung der Alpenstraße wurden Bonusflächen für zusätzliche, im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen sowie dem Lärmschutz dienende Maßnahmen festgelegt. Im konkreten Fall handelt es sich dabei um Gemeinschaftsräume sowie Nutzungen mit Arbeitsplätzen (wie Kinderbetreuung, Bäcker und Büroflächen im EG). Für Freiflächen unter Auskragungen (Durchfahrten, Fahrradstellplätze) sowie nicht beheizte Veranden, Loggien entlang der Alpenstraße und Egger-Lienz-Straße wurden ebenfalls Zuschläge gewährt.

Die Bonusflächen sind (ausgenommen 600 m<sup>2</sup> für Gewerbe etc.) im Bebauungsplan nicht als fixer Wert definiert, da es sich dabei um bedarfsorientierte und somit variable Flächen handelt, die durch die Festlegungen (zB Höhenfenster, Bauflucht- Baugrenzl意思) des gegenständlichen Bebauungsplans städtebaulich konkretisiert bzw. eingeschränkt werden.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren stellt der Bebauungsplan der Aufbaustufe ein wichtiges Instrument dar, ein bauliches Vorhaben frühzeitig in eine stadtteilbezogene Gesamtbetrachtung einfließen zu lassen und wichtige städtebauliche Ziele zu definieren. Außerdem ist bei Projekten ab einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> (sowie gleichzeitiger Festlegung im rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe) die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe gesetzlich vorgeschrieben.

Der gesetzlichen Bestimmung, die Auflage des Entwurfes durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde sowie im Amtsblatt allgemein kundzumachen, wurde entsprochen. Darüber hinaus wurden die Anrainer über den Entwurf des Bebauungsplans der Aufbaustufe mittels Postwurfsendungen informiert.

### Zu 3. (offene/geschlossene Bauweise – Lärmschutz)

Die offene Bauweise wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe „ALPENSTRASSE 67 - 1 / G1“ unverändert übernommen und war auch bereits im zuvor seit 1994 geltenden Bebauungsplan „Josefiau 41 A2“ festgelegt.

Auch entspricht die projektierte Gebäudetypologie der bestehenden Umgebungsstruktur und war zentrales städtebauliches Anliegen im Wettbewerb.

Die geplante Verbauung bewirkt gegenüber der bisher lediglich mit zwei eingeschößigen Verkaufspavillons bebauten Fläche zudem eine tendenzielle Verbesserung der gegenwärtig vorhandenen Lärmbelastung durch die Alpenstraße.

### Zu 4. (Verkehr, Zufahrten)

Es ist richtig, dass durch den Bebauungsplan zwei Aus- und Einfahrten festgelegt werden sollen. Die Zufahrt im Norden dient der Erschließung von zwei Oberflächenstellplätzen für beeinträchtigte Personen, die südliche Zufahrt der Erschließung der Tiefgarage sowie eines Oberflächenstellplatzes für beeinträchtigte Personen.

Für die genaue Positionierung der 3 Oberflächenparkplätze im Bebauungsplan besteht keine Notwendigkeit, zumal allein durch die Begrenzung der Höchstzahl von oberirdischen KFZ-Stellplätzen mit 3 Stellplätzen eine darüberhinausgehende Errichtung von Oberflächen-Stellplätzen ohnehin ausgeschlossen wird.

Bei den Zufahrten sind die Sichtverhältnisse in vollem Umfang und die Wendemöglichkeit auf Eigengrund gegeben, wodurch Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet sind.

Für eine Zufahrt von der Alpenstraße wurde von der Landesstraßenverwaltung keine Zustimmung erteilt. Begründet wurde dies damit, dass ein Linksabbiegen über zwei Fahrbahnen nicht (mehr) dem Stand der Technik entspreche und daher unzulässig sei.

Durch den verkehrstechnischen Amtssachverständigen der MA 5/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr wurde festgestellt, dass der vom Projekt indizierte Kfz-Verkehr auf dem umliegenden Straßennetz, bis zur übergeordneten Alpenstraße, in guter Qualität abgewickelt werden kann. Das Straßennetz weist ausreichend Kapazitätsreserven auf.

#### Zu 5. (reduzierter Stellplatzschlüssel)

Anlässlich der Reduktion des Stellplatzschlüssels von 1,2 Stellplätzen je Wohnung (entsprechend den gesetzlichen Vorgaben) auf 1,05 Stellplätze je Wohnung wurde von der Projektwerberin ein Mobilitätskonzept in Auftrag gegeben.

Zur Verkehrsverträglichkeit des Projektes gibt die Verkehrsuntersuchung an:

*„Aufbauend auf dem Argumentarium in Pkt. 5.4. ist eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung aus verkehrsplanerischer Sicht zweckmäßig. Der Stellplatzbedarf kann auf Eigengrund gedeckt werden. Negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sind nicht zu erwarten.“*

Die Reduktion wird durch die gute ÖV-Anbindung, die hohe Intervalldichte der Busse, die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs, der Nähe zu den Salzachradrouten und durch mobilitätsbeeinflussende Maßnahmen (wie z.B. Verbreiterung des Geh- und Radweges an der Alpenstraße, aktives Garagenmanagement durch eine Hausverwaltung, überdachte Fahrradstellflächen) begründet. Eine gute Durchwegung des Projektareals für Fußgänger ist zu allen relevanten Verbindungen berücksichtigt.

Die gemäß Stellplatzverordnung 2016 verpflichtet zu schaffenden gewerblichen Pflichtstellplätze werden in entsprechender Anzahl in der Tiefgarage untergebracht.

Darüber hinaus ist in der Schiffmanngasse eine Kurzpark- und Ladezone (KoKo Kindergarten, Kunden Bäcker, Kunden Büro) vorgesehen. Diese sollen in das öffentliche Gut übernommen und damit dauerhaft gesichert werden.

#### Zu 6. (Wertverlust)

Eine allfällige Wertminderung einer Nachbarliegenschaft kann nicht Gegenstand einer Verordnung nach dem ROG 2009 sein.

Ergänzend kann erwähnt werden, dass durch das Bauvorhaben Einrichtungen geschaffen werden, die generell zu einer Aufwertung im Stadtteil führen können und dadurch auch die Lebensqualität sichern bzw. verbessern. Darunter fallen „quartiersaufwertende“ Einrichtungen (Kindertagesstätte, Bäcker) und nicht zuletzt die gestalterische Aufwertung des derzeit vorwiegend als Autoabstellplatz genutzten Planungsgebietes.

#### Zu 7. (Umnutzbarkeit in Gewerbe)

Hierzu ist auszuführen, dass für die nördliche Bauplatzfläche im Flächenwidmungsplan Bauland - „Kerngebiet“ und für die südliche Bauplatzfläche Bauland - „Erweitertes Wohngebiet“ ausgewiesen ist.

In solchen sind gemäß § 30 ROG 2009 neben Wohnbauten auch bauliche Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung etc. verursachen, zulässig, davon in Kerngebieten unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung.

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist die Errichtung eines zukunftsorientierten Wohnbaues mit öffentlichen Einrichtungen in der Sockelzone. Allfällige, zukünftige Nutzungsänderungen können weder prognostiziert werden noch unterliegen diese dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren.

Es wird daher angeregt, die Einwendung ON 12 nicht zu berücksichtigen.

## 7. Amtsvorschlag

Der Stadtsenat möge gestützt auf Punkt 1.2.19. des Anhanges zur GGO beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der Bebauungsplan der Aufbaustufe "WOHNQUARTIER ALPENSTRASSE - 1 / A1" für den Bereich Alpenstraße/Schiffmannngasse, Gst. 42/2, 42/3 und 42/49, alle KG Morzg, entsprechend der planlichen Darstellung ON 13 beschlossen.“

Die Sachbearbeiterin:  
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:  
Ing. Mag. Manuel Dornstauder

Der Amtsleiter:  
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

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

Elektronisch gefertigt

Gesehen:  
Stadträtin Anna Schiester, MA

Beilagen: 3

1. Bebauungsplan der Aufbaustufe (Beschlussplan)
2. Gebäudehöhenplan
3. Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“

Ergeht an:

1. MD/01 Gemeinderatskanzlei
2. MA 6/04 Straßen- und Brückenamt
3. Amt der Salzburger Landesregierung,  
Referat 6/08 – Landesstraßenverwaltung,  
Michael-Pacher-Straße 36, 5020 Salzburg



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>