DIE STADT SALZBURG KÖNNTE KÜHLER SEIN.

JEDER BAUM ZÄHLT.
JEDE GRÜNFLÄCHE ZÄHLT.
JEDER ENTSIEGELTE QUADRATMETER ZÄHLT.

Hitze ist nicht nur eine Folge des Klimawandels.
Sie ist auch eine Frage der Stadtplanung.



SALZBURG BRAUCHT JETZT ENTSCHLOSSENES HANDELN:

ALTE BÄUME ERHALTEN
Sie sind unsere beste Klimaanlage.

NEUE BÄUME PFLANZEN
Jeder Baum zählt.

STRASSEN UND PLÄTZE ENTSIEGELN
Regenwasser speichern, Hitze reduzieren.

MEHR GRÜN STATT BETON
Für ein gesundes, lebenswertes Salzburg.

KLIMAFITTE STADTENTWICKLUNG
Wohnraum schaffen – aber zukunftsfähig. Nach dem Schwammstadtprinzip.

SALZBURG BRAUCHT EINE STARKE STIMME FÜR NATUR.
Doch alleine schaffen wir das nicht.

MITGLIED WERDEN | SPENDEN | MITMACHEN

natur schutz bund

Unterstützt von STADT : SALZBURG

natur schutz bund

WARUM DIESES PAPIER WICHTIG IST

Zusammenfassung – Salzburgs Zukunft braucht eine vorausschauende Raumordnung

1 Mit dem neuen REK werden entscheidende Weichen für Salzburg gestellt.

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) legt die langfristige räumliche Entwicklung der Stadt fest. Es beeinflusst, wie wir in Zukunft wohnen, uns fortbewegen, unsere Grünräume erhalten und wie lebenswert Salzburg für alle bleibt.

2 Im Sommer 2026 wurden mit dem REP-Entwurf und der LEP-Novelle die übergeordneten Rahmenbedingungen verändert.

Mit dem REP-Entwurf wurden neue Vorgaben für die regionale Entwicklung beschlossen.
Die Novelle des Landesentwicklungsprogramms (LEP) trat am 1. Oktober 2026 in Kraft und bringt wesentliche Änderungen für die Raumordnung in Salzburg.

3 Besonders problematisch ist, dass diese Änderungen während eines laufenden städtischen Planungs- und Beteiligungsprozesses erfolgten.

Die Folgen dieser Änderungen für die städtischen Entwicklungsziele sowie für die Beteiligungsmöglichkeiten der Bevölkerung müssen nachvollziehbar dargelegt und transparent kommuniziert werden.

> **Leistbares Wohnen, Verkehrsvermeidung und Grünlandschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.**





VORHER



NACHHER:BEGRÜNUNGSVORSCHLAG

UNSERE THEMEN IM ÜBERBLICK:

1 REK, REP & LEP

2 Schichtenwidmung

3 Innenentwicklung

4 Leistbares Wohnen

5 Verkehr

6 Nächste Schritte

| **naturschutzbund** | **Salzburg**
Museumsplatz 2
5020 Salzburg

SALZBURG

Salzburgs Zukunft gestalten – Innenentwicklung statt Grünlandverbrauch

Zusammenfassung – Salzburgs Zukunft braucht eine vorausschauende Raumordnung

Mit dem neuen Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) werden entscheidende Weichen für die Zukunft der Stadt Salzburg gestellt. Gleichzeitig wurden im Sommer 2026 mit dem Entwurf eines neuen Regionalprogramms (REP) und der Novelle des Landesentwicklungsprogramms (LEP) wesentliche Veränderungen der übergeordneten Raumordnung eingeleitet. Die LEP-Novelle trat am 1. Oktober 2026 in Kraft.

Diese Entwicklungen sind von besonderer Tragweite, weil sie während des laufenden REK-Prozesses die übergeordneten Rahmenbedingungen verändern und Auswirkungen auf die langfristige Stadtentwicklung sowie den Schutz der Grünlanddeklaration haben können.

Besonders problematisch ist, dass diese Änderungen während eines laufenden städtischen Planungs- und Beteiligungsprozesses erfolgten. Es muss daher nachvollziehbar dargelegt werden, welche Folgen sie für die bisher diskutierten Entwicklungsziele und die Beteiligungsmöglichkeiten der Salzburger Bevölkerung haben.

Der Naturschutzbund Salzburg sieht darin einen dringenden Anlass, die bisherigen Planungsansätze kritisch zu hinterfragen und vorhandene Alternativen ernsthaft zu prüfen.

Gemeinsam mit dem ehemaligen Leiter der Salzburger Stadtplanung und Verkehrsplanung, Dr. Gerhard Doblhamer, hat der Naturschutzbund Salzburg das Alternativkonzept „Zukunft Innenstadt statt Grünlandverbrauch“ erarbeitet. Es zeigt, wie durch konsequente Innenentwicklung, angemessene Bebauungsdichten, Nutzungsmischung und wirtschaftlichere Bauweisen zusätzlicher und leistbarer Wohnraum innerhalb des bestehenden Stadtgebiets geschaffen werden könnte – verbunden mit kürzeren Wegen, weniger Autoverkehr und einer ökologischen Aufwertung bestehender Stadtteile.

Besondere Bedeutung kommt dabei den wirtschaftlichen Berechnungen zu. Wenn bereits erschlossene Stadtflächen günstigeren Wohnraum ermöglichen können, muss diese Möglichkeit nachvollziehbar geprüft werden, bevor weitere wertvolle Grünflächen für eine Bebauung vorgesehen werden. Dasselbe gilt für die Verkehrsfolgen: Die Auswirkungen der unterschiedlichen Entwicklungskonzepte müssen auf Grundlage vergleichbarer Annahmen untersucht werden.

Mit den folgenden sechs Punkten richtet sich der Naturschutzbund Salzburg an die Stadtverwaltung, die politischen Entscheidungsträger sowie an die Bürgerinnen und Bürger. Wir erwarten eine transparente, fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den vorgelegten Alternativen und den Auswirkungen der geänderten raumordnerischen Rahmenbedingungen.

Leistbares Wohnen, wirtschaftliche Entwicklung, Verkehrsvermeidung und Grünlandschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Salzburg braucht eine Stadtplanung, die nicht nur kurzfristig Bauflächen schafft, sondern langfristig Lebensqualität sichert. **Denn die Entscheidungen von heute bestimmen, welche Handlungsmöglichkeiten und natürlichen Lebensgrundlagen kommenden Generationen erhalten bleiben.**


Pixabay

Zukunft „Innenstadt“ statt Grünlandverbrauch
Naturschutzbund Salzburg – Vorschläge zum REK 2025 der Stadt Salzburg

Die Stadt Salzburg muss dringend leistbaren Wohnraum schaffen, ohne dabei ihre wertvol+len Grünflächen und die Lebensqualität kommender Generationen zu gefährden. Das vom ehemaligen Leiter der Salzburger Stadtplanung und Verkehrsplanung, Senatsrat i. R. Dipl.-Ing. Dr. techn. Gerhard Doblhamer, gemeinsam mit dem Naturschutzbund Salzburg erarbeitete Alternativkonzept zeigt dafür konkrete Möglichkeiten auf.

1. Raumordnungsänderungen 2026 – Verlust wichtiger Instrumente der Innenentwicklung
Durch die im Sommer 2026 eingeleiteten Änderungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalprogramms (REP) haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen für das städtische REK verändert. Die LEP-Novelle trat am 1. Oktober 2026 in Kraft.

- Die bisherige, ausdrücklich für die Stadt Salzburg vorgesehene Regelung zur Förderung einer vertikalen Nutzungsmischung auf bestehenden Betriebsflächen wurde im LEP gestrichen.
- Die Möglichkeiten der Schichtenwidmung bestehen grundsätzlich weiterhin: Erdgeschoße für Betriebe und Dienstleistungen, darüber förderbarer Wohnbau.
- Die Auswirkungen der Änderungen auf die Innenentwicklung, die Grünlanddeklaration und das neue REK müssen offengelegt und überprüft werden.
-

2. Verbindliche Mindestdichten und vertikale Nutzungsmischung
Salzburg muss vorhandenes Bauland effizienter nutzen und dafür standortgerechte Mindestdichten festlegen.

- Dichteniveau 1: GFZ 0,5–0,6; 2–3 Geschoße
- Dichteniveau 2: GFZ 1,0–1,3; 4–5 Geschoße
- Dichteniveau 3: GFZ 2,0–2,5; 7–8 Geschoße

Insbesondere das dritte Dichteniveau ermöglicht in geeigneten Stadtgebieten eine **„15-Minuten-Stadt“** mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Nahversorgung und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe. Kurze Wege reduzieren die Autoabhängigkeit. Nachverdichtung muss gleichzeitig mit Alleen, Entsiegelung, Grünachsen und Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs verbunden werden.

3. Innenentwicklung statt Grünlandverbrauch
Die Stadt muss der Entwicklung bestehender Siedlungs-, Betriebs- und Gewerbeflächen eindeutig Vorrang gegenüber einer weiteren Bebauung des Grüngürtels und des Deklarationsgebiets einräumen.

- Baulücken, versiegelte Flächen und bestehende Betriebsgebiete systematisch erfassen und entwickeln.
- Schallmoos als Modell für einen durchmischten, begrünten und lebenswerten Stadtteil prüfen.
- Die Grünlanddeklaration als Errungenschaft der Salzburger Bürgerbewegungen dauerhaft sichern.

Die Grünlanddeklaration darf nicht durch eine bloße Flächenbuchhaltung schrittweise ausgehöhlt werden. Lage, Bodenqualität, Kühlwirkung und ökologische Funktionen geschützter Flächen sind nicht beliebig austauschbar.

4. Leistbares Wohnen – tatsächliche Kosten vergleichen
Leistbares Wohnen ist seit Jahren ein zentrales politisches Versprechen. Daher muss die Stadt nachweisen, welche Entwicklungsstrategie tatsächlich kostengünstigeren Wohnraum ermöglicht.
Doblhamers Berechnungen zeigen:

- **Schallmoos:** ca. 1.000 €/m² Bauland; durch höhere Bebauungsdichte rund 500 €/m² Wohnfläche als Grundstückskosten.
- **Aigen-Süd:** Bei geringerer Bebauungsdichte müsste das Bauland unter rund 400 €/m² kosten, um dieselbe Grundstückskostenbelastung je Quadratmeter Wohnfläche zu erreichen.
- **Wirtschaftlicher Wohnbau:** Nach Doblhamers Modellrechnung rund 2.500 €/m² Wohnfläche Herstellungskosten zuzüglich 500 €/m² Grundstückskosten, insgesamt rund **3.000 €/m² Wohnfläche**.
- **Vergleich Gneis:** Laut Doblhamer rund 6.000 €/m² Wohnfläche ohne Grundstückskosten.
-

Die unterschiedlichen Kostenansätze müssen unter einheitlichen Bedingungen fachlich überprüft werden. Zusätzlich sind Erschließungs-, Verkehrs- und langfristige Infrastrukturkosten einzubeziehen.

5. Verkehrliche Auswirkungen beider Entwicklungskonzepte vergleichen
Raumordnung entscheidet wesentlich darüber, wie viel zusätzlicher Verkehr entsteht.

- Quantitative Gesamtverkehrsprognose für sämtliche REK-Entwicklungsflächen einschließlich Umlandgemeinden offenlegen.
- Zusätzliche Kfz-Fahrten, Schwerverkehr und Belastungen der Hauptverkehrsachsen ermitteln.
- Städtischen REK-Entwurf und Alternativkonzept anhand vergleichbarer Annahmen zu Wohnungen, Arbeitsplätzen und Verkehrsmittelwahl untersuchen.
- In Schallmoos insbesondere die Auswirkungen der geplanten Spedition Raben und bestehender Logistikbetriebe gemeinsam bewerten.
-

6. Fachliche Prüfung und verbindliche Zusammenarbeit
Der Naturschutzbund Salzburg fordert Stadtpolitik und Stadtverwaltung auf,

- die von Dr. Doblhamer aufgezeigten Innenentwicklungspotenziale fachlich zu prüfen;
- Mindestdichten und Schichtenwidmung konsequent zu untersuchen;
- einen transparenten Kosten- und Verkehrsvergleich beider Entwicklungskonzepte vorzulegen;
- Schallmoos als Modellstadtteil für klimaangepasste Innenentwicklung zu prüfen;
- die Ergebnisse nachvollziehbar in die weiteren REK-Beratungen einzubeziehen.

Leistbares Wohnen, wirtschaftliche Entwicklung, Verkehrsvermeidung und Grünlandschutz sind keine Gegensätze. Salzburg muss vorhandene Flächen intelligent nutzen, statt durch immer neue Grünlandverbauung die Handlungsmöglichkeiten kommender Generationen einzuschränken.



Bild: Ingrid Eichberger



Bild: Ingrid Eichberger. Bäume mit Hilfe von KI hinzugefügt

1. Verlust eines wichtigen raumordnerischen Instruments zur Innenentwicklung und Schaffung leistbaren Wohnraums

Mit der am 1. Oktober 2026 in Kraft getretenen Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist eine besondere raumordnerische Regelung für die Stadt Salzburg entfallen, die ausdrücklich darauf ausgerichtet war, bestehende Betriebsflächen durch vertikale Nutzungsmischung effizienter zu nutzen und damit zusätzliche Möglichkeiten für den Wohnbau zu schaffen.

Gerade für eine Stadt wie Salzburg, deren räumliche Entwicklungsmöglichkeiten durch ihre geografische Lage und die natürlichen Gegebenheiten begrenzt sind, bedeutet der Wegfall eines solchen Instruments den Verlust eines wichtigen Handlungsspielraums. Die Stadt verliert damit eine besondere landesplanerische Grundlage, die eine verstärkte Innenentwicklung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ohne Inanspruchnahme weiterer Grünflächen unterstützen sollte.

Dabei eröffnet gerade die vertikale Nutzungsmischung erhebliche städtebauliche und wirtschaftliche Chancen. Werden beispielsweise Betriebsflächen im Erdgeschoß erhalten und die darüberliegenden Geschoße für Wohnungen genutzt, können bestehende Grundstücke mehrfach genutzt werden. Wohnen und Arbeiten lassen sich räumlich miteinander verbinden, bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur kann besser ausgelastet und der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen reduziert werden. Gleichzeitig verteilen sich die Grundstückskosten auf eine größere Nutzfläche, wodurch sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen für leistbaren Wohnraum verbessern können.

Die von Dr. Gerhard Doblhamer aufgezeigte Möglichkeit einer Schichtenwidmung mit Betriebsnutzungen im Erdgeschoß und förderbarem Wohnbau in den darüberliegenden Geschoßen bietet weiterhin einen Ansatz, dieses Prinzip umzusetzen. Sie zeigt, dass Innenentwicklung nicht zwangsläufig die Verdrängung bestehender Betriebe bedeuten muss, sondern vielmehr neue Möglichkeiten einer flächensparenden und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung eröffnen kann. Voraussetzung sind dabei selbstverständlich die baurechtliche Zulässigkeit, die Verträglichkeit der Nutzungen und entsprechende planerische Rahmenbedingungen.

Die Salzburger Grünlanddeklaration, die maßgeblich durch das langjährige Engagement von Bürgerbewegungen durchgesetzt wurde, ist in diesem Zusammenhang keine Einschränkung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Sie ist vielmehr eine bedeutende Errungenschaft, die jene Grün- und Freiräume bewahrt, die Salzburgs Lebensqualität, sein Stadtklima, seine Biodiversität und seine Widerstandsfähigkeit gegenüber zunehmender Hitze und Trockenheit sichern. Ihr langfristiger Erhalt und eine qualitätsvolle Innenentwicklung sind daher keine gegensätzlichen Ziele, sondern müssen einander ergänzen.

Gerade angesichts des dringenden Bedarfs an leistbarem Wohnraum und des zunehmenden Drucks auf bislang unbebaute Flächen wäre es deshalb besonders wichtig gewesen, die bestehenden raumordnerischen Möglichkeiten zur Innenentwicklung nicht nur zu erhalten, sondern gezielt weiterzuentwickeln.

Der Entfall der bisherigen LEP-Regelung wirft daher grundlegende Fragen auf:

- Warum hat die Stadt Salzburg dieses eigens auf ihre besonderen raumordnerischen Voraussetzungen zugeschnittene Instrument gegenüber dem Land nicht nachdrücklicher verteidigt?

- Warum wurden die damit eröffneten Möglichkeiten zur vertikalen Nutzungsmischung und Nachverdichtung bisher offenbar nur in geringem Umfang ausgeschöpft?

- Und welche konkreten Maßnahmen wird die Stadt nun ergreifen, um diesen Verlust auszugleichen und die weiterhin bestehenden Möglichkeiten der Schichtenwidmung konsequent für die Innenentwicklung und die Schaffung leistbaren Wohnraums zu nutzen?

2. Schichtenwidmung und Mindestdichten – die Grundlage für eine lebenswerte Stadt der kurzen Wege

Der Verlust der bisherigen besonderen landesplanerischen Regelung zur vertikalen Nutzungsmischung macht es umso dringlicher, die weiterhin bestehenden Möglichkeiten einer qualitätsvollen Innenentwicklung konsequent auszuschöpfen.
Bereits seit Jahren bestehen in der Salzburger Raumordnung rechtliche Ansätze, unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes übereinander anzuordnen. Diese Möglichkeiten wurden bislang offenbar nur in geringem Umfang genutzt. Gerade angesichts der begrenzten Bodenressourcen Salzburgs stellt sich die Frage, weshalb solche Instrumente nicht längst zu einem wesentlichen Bestandteil der Stadtentwicklung geworden sind.

Eine moderne Stadtplanung muss nicht nur festlegen, wo gebaut werden darf, sondern vor allem, wie bestehende Flächen so genutzt werden können, dass zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsplätze, kurze Wege und hohe Lebensqualität gleichzeitig entstehen.

Mindestdichten und vertikale Nutzungsmischung

Dr. Gerhard Doblhamer schlägt deshalb vor, für das bestehende Bauland ein differenziertes System verbindlicher Mindestdichten zu entwickeln. Damit sollen bereits erschlossene Grundstücke entsprechend ihren städtebaulichen Voraussetzungen effizienter genutzt und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes geschaffen werden.

Dichteniveau	Geschossflächenzahl (GFZ)	Richtwert Gebäudehöhe
1	0,5–0,6	2–3 Geschoße
2	1,0–1,3	4–5 Geschoße
3	2,0–2,5	7–8 Geschoße

Insbesondere das dritte Dichteniveau eröffnet in geeigneten innerstädtischen Bereichen die Möglichkeit, erheblichen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dafür weitere Grünflächen in Anspruch zu nehmen.

Ein wesentliches Instrument dafür ist die Schichtenwidmung, die unterschiedliche, miteinander verträgliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes ermöglicht. So könnten Erdgeschoßzonen verstärkt für wohnverträgliche Dienstleistungsbetriebe, kleinere Geschäfte, Kindergärten, Krabbelgruppen, Gesundheitseinrichtungen, Friseurbetriebe, Fitnessstudios und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs genutzt werden. In den darüberliegenden Geschoßen könnten Wohnungen entstehen, darunter auch geförderter Wohnbau.

Solche Nutzungsformen würden nicht nur eine effizientere Ausnutzung bestehender Grundstücke ermöglichen, sondern auch lebendige Stadtviertel mit einer wohnortnahen Versorgung schaffen. Besonders interessant wäre es, gezielte Anreize dafür zu entwickeln, dass Betreiber kleiner Dienstleistungsbetriebe und deren Beschäftigte im selben Gebäude oder in unmittelbarer Nähe wohnen können.

Verkehrsvermeidung beginnt bei der Stadtplanung

Eine solche Stadtentwicklung gewinnt angesichts zunehmender Verkehrsbelastung, steigender Energiekosten und geopolitischer Unsicherheiten erheblich an Bedeutung. Der wirksamste Beitrag zur Verkehrsvermeidung besteht darin, Wege gar nicht erst notwendig werden zu lassen oder sie so kurz zu halten, dass sie problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können.
Wer im selben Gebäude wohnt und arbeitet, benötigt für den täglichen Arbeitsweg kein Auto. Wer Kindergarten, Nahversorgung, Dienstleistungen und Freizeitangebote in unmittelbarer Wohnumgebung findet, muss dafür nicht quer durch die Stadt fahren.

Das Leitbild der 15-Minuten-Stadt, wie es unter anderem in Paris und Utrecht verfolgt wird, verbindet deshalb eine angemessene Bebauungsdichte mit einer vielfältigen Nutzung und kurzen Alltagswegen.

Salzburg verfügt bereits über ein bestehendes Netz öffentlicher Verkehrsmittel und umfangreiche technische Infrastruktur. Eine gezielte Verdichtung entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen könnte deren Nutzung verbessern. Erforderlich wären insbesondere dichtere Taktintervalle, verlässliche Verbindungen und ausreichende Kapazitäten. Wo notwendig, müssten neue Verbindungen ergänzt werden. Die Entwicklung bereits erschlossener Stadtteile könnte dadurch gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete auch wirtschaftliche Vorteile bieten, da vorhandene Infrastruktur besser genutzt und zusätzliche Erschließungskosten begrenzt werden können.

Dabei müssen die Kapazitäten des öffentlichen Verkehrs, der Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und technischen Infrastruktur frühzeitig auf die geplante Verdichtung abgestimmt werden.

Mehr Bebauungsdichte muss mit mehr Grün und Lebensqualität verbunden werden

Eine stärkere bauliche Nutzung bestehender Stadtflächen darf nicht zu einer weiteren Verschlechterung des Stadtklimas führen. Im Gegenteil: Die Nachverdichtung muss mit einer umfassenden ökologischen Aufwertung bestehender Stadtteile verbunden werden. Dazu gehören insbesondere großkronige Straßenbäume, zusammenhängende Alleen und Grünachsen, entsiegelte Flächen sowie eine wassersensible Gestaltung öffentlicher Räume.
Bäume und begrünte Straßenräume spenden Schatten, verbessern das Mikroklima, tragen zur Regenwasserrückhaltung bei und machen das Zufußgehen und Radfahren attraktiver.

Damit können zusätzliche Wohnungen, eine Reduktion der Autoabhängigkeit und eine Verbesserung der Lebensqualität gemeinsam verwirklicht werden.

Gerade Schallmoos bietet erhebliche Potenziale für eine solche Entwicklung. Das Alternativkonzept des Naturschutzbundes Salzburg und von Dr. Gerhard Doblhamer zeigt, wie bestehende Siedlungs- und Gewerbeflächen in einen durchmischten, begrünten und attraktiven Wohn- und Arbeitsstadtteil umgestaltet werden könnten.

Schallmoos: Langfristige Stadtentwicklung oder kurzfristige Einzelentscheidungen?

Vor diesem Hintergrund wirft die geplante Ansiedlung der Spedition Raben in Schallmoos grundlegende Fragen auf. Während im Rahmen des neuen REK und der Stadtteilentwicklung Möglichkeiten für eine stärkere Nutzungsmischung, zusätzlichen Wohnraum, sichere Fuß- und Radwege sowie mehr Grünflächen diskutiert werden, steht gleichzeitig die Errichtung eines neuen Logistikzentrums mit entsprechendem Schwerverkehr im Raum.

Ein solcher Standort kann durch seine bauliche Ausgestaltung, die notwendige Verkehrsinfrastruktur und die langfristige wirtschaftliche Nutzung die Entwicklungsmöglichkeiten eines ganzen Stadtviertels über Jahrzehnte beeinflussen.

Es stellt sich daher nicht nur die Frage, welche zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die Spedition Raben selbst entstehen, sondern auch, wie sich solche Einzelentscheidungen auf die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung auswirken.

Gerade bei einer Stadt mit begrenzten Flächenreserven muss frühzeitig entschieden werden, welche Nutzungen langfristig an welchen Standorten sinnvoll und miteinander verträglich sind.
Dabei darf auch die kumulative Belastung durch bestehende und geplante Logistiknutzungen, insbesondere durch den Wirtschafts- und Schwerverkehr, nicht außer Acht gelassen werden.

Verlässlichkeit der Stadtplanung und der Bürgerbeteiligung

Am Beispiel Schallmoos stellt sich darüber hinaus eine grundsätzliche Frage nach der Verlässlichkeit langfristiger Stadtentwicklungskonzepte. Das Räumliche Entwicklungskonzept soll die Entwicklung der Stadt über viele Jahre hinweg steuern und als Grundlage für nachfolgende Planungsentscheidungen dienen.

Bürgerinnen und Bürger sowie Bürgerinitiativen investieren erhebliche Zeit, Fachwissen und ehrenamtliches Engagement, um sich in diese Planungsprozesse einzubringen. Sie müssen darauf vertrauen können, dass die gemeinsam diskutierten Entwicklungsziele nicht durch spätere, voneinander losgelöste Einzelentscheidungen schrittweise unterlaufen werden.

Selbst wenn einzelne Vorhaben nach den bestehenden rechtlichen Bestimmungen zulässig sind, können sie in ihrer Gesamtheit Entwicklungen bewirken, die den langfristigen planerischen Zielsetzungen entgegenstehen oder deren spätere Umsetzung erheblich erschweren.

Eine langfristige Stadtplanung muss deshalb nicht nur rechtlich nachvollziehbar, sondern auch in ihren Zielen und Entscheidungen verlässlich sein.

Planungen müssen selbstverständlich an neue Erfordernisse angepasst werden können. Solche Änderungen sollten jedoch fachlich begründet, hinsichtlich ihrer Gesamtwirkungen überprüft und gegenüber der Bevölkerung transparent dargestellt werden.

Andernfalls besteht die Gefahr, dass das Vertrauen in langfristige Planungsprozesse und die Wirksamkeit der Bürgerbeteiligung verloren geht.

Der Naturschutzbund Salzburg ersucht daher, die Möglichkeiten einer konsequenten Innenentwicklung nicht nur als allgemeines Ziel im REK zu formulieren, sondern durch konkrete planerische Instrumente und Maßnahmen abzusichern.

Insbesondere schlagen wir vor:

- Für das bestehende Bauland ein differenziertes System standortgerechter Mindestdichten zu entwickeln und rechtlich umsetzbare Instrumente zu dessen Anwendung festzulegen.

- Die Möglichkeiten der Schichtenwidmung für eine verstärkte vertikale Nutzungsmischung systematisch zu prüfen und gezielt zu nutzen.

- Anreize für die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie für wohnortnahe Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen zu schaffen.

- Nachverdichtung verbindlich mit Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs, sicheren Fuß- und Radwegen, Straßenalleen, Entsiegelung und Klimaanpassungsmaßnahmen zu verknüpfen.

- Für Schallmoos einen umfassenden Masterplan zu entwickeln, der Wohnbau, Wirtschaftsstandorte, Logistikverkehr, öffentliche Infrastruktur, Grünräume und langfristige Stadtentwicklungsziele gemeinsam berücksichtigt.

- Künftige größere Bauvorhaben nachvollziehbar auf ihre Vereinbarkeit mit den langfristigen Entwicklungszielen sowie hinsichtlich ihrer kumulativen Auswirkungen zu prüfen.

Fragen an die Stadt Salzburg

Zur Schichtenwidmung und Innenentwicklung

- Warum wurden die bereits seit Jahren bestehenden Möglichkeiten einer vertikalen Nutzungsmischung bisher nicht wesentlich stärker ausgeschöpft?

- Welche konkreten rechtlichen, wirtschaftlichen oder planerischen Hindernisse stehen einer umfassenderen Anwendung der Schichtenwidmung entgegen? Welche davon könnte die Stadt selbst beseitigen?

- Ist die Stadt bereit, das von Dr. Doblhamer vorgeschlagene System differenzierter Mindestdichten für das bestehende Bauland fachlich zu untersuchen und geeignete verbindliche Regelungen vorzusehen?

- Welche Anreize könnten geschaffen werden, um Wohnen, Arbeiten und wohnortnahe Dienstleistungen stärker miteinander zu verbinden?

- Zur Verkehrsplanung und Klimaanpassung

- Wurde untersucht, in welchem Umfang durch eine konsequente Innenentwicklung und Nutzungsmischung zusätzlicher Autoverkehr gegenüber einer Entwicklung neuer Baugebiete vermieden werden könnte?

- Welche konkreten Maßnahmen wären notwendig, um eine deutliche Nachverdichtung bestehender Stadtteile durch höhere Taktfrequenzen im öffentlichen Verkehr, sichere Fuß- und Radwege und zusätzliche Grünräume zu begleiten?

- Zur geplanten Spedition Raben und der Zukunft von Schallmoos

- Wie beurteilt die Stadtplanung die langfristige Vereinbarkeit des geplanten Logistikstandorts Raben mit einer stärkeren Wohnnutzung, Verkehrsberuhigung und ökologischen Aufwertung von Schallmoos?

- Liegt eine Verkehrsuntersuchung vor, die die tatsächlichen zusätzlichen Lkw-Fahrten der Spedition Raben gemeinsam mit den bestehenden und künftig zu erwartenden Belastungen durch andere Logistikunternehmen, insbesondere Gebrüder Weiss, berücksichtigt?

- Wurden alternative Betriebsstandorte mit einer günstigeren Anbindung an das übergeordnete Straßen- beziehungsweise Schienennetz untersucht?

- Welche Auswirkungen hätte die Errichtung des Logistikzentrums auf die langfristige Nutzbarkeit der betreffenden und angrenzenden Flächen für eine durchmischte Stadtentwicklung?

- Warum werden langfristig wirksame Standortentscheidungen für Logistikbetriebe getroffen, während das städtebauliche Leitbild für Schallmoos noch ausgearbeitet wird? Wie wird sichergestellt, dass dadurch keine Entwicklungsmöglichkeiten vorweggenommen werden, die später nicht oder nur mit erheblichem Aufwand wiederhergestellt werden können?

Zur Verbindlichkeit des REK und zur Bürgerbeteiligung

- Welche konkrete Bindungswirkung entfaltet das neue REK bei zukünftigen Flächenwidmungen, Bebauungsplanänderungen und größeren Bauvorhaben?

- Nach welchen objektiven Kriterien wird entschieden, ob eine Änderung bestehender Planungen gerechtfertigt ist? Welche öffentlichen Interessen müssen dabei nachgewiesen und abgewogen werden?

- Wie wird verhindert, dass mehrere für sich genommen zulässige Einzelentscheidungen in ihrer Gesamtheit zu einer Stadtentwicklung führen, die erheblich von den ursprünglich beschlossenen Zielen abweicht?

- Wie wird sichergestellt, dass Bürgerinnen und Bürger nicht nur an der Erstellung langfristiger Leitbilder beteiligt werden, sondern dass die Ergebnisse dieser Beteiligung auch bei späteren Planungsentscheidungen nachvollziehbar berücksichtigt werden?

- Welche Verlässlichkeit können Stadt und Politik den Bürgerinnen und Bürgern hinsichtlich der gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsziele zusichern? Wie wird gewährleistet, dass ein heute beschlossenes Leitbild nicht bei jedem größeren Bauvorhaben erneut grundsätzlich zur Disposition steht?

- Die zentrale Frage lautet letztlich: Wie stellt die Stadt Salzburg sicher, dass aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept eine langfristig wirksame, zusammenhängende Stadtentwicklung entsteht – und nicht eine Aneinanderreihung einzelner Entscheidungen, deren gemeinsame Auswirkungen erst Jahre später sichtbar werden?

natur schutz bund

2. SCHICHTENWIDMUNG UND MINDESTDICHTEN

Verschiedene Nutzungen übereinander – für lebendige Quartiere und eine Stadt der kurzen Wege.



Warum das wichtig ist

- Mehr Wohnraum auf bestehenden Flächen
- Kürzere Wege
- Weniger Autoverkehr
- Belebte Erdgeschoßzonen

VORGESCHLAGENE DICHTEN

Niveau	GFZ (Geschossflächenzahl)	Typische Gebäudehöhe
Niveau 1	0,5 – 0,6	2 – 3 Geschoße
Niveau 2	1,0 – 1,3	4 – 5 Geschoße
Niveau 3	2,0 – 2,5	7 – 8 Geschoße

Stadt der kurzen Wege

Durch die Schichtenwidmung rücken Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen näher zusammen. Alltägliche Wege können zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erledigt werden. Das schafft mehr Lebensqualität, spart Fläche und reduziert Verkehr.

„Warum wurden diese Möglichkeiten bisher kaum genutzt?"

3. Innenentwicklung statt Grünlandverbrauch – Salzburg muss seine vorhandenen Potenziale konsequent nutzen

Innenentwicklung ist mehr als das Schließen von Baulücken. Eine konsequente Innenentwicklung umfasst nicht nur die Bebauung ungenutzter Grundstücke, sondern auch die Umgestaltung bestehender Betriebs- und Gewerbeareale, die bessere Ausnutzung bereits versiegelter Flächen, die vertikale Kombination unterschiedlicher Nutzungen sowie die Erneuerung städtebaulich unzureichend genutzter Bereiche.

Damit eröffnet sich die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen, ohne die Stadt immer weiter in ihre verbliebenen Freiräume auszudehnen. Bestehende Straßen, Wasser- und Abwassernetze, Energieversorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel können dabei besser genutzt werden. Das kann die Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen reduzieren und eine wirtschaftlich effizientere Stadtentwicklung ermöglichen.

Eine solche Strategie setzt allerdings voraus, dass die vorhandenen Flächenpotenziale systematisch erhoben, auf ihre tatsächliche Verfügbarkeit und Nutzbarkeit überprüft und durch geeignete rechtliche sowie wirtschaftliche Instrumente mobilisiert werden.

Innenentwicklung darf deshalb nicht lediglich als allgemeines Ziel im REK formuliert werden. Sie muss mit konkreten Flächen, Entwicklungszielen, Maßnahmen und Umsetzungszeiträumen hinterlegt werden.

Die Grünlanddeklaration ist eine Errungenschaft, keine Baulandreserve

Die Salzburger Grünlanddeklaration wurde wesentlich durch das langjährige Engagement der Bevölkerung und der Bürgerbewegungen erkämpft. Sie ist Ausdruck einer vorausschauenden Stadtentwicklung, die den Wert unverbauter Grünflächen bereits zu einer Zeit erkannt hat, als die heutigen Herausforderungen durch Klimawandel und Biodiversitätsverlust noch nicht in ihrem gesamten Ausmaß absehbar waren. Heute sind diese Flächen wichtiger denn je.

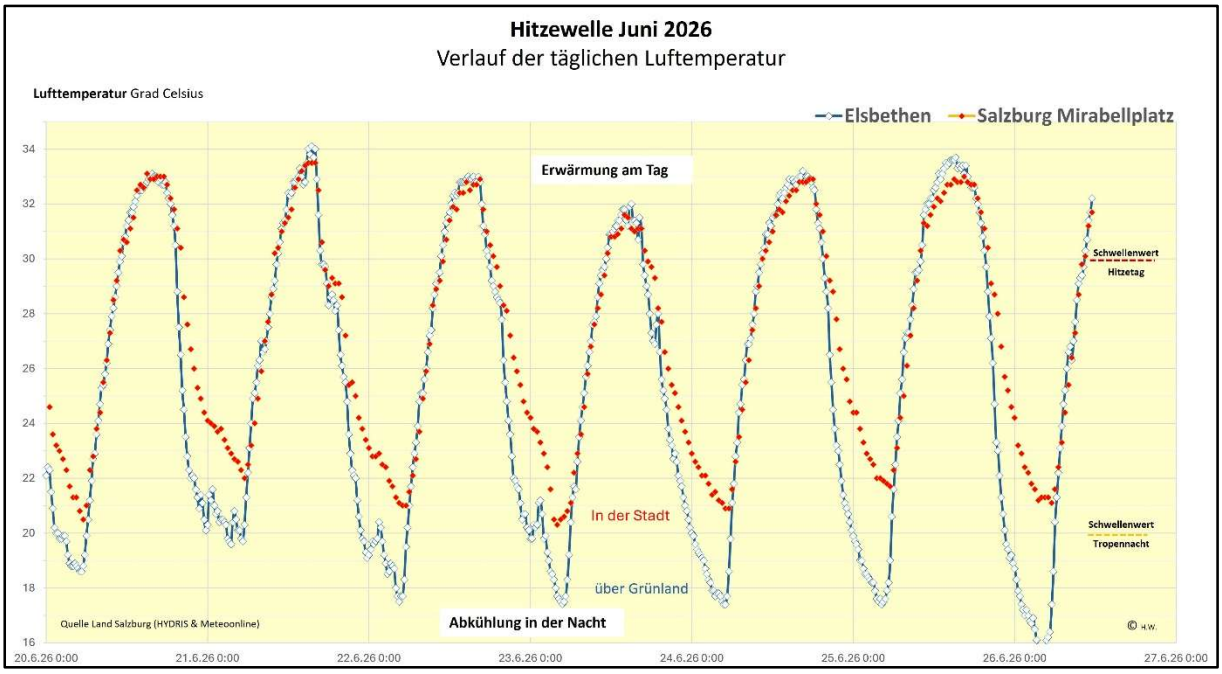
Zusammenhängende Grünräume kühlen die Stadt, speichern Niederschlagswasser, ermöglichen die Versickerung, erhalten landwirtschaftlich nutzbare Böden, bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen und sichern der Bevölkerung wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten. Ihre Bedeutung kann deshalb nicht allein in Quadratmetern bemessen werden!

Eine Wiese, die zur Kühlung eines dicht bebauten Stadtteils beiträgt, kann nicht ohne Weiteres durch eine gleich große Fläche an einem anderen Standort ersetzt werden. Entscheidend sind ihre Lage, die Bodenbeschaffenheit, die klimatische Funktion, der Wasserhaushalt und der Zusammenhang mit anderen Grünräumen. Die im REK vorgesehene Möglichkeit, geschützte Grünflächen in begrenztem Umfang durch Flächentausch für eine Bebauung verfügbar zu machen, muss daher auch hinsichtlich ihrer langfristigen ökologischen und stadtklimatischen Auswirkungen beurteilt werden.

Aus Sicht des Naturschutzbundes darf die Grünlanddeklaration nicht zu einem Flächenkonto werden, bei dem die Herausnahme wertvoller Grünflächen durch rechnerisch gleich große Ersatzflächen gerechtfertigt wird. **Warum zusätzliche Grünflächen beanspruchen, wenn innerstädtische Alternativen bestehen?**

Das Alternativkonzept von Dr. Doblhamer und dem Naturschutzbund Salzburg macht deutlich, dass die Diskussion über zusätzliche Bauflächen nicht geführt werden sollte, ohne zuvor die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale umfassend zu untersuchen. Dabei muss zwischen theoretisch möglichen Bauvolumina und tatsächlich realisierbarem Wohnraum unterschieden werden. Eine seriöse Gegenüberstellung muss deshalb nicht nur die Zahl möglicher Wohnungen berücksichtigen, sondern auch Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse, Infrastrukturbedarf, Baukosten, Verkehrsfolgen sowie die Auswirkungen auf das Stadtklima und die bestehenden Grünräume.

Die entscheidende Frage ist, ob die Stadt Salzburg ausreichend untersucht hat, wie viel zusätzlichen Wohnraum sie auf bereits bebauten oder gewidmeten Flächen tatsächlich schaffen könnte, bevor weitere Flächen der Grünlanddeklaration für eine Bebauung vorgesehen werden. Gerade angesichts der Klimakrise, zunehmender Hitzeperioden, Trockenheit und der Bedeutung unversiegelter Böden für die zukünftige Versorgungssicherheit darf die Inanspruchnahme weiterer Grünflächen nicht als selbstverständliche Option behandelt werden. Boden ist eine endliche Ressource. Einmal verbaute und tiefgreifend veränderte Böden können ihre ursprünglichen Funktionen häufig nur mit erheblichem Aufwand und über sehr lange Zeiträume wiedererlangen.



Lufttemperatur Grafik der Hitzewelle sowie der Bericht des Landes zu den Verkehrsmessstellen 2024/2025. Rot: Messpunkte alle halben Stunden an der Messstelle „Mirabellplatz“. Blau: Messpunkte alle halben Stunden an der Messstelle „Brunnen Elsbethen“. Deutlich zu erkennen: Der Siedlungsbereich mit Grünland (blau; Elsbethen) kühlt während der Nachtstunden um mind. 3 Grad mehr ab als die komplett versiegelte Fläche (rot; Mirabell).

Innenentwicklung als langfristige wirtschaftliche und gesellschaftliche Strategie

Eine stärkere Entwicklung innerhalb des bestehenden Stadtgebietes ist nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll. Durch eine angemessene bauliche Dichte können sich die Grundstückskosten auf mehr Wohnfläche verteilen und damit günstigere wirtschaftliche Voraussetzungen für leistbaren Wohnraum entstehen.
Diese Vorteile treten jedoch nicht automatisch ein. Sie setzen eine koordinierte Stadtentwicklung voraus, die Wohnbau, Verkehr, soziale Einrichtungen und Grünraumgestaltung gemeinsam plant.

Gerade deshalb muss die Innenentwicklung als langfristige Gesamtstrategie verstanden werden – und nicht als Ansammlung einzelner Nachverdichtungsprojekte.

Der Naturschutzbund Salzburg fordert daher:

- Einen klaren und planerisch wirksamen Vorrang der Innenentwicklung vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme geschützter Grünflächen.

- Eine vollständige, öffentlich nachvollziehbare Erhebung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, einschließlich bestehender Gewerbegebiete, Baulücken, bereits versiegelter Flächen und möglicher Transformationsareale.

- Eine vergleichende Prüfung der tatsächlichen Wohnbaupotenziale, Kosten, Infrastrukturbedürfnisse und Umweltfolgen von Innenentwicklung und zusätzlichen Bauflächen im Grünland.

- Die Entwicklung konkreter Maßnahmen zur Mobilisierung geeigneter innerstädtischer Grundstücke.

- Die langfristige Sicherung der Grünlanddeklaration und der ökologischen, klimatischen und landwirtschaftlichen Funktionen der geschützten Flächen.

- Eine Stadtentwicklung, die zusätzliche Wohnungen und Arbeitsplätze mit mehr Grün, weniger Verkehrsabhängigkeit und einer Verbesserung der Lebensqualität verbindet.

Fragen an die Stadt Salzburg

- Welche konkreten Innenentwicklungspotenziale wurden im Rahmen des neuen REK erhoben, und wie viele zusätzliche Wohnungen könnten auf bereits gewidmeten, bebauten oder versiegelten Flächen geschaffen werden?

- Wurden die von Dr. Doblhamer und dem Naturschutzbund aufgezeigten Entwicklungspotenziale hinsichtlich ihrer tatsächlichen Umsetzbarkeit untersucht? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?

- Nach welchen Kriterien wurden zusätzliche Entwicklungsflächen im Bereich der Grünlanddeklaration ausgewählt, obwohl weiterhin Potenziale zur Innenentwicklung bestehen?

- Welche Maßnahmen plant die Stadt, um geeignete bestehende Bau- und Gewerbeflächen für leistbaren Wohnraum zu mobilisieren? Welche rechtlichen oder wirtschaftlichen Hindernisse bestehen dabei?

- Wurde für die vorgesehenen Grünlandflächen untersucht, welche spezifischen Funktionen sie für Stadtklima, Wasserhaushalt, Landwirtschaft, Biodiversität und Naherholung erfüllen und ob diese Funktionen durch vorgesehene Ersatzflächen tatsächlich gleichwertig erhalten werden können?

- Welche langfristige Strategie verfolgt die Stadt, um zusätzliche Bodenversiegelung zu begrenzen und bestehende versiegelte Flächen gleichzeitig ökologisch aufzuwerten?

- Wurden die langfristigen öffentlichen Kosten unterschiedlicher Entwicklungsstrategien – insbesondere für Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Wasser- und Abwasserversorgung sowie soziale Infrastruktur – vergleichend berechnet?

- Welche konkreten planerischen und rechtlichen Sicherungen bestehen dafür, dass der im REK formulierte Vorrang der Innenentwicklung auch bei späteren Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentscheidungen tatsächlich zur Anwendung kommt?

- Ist die Stadt bereit, gemeinsam mit dem Naturschutzbund und unabhängigen Fachleuten einen nachvollziehbaren Vergleich zwischen dem städtischen REK-Entwurf und dem Alternativkonzept „Zukunft Innenstadt statt Grünlandverbrauch“ durchzuführen?

- Die grundlegende Frage lautet: Warum sollen heute zusätzliche Grünflächen für eine Bebauung vorgesehen werden, bevor nachvollziehbar dargelegt wurde, dass die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt nicht ausreichen, um den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum und Arbeitsplätzen zu decken?

Die Salzburger Grünlanddeklaration steht einer modernen Stadtentwicklung nicht im Wege. Sie ist vielmehr eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass Salzburg auch in Zukunft eine lebenswerte, klimaangepasste und ökologisch funktionsfähige Stadt bleibt. Der entscheidende Unterschied ist also nicht, ob Innenentwicklung überhaupt vorgesehen wird, sondern ob ihre Potenziale ausreichend geprüft und ausgeschöpft werden, bevor geschütztes Grünland zur Bebauung vorgesehen wird.
Die Stadtentwicklung der Zukunft muss deshalb nicht darauf ausgerichtet sein, immer neue Flächen zu erschließen, sondern die bereits genutzten Flächen so weiterzuentwickeln, dass mehr Lebensqualität für die Menschen entsteht und gleichzeitig die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten bleiben.


Bild: Ingrid Eichberger. Sonnenschein mit KI generiert


Bild: Ingrid Eichberger. Sonnenschein und Bäume mit KI generiert.

natur schutz bund

3. INNENENTWICKLUNG STATT GRÜNLANDVERBRAUCH

Zuerst das Vorhandene nutzen. Für lebenswerte Städte und starke Gemeinden.

Innenentwicklung bedeutet, bereits bebaute und versiegelte Flächen besser zu nutzen, statt wertvolles Grünland am Ortsrand zu verbauen.

Die Grünlanddeklaration ist ein wichtiger Erfolg der Salzburger Bürgerinitiativen und schützt unsere wertvollen Grünräume vor weiterer Verbauung.





Stadtklima

Grünflächen kühlen die Stadt, spenden Schatten und mindern die Hitzebelastung.

Wasserhaushalt

Grünflächen nehmen Regenwasser auf, speichern es und beugen so Überschwemmungen vor.

Biodiversität

Grünräume bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und erhalten die Vielfalt in Stadt und Land.

Naherholung

Grünflächen sind wichtige Orte der Erholung, Bewegung und Begegnung – direkt vor der Haustür.

Die Grünlanddeklaration ist keine Baulandreserve.

Sie sichert unsere Lebensgrundlagen, schützt die Natur und bewahrt Salzburgs lebenswerte Landschaften – heute und für kommende Generationen.

Die Kernfrage

Warum neue Grünflächen verbauen, wenn innerstädtische Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind?

4. Leistbares Wohnen durch intelligente Grundstücksnutzung, angemessene Bebauungsdichten und wirtschaftliche Bauweisen

Die Schaffung leistbaren Wohnraums ist seit Jahren eines der zentralen Themen der Salzburger Stadtpolitik und spielte auch im vergangenen Gemeinderatswahlkampf eine wesentliche Rolle. Die Notwendigkeit zusätzlichen Wohnraums wird dabei immer wieder als Argument für die Inanspruchnahme bislang unbebauter und teilweise geschützter Grünflächen angeführt.

Gerade wenn leistbarer Wohnraum zur Begründung weitreichender raumordnerischer Entscheidungen herangezogen wird, muss nachvollziehbar nachgewiesen werden, dass die gewählte Entwicklungsstrategie tatsächlich zu kostengünstigerem Wohnen führt.

Es reicht nicht aus, auf günstigere Grundstückspreise am Stadtrand zu verweisen. Entscheidend sind die gesamten Kosten pro Quadratmeter tatsächlich geschaffener Wohnfläche – einschließlich Grundstück, Errichtung, Erschließung und langfristiger Infrastruktur.

Der ehemalige Leiter der Salzburger Stadtplanung und Verkehrsplanung, Senatsrat i. R. Dipl.-Ing. Dr. techn. Gerhard Doblhamer, hat diesen Zusammenhang in seinem Alternativkonzept „Zukunft Innenstadt statt Grünlandverbrauch“ anhand konkreter Salzburger Standorte untersucht.

Schallmoos oder Aigen-Süd – wo entsteht tatsächlich günstigerer Wohnraum?

Dr. Doblhamer geht für Schallmoos von einem Grundstückspreis von rund 1.000 Euro pro Quadratmeter Bauland aus. Aufgrund der dort vorgeschlagenen höheren Bebauungsdichte mit sieben bis acht Geschoßen können auf derselben Grundstücksfläche erheblich mehr Wohnungen geschaffen werden. Die Grundstückskosten verteilen sich dadurch auf eine entsprechend größere Wohnfläche. Nach seiner Berechnung ergibt sich daraus eine reine Grundstückskostenbelastung von rund 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
In Aigen-Süd stellt sich die Situation anders dar. Bei einer Bebauung mit vier bis fünf Geschoßen und zusätzlichem Flächenbedarf für Straßen, Wege und Randbereiche kann auf derselben Grundstücksfläche deutlich weniger Wohnfläche geschaffen werden.
Um dennoch dieselbe Grundstückskostenbelastung von rund 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wie in Schallmoos zu erreichen, müsste der Grundstückspreis in Aigen-Süd nach Doblhamers Berechnung bei **unter rund 400 Euro pro Quadratmeter Bauland** liegen.

4 Leistbares Wohnen – die Kostenfrage

natur schutz bund

Gute Stadtentwicklung schafft leistbaren Wohnraum – ohne zusätzlichen Grünlandverbrauch.

Die Kosten für Wohnungen hängen nicht nur von den Baukosten ab, sondern vor allem auch vom Grundstück. Innenentwicklung nutzt bereits gewidmete Flächen und vorhandene Infrastruktur – das spart Kosten und schont Natur und Landschaft.

Leistbarer Wohnraum ist möglich – mit kluger Planung und ohne neue Baugebiete im Grünland.

Schallmoos oder Aigen-Süd?

Das Beispiel zeigt: Die Lage und die Infrastruktur haben großen Einfluss auf die Grundstückskosten – und damit auf die Gesamtkosten für Wohnungen.

Schallmoos



ca. 1.000 €/m²
Bauland

ca. 500 €/m²
Wohnfläche Grundstückskosten

Aigen-Süd



unter ca. 400 €/m²
Bauland erforderlich

ca. 500 €/m²
Wohnfläche nur dann erreichbar

Modellrechnung nach Doblhamer

Beispiel für kostengünstigen Wohnungsbau bei optimierter Planung und kompakter Bauweise.

Herstellungskosten:	ca. **2.500 €/m²** Wohnfläche
Grundstückskosten:	ca. **500 €/m²** Wohnfläche
Zusammen:	ca. **3.000 €/m²** Wohnfläche

Vergleichswert Gneis:
rund **6.000 €/m²** Wohnfläche
ohne Grundstückskosten

Nicht das billigste Grundstück schafft automatisch den günstigsten Wohnraum.



Berechnungsgrundlage nach Doblhamer	Schallmoos	Aigen-Süd
Angenommene Bebauung	7–8 Geschoße	4–5 Geschoße
Grundstückspreis	ca. 1.000 €/m² Bauland	unter ca. 400 €/m² Bauland erforderlich
Grundstückskosten je m² Wohnfläche	ca. 500 €	ca. 500 € nur bei entsprechend niedrigem Grundstückspreis

Damit wird ein für die Salzburger Wohnbaudiskussion entscheidender Zusammenhang deutlich:

Ein niedrigerer Grundstückspreis bedeutet keineswegs automatisch günstigeren Wohnraum. Eine deutlich höhere Ausnutzung bereits erschlossener innerstädtischer Grundstücke kann wirtschaftlich vorteilhafter sein als die Entwicklung neuer Bauflächen im Grünland.

Dabei sind die zusätzlichen Erschließungs- und Infrastrukturkosten neuer Baugebiete noch gar nicht berücksichtigt.

Wirtschaftlicher Wohnbau – Herstellungskosten deutlich unter 2.000 Euro möglich?

Dr. Doblhamer verweist ergänzend auf die Überlegungen von Karl-Heinz Strauss, Generaldirektor der PORR AG, zur Senkung der Wohnbaukosten durch optimierte Gebäudehöhen und industrielle Vorfertigung.

Zu den wesentlichen Ansätzen zählen:

- Gebäude mit einem Erdgeschoß und sechs Obergeschoßen als wirtschaftlich optimierte Bauform.
- Vorgefertigte Bauelemente und standardisierte Bauabläufe zur Reduktion von Bauzeit und Herstellungskosten.
- Ein flexibles System unterschiedlicher Wohnungstypen, das trotz standardisierter Bauweise verschiedene Wohnbedürfnisse ermöglicht.

Karl-Heinz Strauss hat öffentlich erklärt, dass mit der von PORR entwickelten Elementbauweise Baukosten von deutlich unter 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnraum erreichbar sein sollen.

Doblhamer führt in seiner Gesprächsunterlage folgende Modellrechnung an:

Kostenposition	**Modellwert**
Herstellungskosten je m² Wohnfläche	ca. 2.500 €
Grundstückskosten je m² Wohnfläche	ca. 500 €
Grundstück und Errichtung zusammen	**ca. 3.000 €/m² Wohnfläche**

Dem stellt Doblhamer als Vergleich ein Bauvorhaben in Gneis mit rund **6.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Grundstückskostenanteil** gegenüber.
Die verwendeten Werte beruhen auf unterschiedlichen Projekten beziehungsweise Berechnungsannahmen. Für einen unmittelbaren Kostenvergleich müssen deshalb die jeweiligen Bezugsflächen, Ausstattungsstandards, enthaltenen Kostenbestandteile und Berechnungszeitpunkte überprüft werden.

Der mögliche Kostenunterschied ist jedoch so erheblich, dass eine vertiefte Prüfung dieser Bau- und Entwicklungsmodelle aus wohnbaupolitischer und volkswirtschaftlicher Sicht dringend geboten erscheint.
Leistbares Wohnen darf nicht als Argument für zusätzlichen Grünlandverbrauch verwendet werden, ohne die Alternativen wirtschaftlich zu prüfen

Die vorliegenden Zahlen werfen eine grundsätzliche Frage auf:

Warum wird über die Inanspruchnahme wertvoller Grünflächen für zusätzlichen Wohnbau diskutiert, wenn gleichzeitig Modelle vorliegen, die auf bereits erschlossenen Stadtflächen erhebliche Wohnbaupotenziale und wirtschaftliche Vorteile aufzeigen?

Eine seriöse wohnbaupolitische Entscheidung muss unterschiedliche Entwicklungsstrategien anhand vergleichbarer Kostenberechnungen beurteilen.
Dabei dürfen nicht nur die unmittelbaren Grundstücks- und Errichtungskosten berücksichtigt werden. Auch die Kosten zusätzlicher Straßen, Verkehrsverbindungen, Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung sowie der sozialen Infrastruktur müssen einbezogen werden.
Ebenso sind die laufenden Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner relevant. Eine Wohnung in einem gut erschlossenen, durchmischten Stadtteil kann durch kürzere Wege und geringere Mobilitätskosten langfristig wirtschaftliche Vorteile bieten. Gerade angesichts hoher Wohnkosten, knapper öffentlicher Mittel und zunehmender Anforderungen an Klimaanpassung und Versorgungssicherheit ist eine solche Gesamtbetrachtung unverzichtbar.

Wer leistbares Wohnen als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung nennt, muss sich auch an der Frage messen lassen, ob die wirtschaftlich günstigsten und langfristig tragfähigsten Lösungen tatsächlich ausreichend untersucht wurden.
Unsere Forderungen

Der Naturschutzbund Salzburg ersucht daher:

1. Eine fachlich nachvollziehbare Überprüfung der von Dr. Doblhamer vorgelegten Kostenberechnungen zur Innenentwicklung in Schallmoos und zu möglichen Wohnbauflächen in Aigen-Süd.

2. Einen transparenten Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen verdichtetem Wohnbau auf bereits erschlossenen innerstädtischen Grundstücken und der Bebauung zusätzlicher Flächen im Grünland.

3. Die Einbeziehung sämtlicher Grundstücks-, Errichtungs-, Erschließungs- und langfristiger Infrastrukturkosten in diese Untersuchung.

4. Eine konkrete Prüfung serieller Bauweisen, industrieller Vorfertigung und wirtschaftlich optimierter Gebäudehöhen für den geförderten Wohnbau.

5. Die Berücksichtigung der gesamten finanziellen Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner, einschließlich Wohn-, Energie- und Mobilitätskosten.

6. Die Veröffentlichung der Ergebnisse als nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung des REK.

Fragen an die Stadt Salzburg

- Wurden die von Dr. Gerhard Doblhamer vorgelegten Berechnungen zu den Grundstückskosten in Schallmoos und Aigen-Süd von der Stadtplanung beziehungsweise den zuständigen Wohnbauabteilungen fachlich überprüft? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

- Auf welcher konkreten wirtschaftlichen Grundlage wird die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im bislang geschützten Grünland gegenüber einer verstärkten Innenentwicklung begründet?

- Welche tatsächlichen Grundstückskosten je Quadratmeter Wohnfläche wurden bei den im REK vorgesehenen Entwicklungsflächen angenommen? Gibt es dazu standortbezogene Vergleichsberechnungen?

- Welche zusätzlichen Kosten für Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Kanalisation, Energieversorgung und soziale Infrastruktur wurden in die Berechnungen für neue Wohnbauflächen einbezogen?

- Hat die Stadt die wirtschaftlichen Möglichkeiten industrieller Vorfertigung, serieller Bauweisen und optimierter Gebäudehöhen für den geförderten Wohnbau untersucht? Wenn nein, weshalb nicht?

- Ist die Stadt bereit, die von Dr. Doblhamer angeführten Modellkosten von rund 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Grundstückskosten

anhand eines konkreten Salzburger Entwicklungsstandorts überprüfen zu lassen?

- Welche konkreten Maßnahmen plant die Stadt, um die Grundstückskosten je Quadratmeter Wohnfläche durch eine effizientere Nutzung bereits gewidmeter und erschlossener Bauflächen zu reduzieren?

- Ist die Stadt bereit, gemeinsam mit Dr. Doblhamer, dem Naturschutzbund und unabhängigen Wohnbau- und Wirtschaftsexperten einen nachvollziehbaren Kostenvergleich zwischen der Entwicklung von Schallmoos und ausgewählten neuen Wohnbauflächen im Grünland durchzuführen?

Die entscheidende Frage lautet: Wenn leistbares Wohnen eines der zentralen Ziele der Salzburger Stadtpolitik ist, warum liegen dann nicht längst transparente und vergleichbare Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor, die zeigen, mit welcher räumlichen Entwicklungsstrategie dieses Ziel tatsächlich am besten erreicht werden kann?

Leistbarer Wohnraum ist eine gesellschaftliche Notwendigkeit. Gerade deshalb müssen alle verfügbaren wirtschaftlichen und planerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, bevor zusätzliche wertvolle Grünflächen beansprucht werden.

Der Erhalt unserer Grünflächen und die Schaffung leistbaren Wohnraums dürfen nicht als unvereinbare Ziele dargestellt werden, solange wirtschaftlich tragfähige Alternativen innerhalb des bestehenden Stadtgebiets nicht umfassend geprüft wurden.

5. Verkehrliche Auswirkungen beider Entwicklungskonzepte – Stadtentwicklung muss Verkehr vermeiden, nicht nur bewältigen

Die bisher dargestellten Möglichkeiten der Innenentwicklung, Schichtenwidmung und Nutzungsmischung führen zu einer weiteren zentralen Frage:
Welche räumliche Entwicklungsstrategie ermöglicht zusätzlichen Wohnraum und Arbeitsplätze, ohne die bereits erhebliche Verkehrsbelastung Salzburgs weiter zu verschärfen?

Verkehr ist keine von der Raumordnung unabhängige Größe. Wo Menschen wohnen, wo Arbeitsplätze entstehen und wo Schulen, Kindergärten, Geschäfte und Dienstleistungen angesiedelt werden, bestimmt wesentlich mit, wie viele Wege täglich notwendig sind, wie weit diese führen und welche Verkehrsmittel dafür genutzt werden können.

Eine vorausschauende Stadtplanung darf deshalb nicht zuerst Bauflächen festlegen und anschließend untersuchen, wie der daraus entstehende Verkehr bewältigt werden soll. Die verkehrlichen Auswirkungen müssen bereits bei der Auswahl der Entwicklungsflächen eine entscheidende Rolle spielen.
Bereits heute erhebliche Verkehrsbelastungen

Der vom Land Salzburg veröffentlichte *Jahresbericht 2024 zur automatischen Straßenverkehrszählung* verdeutlicht die bestehenden Belastungen des übergeordneten Straßennetzes.

So wurden beispielsweise folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken erfasst:

Zählstelle	**Kfz pro Tag**	**Davon Lkw-ähnliche Fahrzeuge**
Salzburg-Nord, B 156	32.720	2.835
Salzburg – Münchener Bundesstraße, B 155	22.447	775
Salzburg – Innsbrucker Bundesstraße, B 1	16.339	730
Anif – Salzburg-Süd, B 150	21.800	710

Quelle: Land Salzburg, Automatische Straßenverkehrszählung, Jahresbericht 2024. Jahresdurchschnittlicher Tagesverkehr beider Fahrtrichtungen.

Der Bericht weist für 2024 auf den erfassten Landesstraßen B und L gegenüber 2023 einen durchschnittlichen Verkehrszuwachs von 1,4 Prozent aus. Im betrachteten Werktagszeitbereich betrug die Zunahme 1,8 Prozent.
Die Zahlen verdeutlichen die Bedeutung einer vorausschauenden Verkehrsplanung. Sie erlauben jedoch für sich genommen noch keine Aussage über die zusätzlich zu erwartenden Belastungen einzelner REK-Entwicklungsflächen.
Gerade deshalb sind belastbare, standortbezogene und gesamtstädtische Verkehrsprognosen erforderlich.

Unterschiedliche Stadtentwicklung – unterschiedliche Verkehrsfolgen

Das städtische REK sieht zusätzliche Wohnbau- und Betriebsentwicklungen an verschiedenen Standorten vor. Je nach Lage, Nutzungsart und Erreichbarkeit können dadurch neue Verkehrsströme entstehen, die sich mit dem bestehenden Verkehr überlagern.
Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Entwicklungen in den Umlandgemeinden, deren Pendler- und Wirtschaftsverkehr ebenfalls das Salzburger Straßennetz beansprucht.

Das Alternativkonzept des Naturschutzbundes Salzburg und von Dr. Gerhard Doblhamer setzt demgegenüber auf eine stärkere Nutzung bereits bestehender Stadtgebiete, insbesondere durch Nachverdichtung und die räumliche Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen.

Eine solche Entwicklung bietet die Möglichkeit, zahlreiche Alltagswege zu verkürzen und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.
Die Nutzung bestehender öffentlicher Verkehrsachsen kann darüber hinaus wirtschaftliche Vorteile ermöglichen, sofern Taktfrequenzen, Kapazitäten und Verbindungen an die zusätzliche Bevölkerung angepasst werden.
Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, dass auch eine deutliche Innenentwicklung zusätzliche Verkehrswege erzeugt. Entscheidend ist deshalb nicht allein die Bebauungsdichte, sondern das Zusammenspiel von Standort, Nutzungsmischung, öffentlichem Verkehr und der tatsächlichen Verkehrsmittelwahl.

Gerade dieser Unterschied muss durch einen quantitativen Vergleich beider Entwicklungskonzepte nachvollziehbar gemacht werden.
Schallmoos als Beispiel für fehlende oder unzureichend abgestimmte Gesamtplanungen.

Besonders deutlich stellt sich die Frage einer abgestimmten Stadt- und Verkehrsplanung in Schallmoos. Einerseits werden dort Möglichkeiten einer langfristigen städtebaulichen Aufwertung mit zusätzlichem Wohnraum, wohnverträglichen Betriebsnutzungen, Grünachsen und Verkehrsberuhigung diskutiert.
Andererseits stehen mit der geplanten Ansiedlung der Spedition Raben und weiteren bestehenden beziehungsweise geplanten Logistiknutzungen erhebliche Anforderungen an den Wirtschafts- und Schwerverkehr im Raum.
Solche Entwicklungen dürfen verkehrlich nicht ausschließlich als voneinander unabhängige Einzelprojekte betrachtet werden.
Vielmehr muss untersucht werden, welche Gesamtbelastungen entstehen, wie sich diese auf angrenzende Wohngebiete, Schulwege und Radverbindungen auswirken und inwieweit dadurch die langfristigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Eine gesamthafte Planung muss vor allem klären, welche Nutzungen langfristig an welchen Standorten sinnvoll sind und welche Verkehrsbelastungen daraus insgesamt entstehen.

Verkehrsvermeidung als wirtschaftliche und ökologische Notwendigkeit

Die Bedeutung einer verkehrsvermeidenden Raumordnung reicht weit über die Verringerung von Staus hinaus. Zusätzlicher Autoverkehr bedeutet häufig auch höhere Kosten für Straßeninfrastruktur, zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen, einen erhöhten Flächenbedarf sowie eine stärkere Abhängigkeit der Bevölkerung von Treibstoff- und Energiepreisen.
Dagegen kann eine Stadtentwicklung der kurzen Wege die alltägliche Mobilität erleichtern, Haushaltskosten reduzieren und öffentliche Räume für Begrünung, Aufenthalt und sichere Fuß- und Radverbindungen zurückgewinnen.
Gerade in Zeiten zunehmender Klimaextreme und geopolitischer Unsicherheiten ist diese Entwicklung auch eine Frage langfristiger wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Widerstandsfähigkeit.

Der Naturschutzbund Salzburg ersucht daher:

- Eine transparente Offenlegung sämtlicher vorhandener Verkehrsprognosen und Verkehrsmodelle, die dem REK-Entwurf zugrunde liegen.
- Eine quantitative Untersuchung der kumulierten Verkehrsauswirkungen aller relevanten Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Umlandgemeinden.
- Einen vergleichenden Verkehrsszenarienbericht für den städtischen REK-Entwurf und das Alternativkonzept von Dr. Doblhamer und dem Naturschutzbund Salzburg.
- Eine systematische Bewertung der Möglichkeiten zur Verkehrsvermeidung durch Innenentwicklung, Nutzungsmischung und eine bessere Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten.
- Eine frühzeitige Abstimmung größerer Bauvorhaben mit den erforderlichen Kapazitäten des öffentlichen Verkehrs und einer sicheren Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr.
- Ein langfristiges, integriertes Verkehrs- und Stadtentwicklungskonzept für Schallmoos, das insbesondere auch den bestehenden und geplanten Schwerverkehr berücksichtigt.

Fragen an die Stadt Salzburg

- Liegt für den REK-Entwurf 2025 eine quantitative Gesamtverkehrsprognose vor, die sämtliche relevanten Entwicklungsflächen einschließlich der Entwicklungen in den Umlandgemeinden berücksichtigt?
- Welche zusätzlichen täglichen Kfz-Fahrten sowie welche Belastungen in den Morgen- und Abendspitzen wurden für die vorgesehenen Wohnbau- und Betriebsentwicklungen ermittelt?
- Wurden die Auswirkungen mehrerer Entwicklungsflächen auf gemeinsam genutzte Straßenabschnitte und Kreuzungen untersucht? Falls ja, mit welchen Ergebnissen?

- Wurden alternative Standort- und Verdichtungsszenarien hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und den erforderlichen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur verglichen?
- Welche konkreten verkehrlichen Vorteile oder Nachteile erwartet die Stadt bei einer verstärkten Innenentwicklung gegenüber der Erschließung zusätzlicher Bauflächen im bisherigen Grünland?
- Welche zusätzlichen Kapazitäten im öffentlichen Verkehr wären für die verschiedenen Entwicklungsszenarien erforderlich? Welche Maßnahmen sind bereits finanziell und zeitlich abgesichert?
- Welche Gesamtverkehrsprognosen liegen für Schallmoos vor, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Spedition Raben, bestehender Logistikbetriebe und möglicher zusätzlicher Wohnbebauung?
- Welche Möglichkeiten sieht die Stadt, durch eine veränderte räumliche Zuordnung von Wohnraum und Arbeitsplätzen insbesondere den Pendlerverkehr aus den Umlandgemeinden zu reduzieren?
- Ist die Stadt bereit, den Alternativvorschlag des Naturschutzbundes anhand vergleichbarer Annahmen zu Wohnraum, Arbeitsplätzen und Mobilität einer quantitativen verkehrlichen Bewertung zu unterziehen?
- Welche Erkenntnisse aus den bisherigen Verkehrsanalysen haben konkret zur Aufnahme oder zum Ausschluss einzelner Entwicklungsflächen im REK geführt?
- **Die entscheidende Frage lautet: Auf welcher Grundlage kann die Stadt beurteilen, welche Entwicklungsstrategie langfristig die geringsten Verkehrsbelastungen verursacht, wenn die verkehrlichen Gesamtwirkungen unterschiedlicher Entwicklungsszenarien nicht nachvollziehbar gegenübergestellt wurden?**
- Eine zukunftsfähige Raumordnung muss Verkehr bereits bei der Flächen- und Standortwahl vermeiden helfen, anstatt sich darauf zu beschränken, zusätzliche Verkehrsbelastungen später möglichst verträglich abzuwickeln.
- **Nicht die nachträgliche Bewältigung zusätzlichen Verkehrs, sondern seine frühzeitige Vermeidung muss zu einem wesentlichen Maßstab der Salzburger Stadtentwicklung werden.**

6. Unser Vorschlag für die weitere Zusammenarbeit

Der Naturschutzbund Salzburg möchte mit dem gemeinsam mit Dr. Gerhard Doblhamer erarbeiteten Alternativkonzept „Zukunft Innenstadt statt Grünlandverbrauch“ einen konkreten fachlichen Beitrag zu einer langfristig tragfähigen Stadtentwicklung leisten. Unser Anliegen ist nicht, notwendigen Wohnbau oder wirtschaftliche Entwicklung zu verhindern. Vielmehr möchten wir aufzeigen, welche bislang nicht ausreichend genutzten Möglichkeiten bestehen könnten, um leistbaren Wohnraum und Arbeitsplätze innerhalb des bestehenden Stadtgebiets zu schaffen und gleichzeitig wertvolle Grünflächen zu erhalten.

Die vorgelegten Vorschläge betreffen wesentliche Grundlagen der zukünftigen Stadtentwicklung: die Nutzung bestehender Bauflächen, geeignete

Bebauungsdichten, vertikale Nutzungsmischung, wirtschaftliche Bauweisen, Verkehrsvermeidung und eine umfassende ökologische Aufwertung bestehender Stadtteile.

Diese Ansätze sollten nicht allein als alternative politische Vorstellungen behandelt, sondern anhand nachvollziehbarer fachlicher Kriterien geprüft und mit den Vorschlägen des städtischen REK verglichen werden.

Wir schlagen daher folgende weitere Schritte vor:

1. **Gemeinsame fachliche Prüfung der Innenentwicklungspotenziale:** Die von Dr. Doblhamer aufgezeigten Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Nutzung bestehender Stadtflächen sollen gemeinsam mit der Stadtplanung hinsichtlich ihres tatsächlichen Wohnbaupotenzials und ihrer Umsetzbarkeit untersucht werden.
2. **Prüfung der raumordnerischen Instrumente:** Die rechtlichen und planerischen Möglichkeiten verbindlicher Mindestdichten, der Schichtenwidmung und einer verstärkten vertikalen Nutzungsmischung sollen systematisch geprüft werden.
3. **Transparenter Wirtschaftlichkeitsvergleich:** Die von Dr. Doblhamer vorgelegten Kostenberechnungen sollen anhand konkreter Salzburger Standorte überprüft und mit den Kosten einer Entwicklung zusätzlicher Bauflächen verglichen werden. Dabei sind auch die langfristigen öffentlichen Infrastrukturkosten zu berücksichtigen.
4. **Quantitativer Verkehrsszenarienvergleich:** Die verkehrlichen Auswirkungen des städtischen REK und des Alternativkonzepts sollen unter vergleichbaren Voraussetzungen untersucht werden. Dabei sind insbesondere der zusätzliche Kfz-Verkehr, die Anforderungen an den öffentlichen Verkehr und die Entwicklungen im Umland einzubeziehen.
5. **Masterplan Schallmoos:** Der Stadtteil soll als mögliches Modell für eine klimaangepasste Innenentwicklung mit Nutzungsmischung, zusätzlichem Wohnraum, Verkehrsberuhigung und einer ökologischen Aufwertung des öffentlichen Raums vertieft untersucht werden. Bestehende und geplante Logistiknutzungen sind dabei in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.
6. **Nachvollziehbare Einbindung in das REK:** Die Ergebnisse der gemeinsamen fachlichen Prüfungen sollen dokumentiert, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und in den weiteren REK-Beratungen berücksichtigt werden.

Langfristige Verantwortung für Salzburg

Die Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte verlangen eine Stadtplanung, die über kurzfristige Bedarfsdeckungen und einzelne Bauvorhaben hinausdenkt.
Salzburg braucht leistbaren Wohnraum, attraktive Arbeitsplätze und eine leistungsfähige Infrastruktur. Gleichzeitig braucht unsere Stadt ihre Grünflächen, funktionsfähige Böden, ein verträgliches Stadtklima und eine Mobilität, die auch bei weiterem Wachstum funktioniert.

Diese Ziele dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Sie müssen gemeinsam geplant werden.

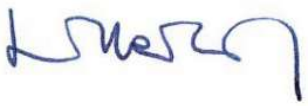
Die durch das Engagement der Salzburger Bevölkerung erreichte Grünlanddeklaration ist dabei eine wesentliche Grundlage für die langfristige Lebensqualität und ökologische Funktionsfähigkeit der Stadt.
Ihr Erhalt und die Schaffung leistbaren Wohnraums sind keine unvereinbaren Ziele. Gerade eine konsequente und qualitätsvolle Innenentwicklung eröffnet Möglichkeiten, beiden Anforderungen gerecht zu werden.
Die vorgelegten Alternativen verdienen deshalb eine ernsthafte, nachvollziehbare und ergebnisoffene fachliche Prüfung.

Wir ersuchen die Stadt Salzburg, mit dem Naturschutzbund, den Bürgerinitiativen in der Stadt Salzburg und Dr. Gerhard Doblhamer einen konkreten weiteren fachlichen Austausch zu vereinbaren und die vorgeschlagenen Untersuchungen als Grundlage für die weiteren Entscheidungen über das REK aufzugreifen.

Die Entscheidungen über unsere Stadt dürfen nicht allein danach beurteilt werden, welche Bauflächen heute verfügbar gemacht werden können.

Sie müssen sich daran messen lassen, welche Lebensqualität, welche wirtschaftlichen Belastungen und welche natürlichen Lebensgrundlagen sie den kommenden Generationen hinterlassen.

Für den Naturschutzbund Salzburg, mit freundlichen Grüßen,



Dr. Winfrid Herbst
(Vorsitzender)



Ingrid Eichberger, MSc
(Geschäftsführerin)