

Beantwortung der Anfrage

der Abg. Klubobfrau Mag.^a Berthold MBA und Heilig-Hofbauer BA MBA an Landesrat Mag. (FH) Zauner MA (Nr. 40-ANF der Beilagen) betreffend aktuelle Daten von Bauland-Potenzialen (Baulandwidmungen)

Hohes Haus!

Zur Beantwortung der Anfrage der Klubobfrau Mag.^a Berthold MBA und Heilig-Hofbauer BA MBA betreffend aktuelle Daten von Bauland-Potenzialen (Baulandwidmungen) vom 27. September 2023 erlaube ich mir, Folgendes zu berichten:

Zu Frage 1: Decken sich die Daten/Zahlen, mit denen das Land Salzburg im Bereich der Raumplanung arbeitet, mit den Ergebnissen der Analyse des Zentrums für Alpines Bauen (Kapitel 2.4.)?

In der Raumplanung gibt es keinen internen standardmäßigen Prozess, der die Nachverdichtungspotenziale in den Gemeinden abbildet bzw. berechnet. Die Raumplanung verfügt also über keine vergleichbaren Daten. Aus diesem Grund hat sich die Raumplanung aktiv an der Gestaltung bzw. Mitarbeit im Zentrum Alpines Bauen beteiligt, um Daten betreffend Nachverdichtungspotenziale über das ganze Land zu erhalten.

Im Rahmen der Forschungsarbeiten im Zentrum Alpines Bauen wurden zu Beginn pilothaft für einzelne Gemeinden und anschließend für das gesamte Bundesland die Nachverdichtungspotenziale in den Gemeinden erhoben. Es ist geplant die Ergebnisse aus dem Zentrum Alpines Bauen in die Prozesse in der Raumplanung zu implementieren.

Zu Frage 1.1.: Wenn nein, wie lassen sich die Unterschiede erklären?

Siehe Beantwortung der Frage 1.

Zu Frage 2: Wieviel m² Bauland sind in Salzburg insgesamt als Wohnbauland gewidmet? (bitte um Auflistung nach Gemeinden, Stand Stichtag 30. Juni 2023)

Da eine Stichtagsauswertung mit 30. Juni 2023 aufgrund technischer Rahmenbedingungen nicht möglich ist, erfolgte die Auswertung der Daten mit 13. Oktober 2023.

GEMNR	NAME	Flaeche Wohnbauland [ha]	Flaeche Unbebaut [ha]
50101	Salzburg	1807,0	80,1
50201	Abtenau	104,4	24,0
50202	Adnet	77,2	8,6

GEMNR	NAME	Flaeche Wohnbauland [ha]	Flaeche Unbebauet [ha]
50203	Annaberg-Lungötz	43,9	7,2
50204	Golling an der Salzach	86,2	11,6
50205	Hallein	273,8	21,4
50206	Krispl	19,6	4,3
50207	Kuchl	138,0	19,1
50208	Oberalm	79,2	5,4
50209	Puch bei Hallein	89,2	15,2
50210	Rußbach am Paß Gschütt	19,6	2,9
50211	Sankt Koloman	42,1	10,9
50212	Scheffau am Tennengebirge	33,0	5,4
50213	Bad Vigaun	48,5	6,9
50301	Anif	111,1	9,1
50302	Anthering	65,5	6,4
50303	Bergheim	128,1	21,5
50304	Berndorf bei Salzburg	48,6	8,2
50305	Bürmoos	136,3	20,4
50306	Dorfbeuern	54,7	6,0
50307	Ebenau	33,9	5,1
50308	Elixhausen	70,1	8,8
50309	Elsbethen	95,3	6,4
50310	Eugendorf	140,4	14,8
50311	Faistenau	69,9	9,9
50312	Fuschl am See	42,6	5,9
50313	Göming	19,1	3,4
50314	Grödig	134,1	13,9
50315	Großgmain	63,6	7,0
50316	Hallwang	108,8	10,3
50317	Henndorf am Wallersee	98,9	9,1
50318	Hintersee	9,1	1,6
50319	Hof bei Salzburg	90,8	10,6
50320	Köstendorf	85,0	8,0
50321	Koppl	82,8	12,7
50322	Lamprechtshausen	109,4	15,6
50323	Mattsee	98,4	12,3
50324	Neumarkt am Wallersee	138,3	17,8
50325	Nußdorf am Haunsberg	60,0	9,0
50326	Oberndorf bei Salzburg	106,6	13,8
50327	Obertrum am See	96,9	11,0
50328	Plainfeld	33,4	4,1
50329	Sankt Georgen bei Salzburg	78,0	6,5
50330	Sankt Gilgen	166,2	26,8

GEMNR	NAME	Flaeche Wohnbauland [ha]	Flaeche Unbebaut [ha]
50331	Schleedorf	25,6	3,5
50332	Seeham	45,9	5,4
50335	Straßwalchen	156,3	23,9
50336	Strobl	109,0	17,0
50337	Thalgau	134,0	14,5
50338	Wals-Siezenheim	274,0	31,4
50339	Seekirchen am Wallersee	202,4	24,2
50401	Altenmarkt im Pongau	111,5	16,6
50402	Bad Hofgastein	138,9	20,1
50403	Bad Gastein	90,8	18,5
50404	Bischofshofen	131,1	12,1
50405	Dorfgastein	47,3	5,9
50406	Eben im Pongau	59,8	12,8
50407	Filzmoos	47,5	6,7
50408	Flachau	110,6	19,1
50409	Forstau	14,5	3,1
50410	Goldegg	67,6	11,5
50411	Großarl	76,1	12,3
50412	Hüttau	28,5	4,5
50413	Hüttschlag	17,8	3,0
50414	Kleinarl	25,3	3,9
50415	Mühlbach am Hochkönig	37,6	6,7
50416	Pfarrwerfen	35,9	5,0
50417	Radstadt	98,6	16,5
50418	Sankt Johann im Pongau	162,2	20,1
50419	Sankt Martin am Tennengebirge	40,3	5,8
50420	Sankt Veit im Pongau	67,3	10,0
50421	Schwarzach im Pongau	47,9	3,7
50422	Untertauern	31,4	9,5
50423	Wagrain	76,7	10,0
50424	Werfen	56,8	9,3
50425	Werfenweng	22,4	4,4
50501	Göriach	12,0	1,3
50502	Lessach	15,3	1,4
50503	Mariapfarr	105,2	18,8
50504	Mauterndorf	66,5	13,0
50505	Muhr	14,0	2,6
50506	Ramingstein	34,1	5,6
50507	Sankt Andrä im Lungau	31,5	5,5
50508	Sankt Margarethen im Lungau	25,4	5,1

GEMNR	NAME	Flaeche Wohnbauland [ha]	Flaeche Unbebauet [ha]
50509	Sankt Michael im Lungau	106,3	16,3
50510	Tamsweg	135,5	19,1
50511	Thomatal	12,6	4,0
50512	Tweng	14,9	2,6
50513	Unternberg	33,3	4,5
50514	Weißpriach	10,0	1,6
50515	Zederhaus	26,6	3,4
50601	Bramberg am Wildkogel	82,1	10,7
50602	Bruck an der Großglockner- straße	104,4	15,8
50603	Dienten am Hochkönig	14,7	3,4
50604	Fusch an der Großglockner- straße	17,4	2,8
50605	Hollersbach im Pinzgau	29,5	4,5
50606	Kaprun	81,0	12,3
50607	Krimml	38,9	6,7
50608	Lend	27,1	5,0
50609	Leogang	75,6	7,5
50610	Lofer	60,9	9,6
50611	Maishofen	84,5	11,8
50612	Maria Alm am Steinernen Meer	98,3	18,6
50613	Mittersill	117,9	19,4
50614	Neukirchen am Großvenediger	74,7	13,2
50615	Niedersill	68,3	11,3
50616	Piesendorf	97,4	11,4
50617	Rauris	73,5	8,5
50618	Saalbach-Hinterglemm	105,9	13,0
50619	Saalfelden am Steinernen Meer	291,3	31,4
50620	Sankt Martin bei Lofer	34,2	7,1
50621	Stuhlfelden	36,1	5,1
50622	Taxenbach	48,1	5,3
50623	Unken	56,0	10,0
50624	Uttendorf	72,7	12,1
50625	Viehhofen	16,3	3,6
50626	Wald im Pinzgau	46,1	4,4
50627	Weißbach bei Lofer	8,1	1,9
50628	Zell am See	203,6	27,5
	gesamtes Land Salzburg	10737,2	1308,9

Zu Frage 3: Wieviele m² des gewidmeten Baulands sind unverbaut? (bitte um Auflistung nach Gemeinden, Stand Stichtag 30. Juni 2023)?

Siehe Frage 2, Spalte 4 in der Tabelle.

Zu Frage 4: Mit welchen (Raumordnungs-)Instrumenten und Maßnahmen wird unverbautes, aber gewidmetes Bauland aktiviert?

Der Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag ist mit 1. Jänner 2023 in Kraft getreten. Ziel der Abgabe ist es gewidmetes unbebautes Bauland in den Gemeinden zu mobilisieren. Gegenstand der Abgabe sind unbefristete unverbauten Baulandgrundstücke, die ab dem 1. Jänner 2018 seit mehr als fünf Jahren als Bauland der Widmungskategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 5 und 9 ausgewiesen sind. Von der Abgabe ausgenommen sind Eigenbedarfsflächen.

Die Land-Invest wird auch in Zukunft aktiv an die Gemeinden und Grundeigentümer herantreten, um auch gewidmetes unbebautes Bauland einer Mobilisierung zuzuführen.

Zu Frage 5: Sind für Sie Nachverdichtungspotenziale, die in der Studie des Zentrums für Alpines Bauen genannt sind, nachvollziehbar?

Die Studie zu Nachverdichtungspotenzialen im Rahmen des Zentrums Alpines Bauen beschäftigt sich ausschließlich mit der Datenanalyse und ermittelt dabei theoretische Potenziale, die der grundsätzlichen Unschärfe der Daten und des unterschiedlichen Veröffentlichungsdatums der Daten unterliegen. Die Studie stellt die theoretischen Nachverdichtungs-Potenziale auf Grundlage vorhandener Baufenster dar ohne Eigentumsverhältnisse oder Veräußerungsabsichten zu hinterfragen oder vorhandene Nutzungen zu berücksichtigen (zB: Spielplatz, Hausgarten etc.) in den Gemeinden dar. Sie zeigt auf, welche Nachverdichtungs-Potenziale grundsätzlich im Bestand vorhanden sind.

Zu Frage 6: Welche Maßnahmen setzt das Land, damit Nachverdichtungspotenziale für den Wohnbau aktiviert werden?

Die Wohnbauförderung des Landes setzt folgende Maßnahmen:

- ✓ **Ausnahme von der Kürzungs-/Ausschlussregelung bei größeren Grundstücken in der Errichtungsförderung im Eigentum (Förderung der Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern etc.)**

Kürzung der Förderung ab einer Grundstücksgröße von 550 m² bzw. ab 800 m² wird nicht mehr gefördert (§ 12 Abs 4 WFV); bei Schaffung von Wohnraum durch Zu-/Auf-/An- und Einbauten gilt die Kürzungs- bzw. Ausschlussregelung nicht. Hintergrund ist, dass eine bereits bestehende bebaute Liegenschaft durch die Nachverdichtung besser genutzt wird.

- ✓ **Dichtebonus in der Kaufförderung und bei Förderung der Errichtung von Mietwohnungen**

Nach § 10 Abs 4 WFV und § 17 Abs 4 WFV iVm Anlage B Abs 2 lit b WFV werden Zuschläge gewährt, wenn die GFZ den Grenzwert von 0,7 in der Stadt Salzburg und 0,6 in allen anderen Gemeinden überschreitet. Je Überschreitung um ganze 0,1 werden 2 Zuschlagspunkte gewährt.

✓ **Zuschlagspunkte für bebaute Grundstücke in der Kaufförderung und bei Förderung der Errichtung von Mietwohnungen**

Handelt es sich um ein bisher bebautes Grundstück sind 5 Zuschlagspunkte in der Förderung zu berücksichtigen. Abgestellt wird dabei auf eine bisherige Bebauung iSd § 5 Z 6 lit c sublit bb ROG 2009.

✓ **Zuschlag für den Ankauf einer Liegenschaft im Ortskern bei Errichtung von Mietwohnungen**

Gefördert werden bis zu 25 % der Grundkosten lt. Kaufvertrag bzw. des Verkehrswerts unter folgenden Voraussetzungen:

- a) die Errichtung erfolgt auf einem schon bisher bebauten Grundstück (§ 5 Abs 1 Z 19a S.WFG 2015),
- b) die künftige Nutzung dient der Stadt- oder Ortskernstärkung,
- c) es liegt eine Ortskernabgrenzung gemäß dem ROG 2009 vor,
- d) der Liegenschaft kommt eine strategisch wichtige Lage im Ortsgefüge zu,
- e) das Bauvorhaben ist von überörtlicher Bedeutung und
- f) das Bauvorhaben weist eine nutzungsneutrale Erdgeschosszone auf.

✓ **Weiters in der Kaufförderung:**

Generell gilt in der Kaufförderung, dass der Grundstücksbedarf im Durchschnitt der Gesamtanlage 400 m² je Wohnung/Haus in der Gruppe unterschreitet.

Ich ersuche das Hohe Haus um Kenntnisnahme dieser Anfragebeantwortung.

Salzburg, am 7. November 2023

Mag. (FH) Zauner MA eh.