



Frau
Stadträtin
Anna Schiester, MA
Im Hause

ANFRAGE Nr.: §21/2026/015

gem. § 21 GGO

eingebracht am: 11.2.2026

bei/im: MD 15:42

Verfügung:

1. Befragter: StRⁱⁿ Anna Schiester MA
2. Bürgermeister
3. Klubs und Fraktionen
4. MD/01 zum Register
5. Sonstige MA 5 12.2.2026 *Tippel*

Salzburg, 12. Februar 2026

Betreff: General-Keyes-Straße II
Anfrage gemäß § 21 GGO

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
liebe Anna!

Danke für deine Beantwortung der Anfrage vom 12.01.2026 betreffend General-Keyes-Straße. Grundsätzlich sind Anfragen für Gemeinderäte ein wesentliches Mittel ihrer politischen Arbeit und oftmals die einzige Möglichkeit, Einblick in die Vorgänge und Entscheidungen der Stadtverwaltung zu bekommen. Für die Person, an die sich die jeweilige Anfrage richtet, ist es möglicherweise manchmal etwas mühsam und lästig, zumal die Behandlung und Beantwortung mit einem Zeitaufwand verbunden ist.

Umso bedauerlicher ist es, wenn dann eine Anfragebeantwortung unklar ist und dadurch weitere Fragen aufgeworfen werden.

Dies ist leider bei deiner Anfragebeantwortung betreffend General-Keyes-Straße der Fall, weshalb ich noch einmal nachhaken muss. Ich wäre dankbar, wenn auf meine Fragen eingegangen wird und freue ich mich auf sinngebende Antworten.

Wie bereits bekannt, geht es um eine Teilfläche des Grundstückes 6/16 der KG 56531 Maxglan mit den beiden Wohnblöcken an der Adresse Ignaz-Harrer-Straße 98, 100, 102 und 104, welche von der General-Keyes-Straße Liegenschaftsverwaltungs GmbH (kurz GKS) an die Stadt verkauft werden.

Dazu stellen wir nachfolgend eine weitere

ANFRAGE

1. Auf unsere Frage, wie das aktuelle Nachverdichtungspotential seitens der MA 5/03 berechnet wurde, schreibst du, dass die mögliche Aufstockung auf fünf Geschoße mit einer GFZ von rund 0,77 in weiten Teilen den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes entsprechen, und sich daraus eine mögliche Bruttogeschossfläche von etwa 6.200 m² ergibt, aus der rechnerisch rund 100 Wohnungen mit durchschnittlich etwa 60 m² entstehen könnten. Diese Berechnung ist aus meiner Sicht nicht richtig, da die Bruttogeschossfläche auch Flächen für die Erschließung der Wohnungen (allgemeine Stiegenhäuser und Flure), allgemein zugängliche Nebenräume sowie die Flächen aller Wände beinhalten. Diese Flächen (nachdem noch keine Planung vorliegt, werden dafür in der Regel etwa 20 – 25% angenommen) sind von der Bruttogeschossfläche abzuziehen.

Bei den von dir angeführten 6.200 m² würde sich die gesamte Wohnnutzfläche auf bestenfalls knapp 5.000 m² reduzieren, was wiederum bedeuten würde, dass maximal 80 Wohnungen à 60 m² möglich wären. Stimmt du meiner Berechnung zu und liegt hier tatsächlich eine falsche Berechnung vom Amt vor?

2. Im Amtsbericht vom 02.12.2025 mit der Zahl 04/00/40834/2007/627 wird angeführt, dass die Stadtgemeinde hier ein Bebauungspotential von gesamt 9.000 m² Bruttogeschossfläche sieht. In deiner Anfragebeantwortung schreibst du hingegen von 6.200 m². Wie kommst du auf diese Differenz?
3. In deiner Anfragebeantwortung schreibst du, dass dir die Berechnungen der MA 5/03 aus dem Jahr 2019 für das betreffende Grundstück nicht bekannt sind. Gerne teile ich dir die Aktenzahl mit: 05/03/38560/2019/009. Aus meiner Sicht hat eine fachliche Beurteilung, wie dicht ein Grundstück der Stadt Salzburg bebaut werden kann, unabhängig von politischen Vorgaben der Ressortverantwortlichen zu erfolgen. Siehst du das anders?
 - a. Falls du das anders siehst, warum?
 - b. Falls du das genauso siehst wie ich: Warum sind aus Sicht der MA 5/03 auf dieser Fläche 9.000 m² Bruttogeschossfläche möglich, nachdem lt. Stellungnahme der MA 5/03 aus dem Jahr 2019 nur knapp über 6.000 m² möglich waren?
4. Im Schreiben 05/03/38560/2019/009 wird Folgendes festgehalten: „Der wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand und Grünraum auf der betreffenden Liegenschaft ist im derzeitigen Bebauungsplan der Aufbaustufe mit einer Grünflächenbindung festgeschrieben und geschützt“. Wie ist diese Aussage mit den derzeitigen Plänen vereinbar?
5. Werden durch die MA 5/03 bei der Bewertung der Bebaubarkeit von Grundstücken, die der Stadt Salzburg gehören, hinsichtlich der Bebauungsdichte andere Maßstäbe angelegt, als dies bei Grundstücken der Fall ist, die Privatpersonen oder gewerblichen Bauträgern gehören?

Christoph Benschke