Nr. 139 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(4. Session der 17. Gesetzgebungsperiode)

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zum Antrag der Abg. Berger, Egger und Zweiter Präsident KommR Teufl (Nr. 109 der Beilagen) betreffend eine Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 5. November 2025 mit dem Antrag befasst.

Abg. Dipl.sc.pol.Univ. Maier BA berichtet, dass die Stadt Salzburg bekanntermaßen unter einem massiven Mangel an Wohnraum leide. Dieses Thema brenne den Menschen unter den Nägeln, aber die Stadtregierung sei in den letzten Jahren trotz anderslautender Ankündigungen nicht vom Fleck gekommen. Das Land könne aber erfreulicherweise mit Änderungen im Raumordnungsgesetz eine markante Verbesserung des Istzustandes ermöglichen. Im Kern gehe es dabei um die Ausweitung des Dichtebonus und des Tiefgaragenbonus und zwar für alle Bauvorhaben unabhängig von der Gebäudegröße. Der Dichtebonus sei eine Regelung, mit der Gemeinden zulassen könnten, dass auf einem Grundstück mehr gebaut werden dürfe, als die normale Baudichte vorsehe. Durch den Dichtebonus könne ein Projekt ein zusätzliches Stockwerk oder zusätzliche Wohnungen erhalten. Man bekomme also mehr Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Bisher sei diese Begünstigung auf kleine Gebäude mit bis zu neun Wohnungen beschränkt gewesen. Diese Einschränkung solle nun wegfallen, sodass sie auch bei größeren Wohnhäusern, gewerblichen oder gemischt genutzten Objekten zur Anwendung kommen könne. Dies betreffe außerdem nicht nur zukünftige Projekte, sondern auch Bestandsbauten. Begleitend dazu beinhalte die Gesetzesänderung auch noch den Tiefgaragenbonus, der eine dichtere Bebauung ermögliche, wenn anstelle von oberirdischen Parkplätzen Tiefgaragenstellplätze errichtet würden. Dies reduziere Bodenversiegelung, schaffe Platz für Grün- und Aufenthaltsflächen und verbessere das Ortsbild. Mit der Novelle solle Nachverdichtung und der flächenschonende Umgang mit Grund und Boden gefördert werden. In Salzburg und auch in vielen Regionen sei der verfügbare Baugrund knapp und teuer, während gleichzeitig ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bestehe. Statt neue Flächen zu widmen, solle durch eine kompaktere Bauweise innerhalb bestehender Siedlungsgebiete mehr Wohnfläche geschaffen werden. Dafür seien der Dichte- und der Tiefgaragenbonus geeignete Instrumente.

Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA verweist darauf, dass es vor der sommerlichen Sitzungspause lange Diskussionen im Rahmen einer größeren Bautechnik- und Raumordnungsgesetznovelle gegeben habe. Jetzt peitsche man eine Änderung des Raumordnungsgesetzes mit einem Initiativantrag durch, ohne Begutachtungsverfahren, ohne öffentliche Diskussion und ohne Gespräch mit der Stadt Salzburg, den Gemeinden oder den gemeinnützigen Bauträgern. Die

Änderung habe aber erhebliche Auswirkungen, da Bauträger dadurch 20 – 30 % mehr Fläche ohne Änderung des Bebauungsplanes bauen könnten. Diese Dichteerhöhung sei noch dazu ohne Knüpfung an die Vorgabe möglich, dass ein gewisser Anteil an leistbarem Wohnraum errichtet werden müsse. Man nehme dadurch insbesondere der Stadt Salzburg einen wesentlichen Hebel für leistbaren Wohnraum aus der Hand und mache den Bauträgern ein Geschenk. Die Regelung werde somit zu mehr Wohnungen führen, die aber mit Sicherheit nicht günstig sein würden. Es stelle sich daher für ihn schon die Frage, was hinter dieser übereilten Vorgangsweise stecke und wieso man sich nicht der Diskussion stelle und die Betroffenen miteinbeziehe. Es entspreche nicht den Gepflogenheiten im Landtag, dass man so weitreichende Änderungen auf diese Art und Weise durchpeitsche. So trete man demokratische Prozesse mit Füßen.

Landesrat Mag. (FH) Zauner MA erwidert darauf, dass er in den ersten beiden Jahren seiner Amtszeit immer wieder kritisiert worden sei, dass man mit Änderungen im Bau- und Raumordnungsrecht zu langsam sei. Nun sei es offenbar umgekehrt. Man habe vor der Sommerpause ein Gesetzespaket beschlossen, zu dem inzwischen schon erste Praxisberichte mit verschiedenen Anmerkungen eingelangt seien. Man habe sich daher entschlossen, einiges davon gleich aufzugreifen und umzusetzen. Er habe nicht damit gerechnet, dass dies so viel Aufregung bei den GRÜNEN auslösen werde. Er verwehre sich jedenfalls gegen die Behauptung, dass demokratische Prozesse umgangen würden. Die Landesverfassung und die Geschäftsordnung würden die Möglichkeit des Initiativantrages vorsehen, insofern passiere hier nichts Unzulässiges. Er verwehre sich auch gegen die Unterstellung, dass wohl die Interessen eines Großprojektes hinter der Änderung stünden. Er wisse nichts von so einem Projekt. Es gehe nur darum, die Schaffung günstigen Wohnraums zu ermöglichen, indem man einen Dachgeschossausbau bzw. im Rahmen des Tiefgaragenbonus den Zubau von maximal 200 m^2 ermögliche. Die Forderung, dass es bei solch geringfügigen Zubauten eine Verpflichtung zur Verwirklichung eines Mindestanteils an sozialem Wohnbau geben müsse, sei realitätsfremd. Prinzipiell gehe es bei den Boni darum, bodensparender zu bauen. Es wundere ihn, dass ausgerechnet die GRÜNEN dagegen aufträten. Er betone nochmals, dass die Initiative aus der Branche gekommen sei, jedoch kein konkretes Projekt dahinterstehe und alle Vorgaben im Hinblick auf demokratische Prozesse eingehalten worden seien.

Klubobfrau Abg. Hangöbl BEd hebt hervor, dass sie es für wichtig halte, dass bei so einer Novellierung mehrere Stimmen gehört würden. Dies hätte man im Rahmen eines Begutachtungsverfahrens bewerkstelligen können. Die Kritik, dass Änderungen zu lange dauerten, bezöge sich auch bestimmt nicht auf die wenigen Wochen einer Begutachtungsfrist. Das grundsätzliche Problem sei aus ihrer Sicht nicht, dass es zu wenige Wohnungen in der Stadt Salzburg gebe, sondern dass zu wenig leistbare Wohnung vorhanden seien. Die vorgelegte Änderung des Raumordnungsgesetzes werde nicht dazu führen, dass mehr leistbare geförderte Mietwohnungen entstünden. Die Stellungnahme der Stadt zu dieser schon ursprünglich im Rahmen des vor der Sommerpause beschlossenen Gesetzespakets vorgesehenen Neuregelung des Dichtebonus sei eindeutig ablehnend gewesen. Die Stadt habe es damals als zweifelhaft bezeichnet, dass bei Dachbodenausbauten in erster Linie Wohnraum für Familienmitglieder geschaffen werde. Vielmehr sei davon ausgegangen worden, dass diese Regelung eher

marktwirtschaftlich agierenden Bauträgern zugute kommen werde. Wie so oft im Wohnbau, gehe es also auch wieder um Profitinteressen. Aufgrund der ursprünglich kritischen Stellungnahme der Stadt wäre es aus ihrer Sicht wichtig gewesen, wenn man der Stadt nochmals die Möglichkeit zu einer fundierten Stellungnahme zur Gesetzesänderung eingeräumt hätte.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer stellt fest, dass er eine gewisse Widersprüchlichkeit orte, wenn einerseits auf Stellungnahmen in einem bereits erfolgten Begutachtungsverfahren verwiesen und gleichzeitig kritisiert werde, dass es kein Begutachtungsverfahren gegeben habe. Es handle sich bei dem Gesetzesvorschlag keinesfalls um ein millionenschweres Geschenk an Bauträger, da die Erweiterungsmöglichkeit beim Tiefgaragenbonus mit einer Maximalfläche von 200 m² gedeckelt sei. Im Rahmen der Beantwortung einer Anfrage des ÖVP-Gemeinderatsklubs vom 30. Oktober 2025 habe die zuständige Stadträtin Schiester im Übrigen selbst festgestellt, dass sie einen Dichtebonus bis 200 m² als unproblematisch erachte. In einer weiteren Wortmeldung weist Klubobmann Abg. Mag. Mayer darauf hin, dass mit der Novelle eine effiziente Nachverdichtung ermöglicht werden solle. Dies diene dem Schutz bestehender Grünflächen und könne auch zur Entsiegelung von Flächen beitragen. Er könne es nicht nachvollziehen, dass man das ablehne. Es handle sich gerade nicht um eine Regelung, die Neubauten auf der grünen Wiese begünstige. Im Übrigen hätte die Stadt mehrere Instrumente an der Hand, um solche Entwicklungen zu verhindern, wie zB die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau, den Abschluss von Raumordnungsverträgen oder Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik. Es stelle sich schon die Frage, warum die Stadt dies nicht mache.

Abg. Ing. Mag. Meisl stellt fest, dass er die Kritik an der Art und Weise, wie der Gesetzesvorschlag zustandegekommen sei, nachvollziehen könne und grundsätzlich teile. Man dürfe auch nicht dem Irrtum unterliegen, das eine minimale Änderung keine große Wirkung entfalten könne. Ein Begutachtungsverfahren sei aus seiner Sicht daher immer begrüßenswert. Inhaltlich werde es seitens der SPÖ aber Zustimmung geben, da die bisherige Einschränkung der Anwendungsmöglichkeit der Boni auf Wohnhäuser mit maximal neun Wohnungen ohnehin nicht wirklich erklärbar gewesen sei. Was für ihn jedoch weiterhin sachlich nicht nachvollziehbar sei, sei, dass der Bonus nur für die Geschossflächenzahl gelten solle und nicht auch für die Baumassenzahl. Die neue Regelung werde aus seiner Sicht in erster Linie in der Stadt und einigen Zentralbereichen von Nutzen sein. In ländlichen Gebieten würden die Boni wahrscheinlich keine wesentliche Rolle spielen. Im Zentralraum sei sehr viel über Bebauungspläne geregelt, sodass bei einem Dachbodenausbau bisher das gesamte Prozedere einer Bebauungsplanänderung durchlaufen werden hätte müssen, damit am Ende vielleicht zwei oder drei Wohnungen errichtet werden hätten können. In dieser Hinsicht werde die Novelle somit Verbesserungen bringen. Dabei dürfe man aber nicht vergessen, dass im Zentralraum der begrenzende Faktor beim Dachbodenausbau in der Regel nicht die Geschossflächenzahl, sondern die Nachbarabstands- und Höhenregelungen seien. Könne man diese Vorgaben nicht einhalten, so helfe einem auch eine erhöhte Geschossflächenzahl nicht weiter.

In der Spezialdebatte meldet sich zu den Ziffern 1. bis 5. niemand zu Wort und werden diese mit dem Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN – sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Antrag der Abg. Berger, Egger und Zweiter Präsident KommR Teufl betreffend eine Änderung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN – sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ, gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN – sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 109 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 5. November 2025

Der Vorsitzende:	Der Berichterstatter:
Schernthaner MIM eh.	Dipl.sc.pol.Univ. Maier BA eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 5. November 2025:
Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP und FPÖ gegen die Stimmen von SPÖ, KPÖ PLUS und GRÜNEN – sohin mehrstimmig – zum Beschluss erhoben.