



An Frau  
Gemeinderätin  
Delfa Kosic

Herr  
Gemeinderat  
Christoph Brandstätter

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](mailto:stadtraetin.schiester@stadt-salzburg.at)

Salzburg, 02. Februar 2026

Betreff:

*General-Keyes-Straße;*

*Anfrage gemäß § 21 Gemeinderatsgeschäftsordnung (GGO) Zahl: §21/2026/001, vom 12. Jänner 2026.*

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin Kosic, liebe Delfa!  
Sehr geehrter Herr Gemeinderat Brandstätter, lieber Christoph!

Auf eure Fragen kann ich dir wie folgt antworten:

1. *Wie wurde das aktuelle Nachverdichtungspotential seitens der MA 5/03 berechnet?*

Für die Berechnung des Potenzials wurde folgende Vorgangsweise gewählt: Bei Ausnutzung der aktuellen Gebäudehöhen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan kann die effektive Bruttogeschossfläche der beiden dreigeschossigen Bestandbauten im Falle einer Aufstockung auf 5 Geschosse erhöht werden. Die mögliche Aufstockung auf fünf Geschosse würde mit einer GFZ von rund 0,77 in weiten Teilen den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans entsprechen. Daraus wiederum ergibt sich eine mögliche Bruttogeschossfläche von etwa 6.200 m<sup>2</sup>, aus der rechnerisch rund 100 Wohnungen mit durchschnittlich etwa 60 m<sup>2</sup> entstehen könnten.

2. *Wieso widerspricht dieses (Frage 1) den Berechnungen der MA 5/03 aus dem Jahr 2019?*

Diese Berechnung ist mir nicht bekannt. Eventuell basiert diese Veränderung aber auch auf der politischen veränderten Vorgabe der Ressortverantwortlichen und der Prämisse zusätzlichen und leistbaren Wohnraum zu schaffen.

3. *Auf welcher fachlichen Grundlage wurde vor ca. 6 Jahren die maximal mögliche Nachverdichtung mit 12 Wohnungen seitens der MA 5/03 angegeben?*

Siehe Pkt. 2.

4. *Welche neuen Grundlagen der Rahmenbedingungen rechtfertigen nun eine Erhöhung auf 100 Wohnungen? Gibt es neue baurechtliche Bewertungen, Änderungen im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan oder sonstige relevante Planungsänderungen?*

Siehe Pkt. 1.

*a. Falls solche Änderungen nicht erfolgt sind, wie ist die aktuelle Planung dann überhaupt möglich?*

5. *Wer trägt die Verantwortung für die fachliche Fehleinschätzung von damals bzw. für die völlig neue Bewertung von heute?*

Siehe Pkt. 2.

6. *Welche Auswirkungen auf Verkehr, Stellplatzsituation, Infrastruktur, Grünraum, Kinderbetreuungseinrichtungen und die bestehende Nachbarschaft wurden im Zuge der neuen Planung geprüft?*

Es liegt aktuell KEINE Planung, sondern lediglich eine Prüfung des Potenzials vor.

7. *Wie hoch werden die Gesamtkosten der geplanten baulichen Maßnahmen geschätzt?*

Diese Beantwortung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich meines Ressorts.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anna Schiester', with a long horizontal flourish extending to the right.

Anna Schiester, MA