

§21/2026/015/1



STADT : SALZBURG

An Herrn
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

Salzburg, 9.3.2026

Betreff:

General-Keyes-Straße II;

Anfrage gemäß § 21 Gemeinderatsgeschäftsordnung (GGO) Zahl: §21/2026/015, vom 12. Februar 2026

Sehr geehrter Herr Gemeinderat Brandstätter, lieber Christoph!

Auf deine Fragen kann ich dir wie folgt antworten:

- 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 60m² 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 á 60 m² möglich wären. Stimmt du meiner Berechnung zu und liegt hier tatsächlich eine falsche Berechnung vom Amt vor.*

Die 60 m² pro Wohnung laut Anfragebeantwortung sind ein grober Richtwert, der den Trend zu kleineren Wohneinheiten widerspiegelt. Auch ist die Beurteilung, wie weit Nebenräume in der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen sind, von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z. B. von der Definition der Bruttogeschossflächen, oder auch der Situierung und das Ausmaß der Bereitstellung von Nebenräumlichkeiten. Dies ist dann im Zuge der Projektentwicklung zu bearbeiten.

- 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?*

Die Angabe von rund 6.200 m² Bruttogeschossfläche bezieht sich auf eine fachliche Einschätzung des Amtes aus einem früheren Planungsstand auf Grundlage der geltenden Bebauungsbedingungen und rechtlichen Grundlagen. Die im Amtsbericht genannte Größenordnung von rund 9.000 m² stellt hingegen ein mögliches städtebauliches

Entwicklungspotenzial im Rahmen der weiteren planerischen Überlegungen dar. Maßgeblich ist letztlich immer, welche Bebauung im konkreten Verfahren städtebaulich verträglich ist und den Planungszielen der Stadt entspricht.

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?*

Dazu möchte ich Folgendes ausführen: Die Beurteilung der städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte einer Liegenschaft erfolgt auf Grundlage fachlicher Kriterien durch die zuständige Fachabteilung bzw. im Rahmen eines städtebaulichen bzw. architektonischen Verfahrens. Die Beurteilung dieser Fragestellung ist weniger eine technische Berechnung, sondern eine integrierte planungsfachliche Gesamtabwägung aus dem räumlichen Kontext.

Unabhängig der fachlichen Beurteilung durch das Fachamt ist es Aufgabe der Politik Sachentscheidungen zu treffen. Vor diesem Hintergrund können politische Vorgaben zur Stadtentwicklung von fachlichen Empfehlungen abweichen. Beispiele aus der Vergangenheit sind hier die Bebauung der Südtiroler Siedlung: Hier wurde vom letzten Ressort entgegen der Fachmeinung eine geringere bauliche Ausnutzbarkeit als Rahmen vorgegeben. Hingegen wurde iRd Entwicklung an der Aribonenstraße (ehem. Schneiders-Firmenareal) politisch eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit angestrebt, als vom Fachamt empfohlen. Im Rahmen eines Architektur- bzw. Wettbewerbsverfahrens wurde hier die angestrebte Bebauungsdichte städtebaulich geprüft und von der Jury als verträglich beurteilt.


4. *Im Schreiben 05/03/38560/2029/009 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?*

Aktuell gibt es eine Zielvorgabe und noch keine konkreten Projektpläne.

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?*

Maßgeblich bei der Bewertung von Liegenschaften und Entwicklung von Bebauungsgrundlage ist die Sicherstellung der Planungsziele. Die Entwicklung von Liegenschaft im Eigentum der öffentlichen Hand (zB für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen, kommunale Wohn- und Verwaltungsbauten) liegt idR im öffentlichen Interesse. Im Rahmen der Änderung von Bebauungsgrundlagen ist dies neben den fachlichen Kriterien ebenso in der Interessensabwägung mitzubersüchtigen.

Mit freundlichen Grüßen,


Anna Schiester, MA

