

ZUKUNFT „INNENSTADT“ STATT GRÜNLAND- VERBRAUCH



Ein alternativer Entwurf für ein neues
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
für die Stadt Salzburg

Leitbild des Naturschutzbundes Salzburg



FOTO: GEORG HUMER

Ingrid Eichberger
Geschäftsführerin
| **naturschutzbund** |
Salzburg

Wir setzen uns im Interesse der Allgemeinheit für eine dauerhafte Sicherung der Natur als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen ein. Mit unseren Aktivitäten wollen wir dazu beitragen, Arten und Lebensräume zu schützen, das Bewusstsein über den Wert natürlicher und naturnaher Lebensräume zu stärken sowie eine naturverträgliche Nutzung der natürlichen, nicht vermehrbaren Lebensgrundlagen zu sichern und zu fördern.

Wir sind ein unabhängiger, gemeinnütziger und überparteilicher Verein und verfolgen kein wirtschaftliches Gewinnstreben. Wir erwerben und pflegen Grundstücke und führen Naturschutzprojekte durch, um die Vielfalt zu bewahren. Wir leisten Bildungsarbeit in Form von Exkursionen, Ausstellungen und Vorträgen. Wir beraten in Naturschutzfragen und setzen uns gegen Naturzerstörung ein. Unsere Stärke und Glaubwürdigkeit basieren auf der fachlichen Kompetenz und dem Engagement unserer Mitglieder, Expert*innen und Unterstützer*innen. Dank Ihrer Spende ist unsere Arbeit möglich.

Der Naturschutzbund dankt:



FOTO: PRIVAT

Gerhard Doblhamer
Vorstand i. R. Abteilung
Raumplanung und Verkehr
Magistrat Salzburg

Herrn Dr. techn. Dipl.-Ing. Gerhard Doblhamer für seine Fachexpertise. Der gebürtige Salzburger war von 1978 bis 2004 als Vorstand der Abteilung Raumplanung und Verkehr im Magistrat der Stadt Salzburg tätig. Als Pionier der Stadtentwicklungsplanung prägte er maßgeblich die räumliche Entwicklung Salzburgs – von der ersten gesamtstädtischen Entwicklungsplanung über Strukturpläne für alle Stadtteile bis hin zum Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan. Auch nach seiner Pensionierung wirkt Dr. Doblhamer als freier Konsulent für Stadtplanung und als engagierter Verfechter für „Stadt Salzburg ganz neu denken“.

Zukunft „Innenstadt“ statt Grünlandverbrauch

Ein alternativer Entwurf für ein neues Räumliches Entwicklungskonzept (REK) für die Stadt Salzburg

Verfasser:

Dr. techn. Dipl.-Ing. Gerhard Doblhamer
Ingrid Eichberger, MSc

Herausgeber:

Naturschutzbund Salzburg,
Salzburg, März 2026

Zusammenfassung.....	4	Wie sieht ein alternatives, neues REK aus, das die aktuellen Probleme bis 2050 lösen könnte? ...	14
Warum positioniert sich der Naturschutzbund Salzburg gegen das REK 2025?.....	5	Zehn Planungsziele für ein alternatives, neues REK.....	14
Ein alternatives REK – Stadtentwicklung mit Weitblick Worum geht es im REK 2025?	8	Masterplan Schallmoos.....	16
Was ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP)?..	8	Warum dieses alternative, neue REK keine Illusion ist, sondern ein realistisches Konzept, das kostengünstiger umzusetzen ist als der REK-Amtsentwurf	22
Was ist das regionale Entwicklungsprogramm?	8	Nachwort	23
Die Regelung der Gemeindeentwicklung im Bundesland Salzburg	9	Impressum, Bildnachweis	23
Stadt Salzburg: zentrale Problemanalyse für ein neues REK	10		

Die Stadt Salzburg steht vor weitreichenden Entscheidungen. Mit dem neuen Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2025 soll der Rahmen für die bauliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2050 festgelegt werden. Kaum ein anderes Instrument der Stadtplanung hat vergleichbare Auswirkungen auf das tägliche Leben der Bevölkerung, auf den Umgang mit knappen Flächenressourcen und auf die Zukunft kommender Generationen.

Gerade deshalb erfordert ein solches Konzept größtmögliche Transparenz, fachliche Sorgfalt und eine ernsthafte Einbindung der Bürger*innen. Der bisherige Entstehungsprozess des REK wirft jedoch zahlreiche Fragen auf – sowohl hinsichtlich der zeitlichen Abfolge und der Beteiligungsformate als auch in Bezug auf die inhaltliche Ausrichtung und die naturschutzfachliche Bewertung. Kritische Stimmen aus der Zivilgesellschaft, von Fachorganisationen und engagierten Einzelpersonen machen deutlich, dass zentrale Anliegen – insbesondere der Schutz von Grünräumen, leistbares Wohnen und eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung – nicht ausreichend oder widersprüchlich behandelt wurden.

Der vorliegende Text versteht sich als kritischer Rückblick auf die bisherige Chronologie des REK 2025 sowie als fachlich fundierter Beitrag zur laufenden Diskussion.

Der Naturschutzbund Salzburg appelliert, den „Bau auf der grünen Wiese“ nicht als vorrangig einzustufen. Es gibt realistische Ziele, die Innenentwicklung und urbane Qualität der Stadt zu fördern, ohne die vorhandenen Grünräume verbauen zu müssen. Ziel ist es nicht, Entwicklung zu verhindern, sondern eine Stadtentwicklung mit Weitblick einzufordern – eine Entwicklung, die ökologische Verantwortung, soziale Gerechtigkeit und städtebauliche Qualität miteinander verbindet.

Obwohl der Entwurf den Schutz von Natur und Landschaft betont, sollen laut REK bis zu 30 % des Wohnbaubedarfs auf heutigen Grünlandflächen realisiert werden. Der Naturschutzbund sieht darin einen nicht kompensierbaren Nettoverlust wertvoller Freiräume. Die vorgesehenen Tauschflächen – etwa Hotelgärten, Hausgärten oder Kleinstflächen – erfüllen nicht die Kriterien eines gleichwertigen Ersatzes. Dies würde zu einer Zersplitterung von Landschaftsräumen, zum Verlust von Frischluftschneisen sowie zu negativen Auswirkungen auf Biodiversität und Kleinklima der Stadt und von Erholungsräumen führen.

Der Naturschutzbund Salzburg fordert die konsequente Nutzung innerstädtischer Potenziale anstelle der Bebauung wertvoller Grünflächen. Die fehlende Alternativenprüfung zählt zu den zentralen Kritikpunkten zum derzeitigen REK-Entwurf. Der Naturschutzbund

Salzburg versteht diese Kritik nicht als Ablehnung von Stadtentwicklung, sondern als Auftrag, tragfähige Alternativen aufzuzeigen. Vor diesem Hintergrund hat der Naturschutzbund Salzburg Dr. techn. Dipl.-Ing. Gerhard Doblhamer eingeladen, seine fachliche Analyse des REK-Entwurfs sowie konkrete Vorschläge für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung darzulegen. Als ehemaliger leitender Stadtplaner des Magistrats Salzburg (1968–2004), nutzt er seine fundierte Fachexpertise, um Schwächen im REK-Entwurf aufzuzeigen und eine fundierte Alternative anzubieten. Der Naturschutzbund Salzburg teilt diesen Befund.

Ingrid Eichberger



Warum positioniert sich der Naturschutzbund Salzburg gegen das REK 2025?

Ingrid Eichberger

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2025 legt die Stadt Salzburg die strategischen Leitlinien ihrer baulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung bis zum Jahr 2050 fest. Doch der bisherige Entstehungsprozess des REK wirft zahlreiche Fragen auf. Kaum ein anderes Planungsinstrument hat vergleichbare Auswirkungen auf Lebensqualität, Flächenverbrauch und den Schutz von Natur und Landschaft der Stadt Salzburg. Gerade deshalb wären Transparenz, fachliche Sorgfalt und eine breite, ernstgemeinte Beteiligung der Bevölkerung unerlässlich gewesen.

Vor allem das Lebensumfeld junger Menschen, die jetzt Schüler*innen und Student*innen sind, soll durch das REK maßgeblich geprägt werden. Doch genau diese Gruppe wurde nicht altersgerecht informiert. Im Gegenteil: Erste konkrete Informationen wurden am 4. Juli 2025, dem Zeugnistag in den Salzburger Schulen, präsentiert und in den darauffolgenden Sommerferien medial vertieft. Anders als von der Stadt propagiert, konnten während der Sommerferien

Jugendliche und junge Erwachsene kaum erreicht werden. Der Entwurf wurde am 22. Oktober 2025 im Gemeinderat beschlossen und von 3. November bis 12. Dezember 2025 öffentlich begutachtet. Diese Frist fiel in eine arbeitsintensive Vorweihnachtszeit und erschwerte eine breite Beteiligung zusätzlich.

Zwar verweist die Stadt auf über 800 eingebrachte Stellungnahmen, doch ist dies weniger der Verdienst der Stadtplanung als vielmehr der neu formierten Bürgerinitiativen, die mit dem Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) bis 2050 nicht einverstanden sind. Beanstandet wurden unter anderem unvollständige Unterlagen, die hohe Komplexität der Materie sowie fehlende Unterstützung für Menschen ohne planerische oder rechtliche Vorkenntnisse. Auch bei den von der Stadt organisierten Dialogveranstaltungen entstand vielfach der Eindruck, dass weniger ein offener Mitgestaltungsprozess als vielmehr die Präsentation bereits getroffener Entscheidungen im Vordergrund stand.

Da das REK rechtlich bindend für spätere Flächenwidmungen ist und teilweise die Bebauung bislang geschützter Grünflächen vorsieht, wird der REK-Entwurf von 2025 vom Naturschutzbund Salzburg scharf kritisiert.

Der Naturschutzbund Salzburg warnt vor irreversiblen Schäden für Natur, Klima und Lebensqualität, sollte das REK in seiner vorliegenden Form beschlossen werden. Folgendes wird besonders kritisch gesehen:

- Missachtung der Grünlanddeklaration: die geplante Umwidmung großflächiger Grünlandbereiche in Bauland
- ein Umweltbericht, der als methodisch unhaltbar und rechtlich angreifbar beurteilt wird

Die Grünlanddeklaration ist eine politische Grundsatzvereinbarung der Stadt Salzburg zum langfristigen Schutz ihrer Grün- und Freiflächen vor Verbauung.

Sie wurde erstmals 1985 beschlossen, nachdem es starken öffentlichen Widerstand gegen die Bebauung wertvoller Landschaftsräume gegeben hatte. Ziel war es, große zusammenhängende Grünlandflächen – etwa Wiesen, landwirtschaftliche Nutzflächen und stadtnahes Erholungsgebiet – dauerhaft zu sichern und sie vor Umwidmungen in Bauland zu bewahren.

Der Naturschutzbund Salzburg war von Anfang an die zentrale zivilgesellschaftliche Kraft hinter der Grünlanddeklaration in Salzburg. Als in den 2000er-Jahren die seit den 1980er-Jahren bestehende Regelung politisch aufgeweicht werden sollte, initiierte er 2005 die Plattform „Aktion Grünland Salzburg“ und übernahm deren organisatorische und kommunikative Koordination.

Der dadurch entstandene öffentliche Druck führte zu einer Reform der ursprünglich rechtlich schwachen Deklaration. Die neue Fassung stärkte nicht nur den Schutz großer Grünlandflächen, sondern verankerte auch verbindliche Mitbestimmungsrechte und hohe Hürden für Umwidmungen im Stadtrecht.

Bis heute engagiert sich der Naturschutzbund als wachsame Stimme in der öffentlichen Debatte und setzt sich dafür ein, dass ökologische Interessen wie Artenvielfalt und Klimaschutz gegenüber wirtschaftlichen Begehrlichkeiten angemessen berücksichtigt werden.

Der im REK-Entwurf 2025 vorgesehene Flächentausch ist gemäß Punkt 4.1 der Grünlanddeklaration nicht zulässig. Die Deklaration erlaubt eine Herausnahme nur, wenn: „weitestgehend gleichwertiger Flächenersatz beibehalten werden kann.“ Ein solcher, nämlich qualitativ gleichwertiger, Ersatz ist im REK-Entwurf weder vorgesehen noch realistisch möglich.

Gleichwertig bedeutet – laut Schutzzielen und ständiger Verwaltungspraxis – nicht nur flächenmäßig vergleichbar, sondern funktional, ökologisch und

räumlich gleichwertig. Der REK-Entwurf 2025 argumentiert ausschließlich mit „Menge“.

DOCH ENTSCHEIDEND SIND:

- Größe und Zusammenhängigkeit der Fläche
- ökologische Qualität
- Standortspezifität
- Bodenqualität
- Mikroklima
- Habitatkontinuität
- ökologische Vernetzung
- Erholungsfunktion
- landschaftsgestalterische Qualität
- Wahrnehmbarkeit im Stadtbild
- Bedeutung für das Landschaftsbild
- Rolle im lokalen und städtischen Freiraumsystem
- Distanz zu Wohngebieten
- landwirtschaftliche Nutzbarkeit

DIESE QUALITÄTEN LASSEN SICH NICHT DURCH TAUSCHFLÄCHEN ERSETZEN, SCHON GAR NICHT, WENN DIESE:

- klein sind,
- isoliert liegen,
- nicht wahrnehmbar sind („weil sie keiner sehen kann“),
- keine ökologische Vernetzung besitzen.

Nach Zielbestimmung der Deklaration ist der Schutz zusammenhängender Grünräume von zentraler Bedeutung. Die geplante Herausnahme würde zu einer Zersplitterung führen und die ökologische, klimatische und landschaftliche Funktion der Fläche dauerhaft schädigen. Vor allem in Zeiten des Klimawandels muss darauf geachtet werden so viel Grünland wie möglich zu erhalten.

DAMIT VERSTÖSST DIE MASSNAHME GEGEN:

- Ziel 1 (Schutz zusammenhängender Landschaftsräume)
- Ziel 3 (Erhaltung des Ortsbids und Naherholung)
- Ziel 4.2 (keine Zersiedelung, keine Insellagen)

Die geplanten Maßnahmen widersprechen somit sowohl der erklärten Zielsetzung als auch dem Wortlaut der Deklaration.

ZENTRALER WIDERSPRUCH: GRÜNLAND SCHÜTZEN – UND GLEICHZEITIG VERBAUEN

Obwohl der Entwurf den Schutz von Natur und Landschaft betont, sollen bis zu 30 % des Wohnbaubedarfs auf heutigen Grünlandflächen realisiert werden. Der damit verbundene Verlust wertvoller Frei-, Erholungs- und Klimaräume wäre nicht kompensierbar.

Die vorgesehenen Tauschflächen – wie Haus- und



Abb. 1: Grünflächen tun uns allen gut. Mehr Grün in der Stadt heißt mehr Lebensqualität – besonders für Kinder

Hotelgärten oder sonstige Kleinstparzellen – sind nicht geeignet, diesen Verlust zu kompensieren. Stattdessen tragen sie zu einer weiteren Zersplitterung der ohnehin stark fragmentierten Landschaftsräume bei, beeinträchtigen wichtige Frischluftschneisen und wirken sich nachteilig auf Biodiversität, Stadtklima und die Lebensqualität der Bevölkerung aus.

Besonders kritisch ist auch der Umweltbericht zu beurteilen. Er basiert auf einer lückenhaften Datenlage, verzichtet auf systematische Kartierungen von Arten und Lebensräumen, arbeitet teilweise mit veralteten Bewertungsgrundlagen und enthält keine gesamtstädtische Wirkungsanalyse. Auch der Biotopverbund, der für die Wander- und Ausbreitungsmöglichkeiten von Arten zentral ist, bleibt unzureichend berücksichtigt. Damit ist der Umweltbericht fachlich wie rechtlich angreifbar.

Unverständlich ist zudem, dass trotz erheblicher innerstädtischer Potenziale keine ernsthafte Alternativenprüfung vorgenommen wurde. Diverse Veröffentlichungen zeigen, dass allein durch Innenentwicklung und qualitätsvolle Verdichtung in Salzburg zehntausende Wohnungen möglich wären – ohne zusätzlichen Grünlandverbrauch. Der REK-Entwurf wirkt daher in seiner Gesamtheit widersprüchlich und kurzsichtig.

Die Kritik des Naturschutzbundes Salzburg richtet sich nicht gegen Stadtentwicklung an sich. Sie ver-

steht sich als Aufforderung zu einer Stadtentwicklung mit Weitblick, die ökologische Verantwortung, soziale Gerechtigkeit und städtebauliche Qualität miteinander verbindet und die Zukunft der Stadt nicht kurzfristigen Interessen unterordnet.

Aus diesem Grund veröffentlicht der Naturschutzbund Salzburg einen Alternativvorschlag von Dr. techn. Dipl.-Ing. Gerhard Doblhamer, der zeigt wie sich die Stadt auf qualitätsvolle Weise weiterentwickeln kann, ohne die Grünlanddeklaration anzugreifen. Als ehemaliger Stadtplaner war er von 1972 bis 2004 in leitender Funktion im Magistrat tätig und bringt seine jahrzehntelange planerische Erfahrung in diese Publikation ein. Darin werden visionäre, zugleich aber realistisch umsetzbare Lösungsansätze für die aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung übersichtlich und fachlich fundiert dargestellt. Für den Stadtteil Schallmoos wird ein Masterplan präsentiert, der nicht nur zusätzlichen Wohnraum vorsieht, sondern auch eine deutliche Aufwertung der Grün- und Freiräume. So soll etwa die Nord-Süd-Achse in der Steinhauserstraße, parallel zur Vogelweiderstraße, durch eine großkronige, baumbestandene Allee zu einem hochwertigen urbanen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Eine solche Stadtentwicklung kommt nicht nur den Bewohner*innen zugute, sondern macht Salzburg insgesamt naturverträglicher und klimafitter.

Ein alternatives REK – Stadtentwicklung mit Weitblick

Worum geht es im REK 2025?

Gerhard Doblhamer & Ingrid Eichberger

Der Planungsraum der Stadt Salzburg lässt sich nicht losgelöst von den umliegenden Gemeinden betrachten. Mit einer Fläche von nur 64 km² hat die Stadt Salzburg deutlich weniger Raum zur Weiterentwicklung als vergleichbare Städte wie Graz oder Linz. Der Flughafen und der Gaisberg grenzen die Entwicklungsmöglichkeiten weiter ein. Darum ist eine enge regionale Abstimmung für ein Entwicklungskonzept von zentraler Bedeutung.



Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) sollte daher parallel und in enger Koordination mit den regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) entstehen – auf Basis des seit 1. Dezember 2022 geltenden Landesentwicklungsprogramms (LEP).

Um die nachfolgenden Konzepte besser verstehen zu können, werden im Folgenden das regionale Entwicklungsprogramm und das Landesentwicklungsprogramm kurz erläutert:

WAS IST DAS LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP)?

Das Salzburger Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022/25) ist ein strategischer, übergeordneter Plan des Landes Salzburg. Es legt fest,

- wie Flächen nachhaltig genutzt werden sollen,
- wo Siedlungsentwicklung stattfinden darf und
- welche Grünräume dauerhaft zu sichern sind.

Ziel ist, eine kompakte Siedlungsstruktur mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung und minimalem Bodenverbrauch zu schaffen.

Das Landesentwicklungsprogramm ist für Gemeinden und Städte verbindlich. Das bedeutet: Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und regionale Programme müssen mit dem LEP im Einklang stehen.

Die aktuelle Fassung ist seit 1. Dezember 2022 in Kraft und bildet die **übergeordnete Grundlage für alle räumlichen Planungen im Bundesland Salzburg.**

WAS IST DAS REGIONALE ENTWICKLUNGSPROGRAMM?

Das Regionale Entwicklungsprogramm ist im Bundesland Salzburg ein wesentliches Steuerungsinstrument der Raumordnung. Es übersetzt die strategischen Ziele des Landes auf die regionale Ebene und schafft verbindliche Rahmenbedingungen für die Gemeinden. Damit bildet es eine zentrale Grundlage für eine nachhaltige, abgestimmte und zukunftsorientierte Raumentwicklung.

Die Erstellung eines Regionalen Entwicklungsplanes erfolgt durch die jeweilige Planungsregion in enger Abstimmung mit dem Land Salzburg und den betroffenen Gemeinden.

Ein wesentliches Anliegen des REP ist es, Zersiedelung zu vermeiden und bestehende Siedlungsstrukturen zu stärken. Neue Baulandwidmungen sollen sich an definierten Siedlungsschwerpunkten orientieren. Gleichzeitig werden ökologisch wertvolle Flächen und landwirtschaftliche Nutzräume langfristig gesichert.

Damit trägt das REP dazu bei, Bodenverbrauch zu reduzieren, Infrastruktur effizient zu nutzen und eine ausgewogene regionale Entwicklung sicherzustellen.



Abb. 2: Das rechtsverbindliche Landesentwicklungsprogramm, in dem auch der Erhalt der Freiräume für die Bevölkerung vorgeschrieben wird, ist die Basis für jedes Räumliche Entwicklungskonzept (REK) einer Gemeinde.

DIE REGELUNG DER GEMEINDEENTWICKLUNG IM BUNDESLAND SALZBURG

Die Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes im Bundesland Salzburg hat eine klare Struktur, die es zu befolgen gilt. Die Ebenen sind von oben nach unten wie folgt:

1. LEP: Landesentwicklungsprogramm – oberste strategische Ebene

Legt die landesweiten Rahmenbedingungen fest (Siedlungsentwicklung, flächenstrategische Ziele, Grundverkehrsregeln, Schwerpunktsetzungen wie leistbarer Wohnbau).

Das LEP ist Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen der Gemeinden.

2. REP: Regionale Entwicklungsprogramme / Regionalplanungen – mittlere Ebene

Werden von Regionalverbänden gemeinsam mit dem Land erarbeitet.

Setzen das LEP regional spezifisch um (z. B. Prioritäten für Wohnbau, Erhalt von Landschaftsräumen, Infrastrukturachsen).

3. REK: Gemeinde-Räumliches Entwicklungskonzept – lokale Ebene

Gemeinden erstellen ein REK auf Basis der übergeordneten Programme (LEP & REP).

Legt lokale Entwicklungsziele fest: Siedlungsstrukturen, Innenentwicklung, Wohnen, Verkehr, Grünflächen etc.

Grundlage für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

4. Detaillierte örtliche Planung

Flächenwidmungsplan (Wo darf was entstehen?)

Bebauungsplan (Wie wird gebaut?)

Umsetzung konkreter Bauprojekte und Infrastrukturmaßnahmen.

5. Umsetzung & Monitoring

Überwachung von Zielen (z. B. Wohneinheiten, neue Infrastruktur).

Anpassungen durch Evaluierungen oder Änderungsverfahren.

Stadt Salzburg: zentrale Problemanalyse für ein neues REK

Gerhard Doblhammer

Die Stadt Salzburg steht vor einer tiefgreifenden demografischen Herausforderung: Im Vergleich zu anderen österreichischen Landeshauptstädten weist sie eine deutlich überalterte Bevölkerungsstruktur auf. Der steigende Anteil älterer Menschen verändert nicht nur die sozialen und infrastrukturellen Anforderungen an die Stadt, sondern beeinflusst auch ihre wirtschaftliche Dynamik, Innovationskraft und langfristige Wettbewerbsfähigkeit. Eine ausgewogene Altersstruktur ist jedoch eine wesentliche Grundlage für urbane Lebendigkeit, soziale Stabilität und nachhaltige Entwicklung.

Neben einer verantwortungsvollen Vorsorge für ältere Generationen braucht es daher vor allem gezielte Maßnahmen zur Stärkung junger Menschen und junger Familien. Entscheidend sind Rahmenbedingungen, die es der Bevölkerung unter 30 Jahren ermöglichen, in Salzburg zu bleiben oder nach Ausbildung und Studium wieder zurückzukehren. Dazu zählen insbesondere hochwertige Kinderbetreuung, attraktive Ausbildungsangebote, vielfältige berufliche Perspektiven – und vor allem leistbares Wohnen.

Die folgenden Abschnitte zeigen auf, welche strukturellen Ursachen zur aktuellen Entwicklung geführt haben und welche stadt- und raumplanerischen Maßnahmen erforderlich sind, um Salzburg als lebendige, generationendurchmischte und zukunftsorientierte Stadt zu sichern.

ÜBERALTERUNG DER STADTBEVÖLKERUNG

Salzburg weist im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten eine deutlich überalterte Bevölkerungsstruktur auf. Neben der Vorsorge für ältere Menschen ist daher eine gezielte Stärkung der Bevölkerung unter 30 Jahren notwendig.

Zentrale Hebel dafür sind:

- hochwertige, wohnortnahe Kinderbetreuung mit sinnvoller Platzvergabe,
- bessere Ausbildungsangebote,
- breitere berufliche Perspektiven und
- vor allem leistbares Wohnen.

LEISTBARES WOHNEN

Steigende Wohnkosten führen dazu, dass junge Menschen in das Umland der Stadt Salzburg oder in Nachbarbundesländer abwandern. Dies verursacht mehr Pendelverkehr und steigende Verkehrsbelastung. Die seit Jahren bestehende Widmung „förderbarer Wohnbau“ wurde bislang nicht konsequent genutzt – ein Versäumnis mit weitreichenden Folgen.

Insbesondere junge Menschen können sich Wohnen in der Stadt Salzburg – sowohl im Eigentum als auch in Miete – nicht mehr leisten. In der Folge kehren viele nach einem Studium außerhalb Salzburgs nicht mehr zurück oder ziehen an den Rand des Salzburger Zentralraumes, zunehmend auch nach Oberösterreich, wo Baulandpreise noch erschwinglich sind. Die unmittelbare Konsequenz sind häufig zwei PKW pro Haushalt und ein täglicher Pendelverkehr mit zunehmenden Staus an den Stadträndern. Das Raumordnungsgesetz (ROG) kennt seit sieben Jahren die Widmung „förderbarer Wohnbau“, die bei allen Widmungsänderungen von Grünland, Verkehrsflächen, Gewerbe- und Betriebsgebieten in Wohnbau zwingend anzuwenden gewesen wäre. Eine wesentliche Konsequenz wäre ein verpflichtender Hauptwohnsitz sowie eine Deckelung des Grundkostenanteils im Rahmen der Wohnbauförderung gewesen.

TOURISMUS

Der Tourismus stellt heute einen zentralen wirtschaftlichen Schwerpunkt der Stadt Salzburg dar, der durch die Zunahme des Städtetourismus und das Weltkulturerbe

weiter wachsen wird. Durch falsche politische Gewichtung wurde die Bevölkerung weitgehend aus der Salzburger Altstadt verdrängt. Um einen Konsens mit der Bevölkerung zu erhalten, braucht es künftig mehr Qualität und weniger Quantität. Dafür ist insbesondere der Tagestourismus durch eine Obergrenze und eine bessere jahreszeitliche Verteilung zu steuern. Als Ersatz für die derzeitigen Ausstiegsstellen im Stadtzentrum sollte im Zusammenhang mit einer Flughafen-S-Bahn ein Busparkplatz in Klessheim sowie ein Zubringerverkehr nach Mülln eingerichtet werden. Der Tourismus allein aber bietet der Stadtbevölkerung keine hochwertigen Arbeitsplätze an. Hier sind andere Lösungen gefragt.

ERWEITERUNG DES AUSBILDUNGSANGEBOTS

Viele junge Menschen aus Stadt und Land Salzburg müssen Salzburg verlassen, wenn sie Studienrichtungen wie Wirtschaft oder Technik absolvieren wollen, da entsprechende öffentliche Angebote fehlen. Aufgrund der fehlenden Attraktivität der Stadt für junge Familien kommen diese jungen Menschen nicht mehr nach Salzburg zurück. Um diese Abwanderung – insbesondere nach Wien – zu stoppen, braucht Salzburg unter anderem eine Wirtschaftsfakultät sowie eine Technische Universität (TU). Gerade im Bereich der

Technischen Universitäten besteht in Österreich mit Standorten in Wien und Graz eine extreme Ostlastigkeit. Eine TU Salzburg, ohne Überschneidungen mit den in Innsbruck bestehenden Fächern (Bauwesen und Architektur) sowie ergänzend zu den Angeboten in Linz, würde dem politischen Anspruch einer Stärkung der Westachse voll entsprechen.

EINE HOCHWERTIGE BETRIEBSANSIEDLUNG BEIM FLUGHAFEN

Parallel zur urbanen vertikalen Mischung sind die bestehenden Gewerbeschwerpunkte kritisch zu hinterfragen. Anstelle des derzeitigen Gewerbeschwerpunktes Schallmoos soll die Stadt – wie bereits im Masterplan für die Kernregion der Stadt Salzburg vor rund 15 Jahren vom Österreichischen Institut für Raumplanung vorgeschlagen – hochwertige Betriebsflächen an der A1 westlich des Flughafens bis zur Innsbrucker Bundesstraße anbieten (siehe Abb. 4).

Die Kombination aus Autobahnanschluss, Flughafen, möglicher Flughafen-S-Bahn und nahezu fehlender Anrainerschaft ist in Mitteleuropa einzigartig. Diese Lage sollte exklusiv für hochwertige Arbeitsplätze in Forschung und Hightech, etwa in Verbindung mit einer Technischen Universität (TU), genutzt werden.



Abb. 3: Vision eines Technologie- und Innovationscampus in Flughafennähe von Salzburg: Architektur, Landschaft und Wasser bilden gemeinsam eine „Schwammstadt“, die Regen speichert, Hitze mindert (auch aufgrund der Reduzierung von Glasfassaden) und wertvolle Lebensqualität schafft. Als Weltkulturstadt kann Salzburg hier Vorbild für Klimafitte Stadtentwicklung sein – ein Ansatz, der auch im Masterplan Schallmoos eine zentrale Rolle spielen sollte.

WIRTSCHAFTLICHER STRUKTUR- WANDEL

Hohe Bodenpreise erhöhen den Druck auf bestehende Betriebsflächen mit geringer Wertschöpfung. Ziel muss eine vertikale Nutzungsmischung sein: Betriebe im Erdgeschoß, Wohnen darüber. Besonders geeignet sind Dienstleistungsbetriebe, Kreativwirtschaft und Start-ups – begleitet durch aktive Stadtentwicklungspolitik.

Das innerhalb des Stadtgebietes durch die Grünlanddeklaration und den Grüngürtel stark begrenzte Baulandangebot und die überhöhten Baulandpreise steigern den Druck auf bestehende Betriebsflächen mit geringer Wertschöpfung und weniger hochwertigen Arbeitsplätzen. Der daraus resultierende Veränderungsprozess muss von der Stadt bewusst und im regionalen Konsens begleitet werden. Um eine neue Urbanität im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ zu erreichen, soll anstelle der derzeit vor allem in Schallmoos vorhandenen horizontalen Nutzungsmischung (Gewerbe neben Wohnen) eine vertikale Mischung angestrebt werden: Betriebe in der Sockelzone, darüber Wohnen. Insbesondere kleine Dienstleistungsbetriebe, Kreativwirtschaft, Start-ups und Geschäfte sind dafür geeignet, benötigen jedoch für ihre Ansiedlung eine aktive Begleitung durch die Stadt.

VORRANG FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

In der Mobilität muss sowohl dem öffentlichen Personennahverkehr mit Tarifsenkungen und Angebotsverbesserungen im Busverkehr als auch dem Rad- und Fußverkehr absolute Priorität eingeräumt werden! Das derzeit unübersichtliche Nebeneinander von Lokalbahn und ALBUS sollte durch einen einheitlichen, auch optisch klar erkennbaren Auftritt aller Stadtbusse mit gemeinsamem Marketing ersetzt werden. Zusätzliche Busspuren



sowie die konsequente Busbevorzugung an Ampeln gehören ebenfalls zu den vorrangigen Maßnahmen.

Um Pendler*innen verstärkt in regionale Busse und die S-Bahn zu bringen, müssen neben günstigen Tarifen und attraktiven Intervallen vor allem Umstiege im Stadtgebiet minimiert werden. Regionale Buslinien sollen daher über bestehende bzw. neue Busspuren und zentrale Haltestellen so geführt werden, dass wichtige Zielgebiete möglichst ohne Umsteigen erreichbar sind.

Der Vorrang für den öffentlichen Verkehr bedeutet gleichzeitig einen bewussten Nachrang für den Individualverkehr. Flankierend ist eine weitgehend flächendeckende Kurzparkregelung im gesamten Stadtgebiet erforderlich, ergänzt durch eine konsequente Parkraumbewirtschaftung und Kontrolle. Dadurch kann der derzeit hohe Freizeitverkehr der Stadtbevölkerung in die Region mit dem Auto reduziert werden.

AUFWERTUNG DER STADTEILE

Die Stadtteile wurden in den ver-

gangenen Jahren in städtebaulicher Hinsicht vielfach vernachlässigt. Der bisher anlassbezogene architektonische Schwerpunkt durch den Gestaltungsbeirat im Baubewilligungsverfahren muss durch vorgelagerte städtebauliche Rahmenkonzepte für Stadtteile mit hohem Veränderungspotenzial ergänzt werden. Ausgangspunkt sind Infrastrukturstandorte mit Vorrang für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen im öffentlichen Raum sowie eine Entschleunigung des Individualverkehrs. Ein aktueller Versuch war bisher die Entwicklung der „Neuen Mitte Lehen“. Stadtteilkonzepte mit Fokus auf stadträumliche und städtebauliche Qualität, attraktive öffentliche Räume und Freiraumangebote – einschließlich eines durchgängigen grünen Netzes – sollten künftig einen zentralen Arbeitsschwerpunkt der Stadtentwicklung und Mobilitätsplanung bilden.

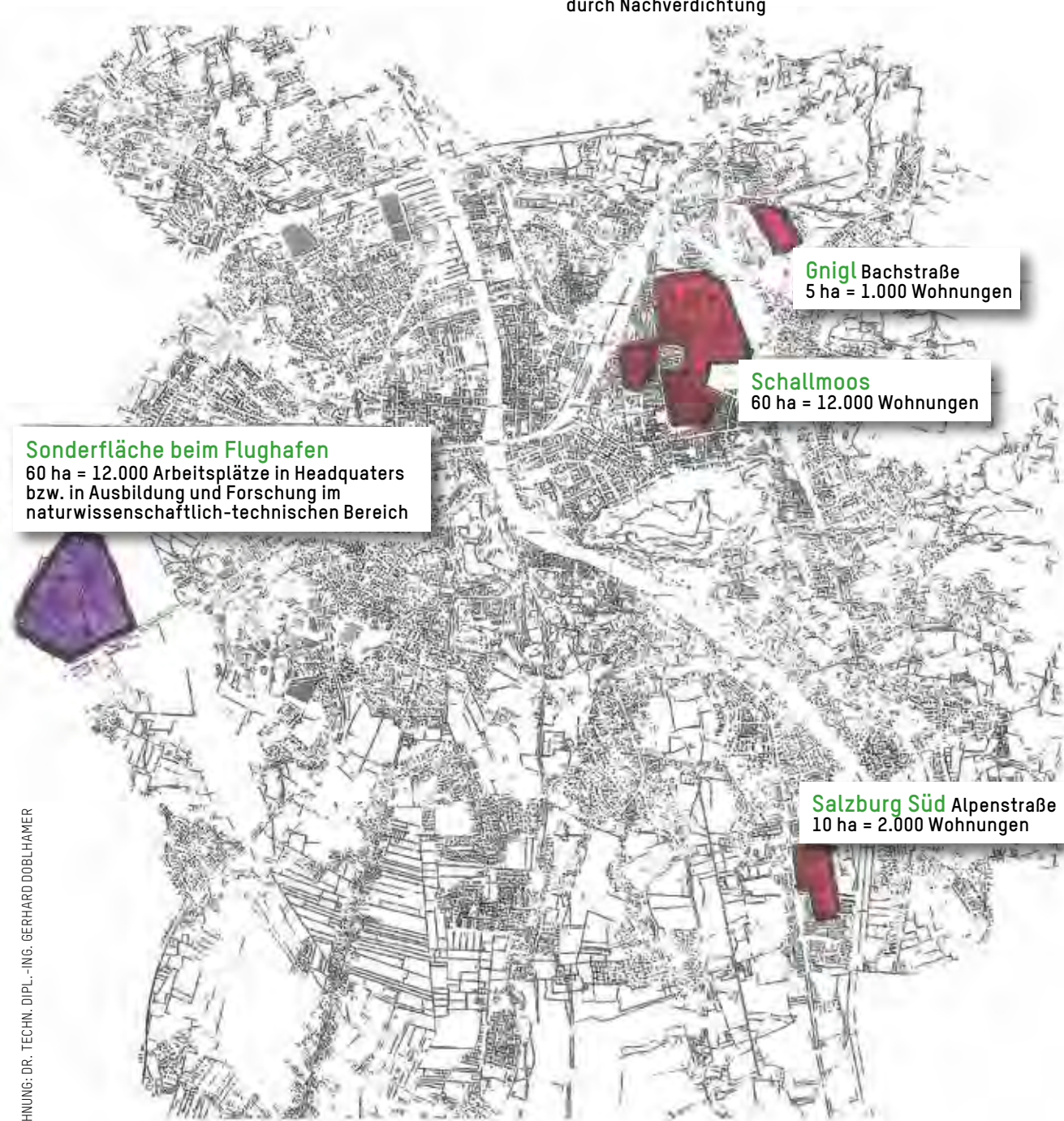
Auch die Entwicklung der Altstadt wieder hin zu einem Wohnquartier muss ein Schwerpunkt der fachlichen und politischen Arbeit sein.

Sonderfläche beim Flughafen

60 ha = 12.000 Arbeitsplätze

Flächen mit neuer Urbanität

75 ha = 15.000 Wohnungen

plus 2.000 Wohnungen
durch Nachverdichtung

ZEICHNUNG: DR. TECHN. DIPL.-ING. GERHARD DOBLHAMER

Abb. 4: Entwicklungspotenzial der Stadt Salzburg mit hoher urbaner Qualität. Die Freiflächen bleiben größtenteils erhalten. Rote Flächen: Nachverdichtungsflächen mit urbaner Qualität; lila Fläche: Sonderfläche für hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Wie sieht ein alternatives neues REK aus, das die aktuellen Probleme bis 2050 lösen könnte?

Gerhard Doblhamer

Im amtlichen REK-Entwurf werden 22 Leitsätze formuliert, die jedoch mangels konkreter Regelungsinhalte keine verbindlichen Vorgaben darstellen. Die nachfolgenden zehn Planungsziele mögen zwar visionär klingen, sind jedoch allesamt realistisch und umsetzbar.

Ein neues REK der Stadt Salzburg muss konsequent auf dem seit 1. Dezember 2022 rechtskräftigen Landesentwicklungsprogramm (LEP) aufbauen. Es hat schlank, klar strukturiert und stringent zu sein. Die folgenden zehn Planungsziele werden daher bewusst knapp, aber verständlich formuliert:



ZEHN PLANUNGSZIELE FÜR EIN ALTERNATIVES, NEUES REK

1. Die Stadt Salzburg ist kein in sich geschlossenes System. Sie muss daher die ihr im Landesentwicklungsplan (LEP 2022/25) zugewiesene Funktion als aktiver Wachstumskern für den gesamten Zentralraum – Flachgau, Tennengau, den oberösterreichischen Grenzraum sowie die angrenzenden Landkreise in Bayern – wahrnehmen.

2. Aus diesem Grund muss sich die Stadt von der Prognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) beim Bundeskanzleramt lösen, die die Stagnation der letzten zehn Jahre aufgrund unzureichenden Wohnbaus fortschreibt. Stattdessen ist ein aktives Bevölkerungswachstum auf rund 185.000 Einwohner*innen bis 2050 anzustreben.

3. Zur Erweiterung des derzeit eingeschränkten universitären Angebots muss die Stadt einen neuen Aus-

bildungsschwerpunkt im naturwissenschaftlich-technischen Bereich etablieren. Denkbar wäre etwa eine „TU West“, in der in Innsbruck und Linz nicht angebotene Studienrichtungen samt entsprechender Forschung neu aufgebaut werden. Auch eine Kooperation mit dem angrenzenden bayerischen Raum – etwa in Form einer Außenstelle der TU München – erscheint vielversprechend.

4. Die Stadt muss eine neue urbane Qualität durch höhere und dichtere Bebauung mit flächendeckenden Mindestdichten schaffen. Vorgesehen sind drei Dichteniveaus mit folgenden Geschoßflächenzahlen (GFZ):

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

Für das Dichteniveau 3 sind qualitätsvolle städtebauliche Quartier-Rahmenpläne zu erarbeiten und öffentlich zu diskutieren. Im Sinne des Weltkulturerbes sind die bestehenden Sichtachsen zu erhalten. Gebäudehöhen über 25 m (maximal acht Geschoße) sind daher im gesamten Bauland durch ein klares Hochhausverbot auszuschließen.

5. Der im LEP vorgesehene Gewerbeschwerpunkt beim Flughafen ist gemäß Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) als Sonderfläche für Ausbildung und Forschung – vorrangig im naturwissenschaftlich-technischen Bereich – sowie für internationale Headquarters mit einer maximalen Größe von 60 ha umzusetzen. Um zu vermeiden, dass die dort möglichen rund 12.000 neuen, hochwertigen Arbeitsplätze (mit der neuen universitären Ausbildung als Anker) zu einer Zunahme des täglichen Pendlerverkehrs führen, sind zeitgleich 75 ha mindergenutzter bestehender Gewerbeflächen in Wohnbauflächen für rund 15.000 leistbare Wohnungen umzuwidmen (siehe Abb. 4: Sonderfläche beim Flughafen).

6. Zur Mobilisierung dieser 75 ha mindergenutzter Gewerbeflächen muss die im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022/25) vorgesehene neue Vertragsraumordnung konsequent angewendet werden. Über Raumordnungsverträge kann die durch hohe Dichten entstehende Wertsteigerung zugunsten des Allgemeinwohls abgeschöpft werden.

7. Um weiteres leistbares Wohnen zu sichern, sind sämtliche Flächen mit Dichteniveau 2 als „Bauland für den förderbaren Wohnbau“ mit verordnetem Preisdeckel zu widmen. Diese Möglichkeit besteht bereits seit der ROG-Novelle 2018 und ist seit 2022 verbindlich im LEP festgelegt! Dennoch wurde sie bislang nur vereinzelt und nicht flächendeckend umgesetzt (z. B. nicht bei den Stieglgründen oder der „Südtiroler BU-WOG“-Fläche). Auf diesem Weg könnten bis 2050 zusätzlich bis zu 2.000 leistbare Wohnungen entstehen.

8. Über städtebauliche Quartier-Rahmenpläne ist in Stadtteilen mit hohem Verdichtungspotenzial eine neue urbane Lebensqualität zu schaffen. Konkret soll das Erdgeschoß (Sockelzone) der bis zu siebenstöckigen Wohngebäude für Betriebe (Geschäfte, Dienstleistungen, Co-Working-Spaces, Homeoffice) sowie bei Bedarf für Kindergärten reserviert werden. Ergänzend ist das Prinzip der Schwammstadt – nach Vorbildern aus den Niederlanden und Dänemark – anzuwenden: belebte, weitgehend autofreie Räume mit konsequenten Grün- und Bepflanzungskonzepten und insgesamt klimagerechtem Städtebau. Die Inhalte der öffentlich diskutierten Quartier-Rahmenpläne sind zur langfristigen Sicherung in den Bebauungsplan der Grundstufe zu übernehmen.

9. Die Stadt muss ein Verkehrsleitbild mit klarem Vorrang für den öffentlichen Verkehr erarbeiten. Dazu zählen unter anderem die Zusammenführung von O-Bus und ALBUS zu einem einheitlichen Stadtbussystem, die stärkere Einbindung der Regionalbusse sowie der Ausbau der S-Bahn inklusive einer neuen S-Bahn-Anbindung des Flughafens über die geplante Sonderfläche.

10. Die Stadt hat die auf Basis des Landesentwicklungsplanes (LEP 2022/25) neue, mögliche LEP-Umsetzungspartnerschaft mit dem Land anzuwenden, insbesondere zum Thema „Sonderfläche für Ausbildung und Forschung vorrangig im naturwissenschaftlichen oder technischen Bereich sowie internationale Headquarters“ (siehe Punkt 6). Zeitlich vorgelagert bzw. parallel dazu sind entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung des neuen Ausbildungsschwerpunkts gemäß Punkt 3 zu setzen.

Das LEP sieht für die Mobilisierung des Baulandes in der Stadt Salzburg eine besondere Möglichkeit vor.

Das Bundesland Salzburg hat ausschließlich für die Stadt Salzburg eine Sonderregelung eingeführt hat. Dank dieser Sonderregelung wird der Stadt Salzburg ein juristisch relevantes Werkzeug in die Hand gelegt, damit die Mobilisierung von Bauland möglich ist.

Die Regelung lautet wie folgt (Zitat aus dem Landesentwicklungsplan LEP 2022/25, S. 19, Punkt 6): „Die Stadt Salzburg kann zur Schaffung von leistbarem Wohnraum innerhalb von Betriebsgebieten, bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 46 Abs 2 ROG 2009 idgF vom Instrument der Einzelbewilligung vermehrt Gebrauch machen. Das Vorliegen eines besonderen Grundes für die Ausnahme im Sinn der zitierten Bestimmung wird insbesondere dann zu bejahen sein, wenn eine vertikale Durchmischung bei überwiegender Verwendung der Sockelzone für betriebliche Nutzungen sichergestellt ist. Zur Sicherung der betrieblichen Nutzung und auch der Leistbarkeit der Wohnungen (Miete und Kauf) empfiehlt sich der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen.“

Diese im LEP einzigartig in Österreich vorgesehene Regelung wird aber bislang aus nicht nachvollziehbaren Gründen von der Verwaltung der Stadt Salzburg ignoriert. Ihre konsequente Nutzung würde jedoch schrittweise die Umwandlung aus dem Gewerbeschwerpunkt herausgelöster Flächen in leistbaren Wohnraum mit hoher urbaner Qualität ermöglichen!

Allein in Schallmoos wären somit unkompliziert 12.000 Wohnungen auf einer Fläche von 60 ha erzielbar. Dieser Stadtteil birgt zudem ein großes Potenzial für eine qualitätsvolle, urbane Entwicklung, die in einem Masterplan im Weiteren näher beschrieben wird.

URBANE SOCKELZONEN – EINE STRATEGIE ZUR NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG DES STADTEILS SCHALLMOOS

Über Jahrhunderte war die Stadt durch zwei wesentliche Merkmale geprägt: hohe Dichte und eine kleinräumige Durchmischung aller Lebensbereiche. Arbeiten und Wohnen fanden im selben Gebäude statt. In der Erdgeschoß- bzw. Sockelzone befanden sich kleine Handwerksbetriebe, Geschäfte oder Gaststätten, darüber wurde über mehrere Geschoße gewohnt. Reine Mononutzungen waren die Ausnahme und beschränkten sich meist auf besondere Gebäude wie Rathäuser, Kranken- oder Siechenhäuser und Kirchen.

Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert veränderte sich diese Struktur grundlegend. Größere Produktionsbetriebe in Innenhöfen und Erdgeschoßzonen brachten Lärm, Rauch und Abgase mit sich, die erhebliche gesundheitliche Belastungen für die Bewohnerschaft verursachten. Die traditionelle Mischnutzung

innerhalb der Gebäude wurde dadurch zunehmend problematisch. Als planerische Antwort darauf etablierte sich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts die funktionale Trennung von Wohnen und Arbeiten – programmatisch festgeschrieben in der „Charta von Athen“.

Die Folgen dieser Entwicklung prägten die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts: reine Wohnsiedlungen und Satellitenstädte, die tagsüber verwaist waren, sowie Bürogebäude und Einkaufszentren, die abends und am Wochenende leer standen. Urbanität im klassischen Sinn – das lebendige Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen – ging verloren.

Heute sind jedoch die ursprünglichen Gründe für diese strikte Entmischung weitgehend entfallen. Die „rauchende und stinkende“ Industrieproduktion ist aus den Städten verschwunden, und der Großteil der Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungssektor. Dennoch bestehen vielerorts weiterhin funktional ge-

trennte Gewerbeschwerpunkte. Diese überholte Struktur zwingt zu langen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten und erzeugt einen hohen Mobilitätsbedarf – mitverantwortlich für den zunehmenden Verkehrsinfarkt der Städte im 21. Jahrhundert.

Eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik muss daher an die historische Qualität der durchmischten Stadt anknüpfen – unter zeitgemäßen Bedingungen. Ziel ist eine vertikale Nutzungsmischung: eine lebendige Sockelzone mit vielfältigen Arbeitsstätten und Dienstleistungen – Handel, Gastronomie, öffentliche Infrastruktur, private Serviceeinrichtungen sowie flexibel nutzbare Homeoffice-Bereiche – und darüber sechs bis sieben Geschosse Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen. So entsteht wieder eine „Stadt der kurzen Wege“, die Urbanität, Lebensqualität und ökologische Nachhaltigkeit miteinander verbindet.

Einladung zum Umdenken

Masterplan Schallmoos

Gerhard Doblhamer

Ein Masterplan ist in der Stadtplanung ein integrierter, strategischer und räumlich-grafischer Rahmen für die Entwicklung eines abgegrenzten Gebietes, der räumliche Struktur, Qualitätsmaßstäbe und einen Umsetzungsfahrplan festlegt. Der Masterplan Schallmoos zeigt die Umsetzung der Kernaussagen des alternativen REK mit „Innenstadt“ statt Grünlandverbrauch bis 2050 und darüber hinaus auf. Der Masterplan Schallmoos wird räumlich begrenzt durch den Kapuzinerberg, die Neustadt, den Hauptbahnhof, den Gleisbogen und den Lastenbahnhof.

In Abb. 8 ist der „Masterplan Schallmoos“ grafisch dargestellt. Der Gewerbeschwerpunkt Schallmoos wird um 80 % auf die Fläche zwischen der Vogelweiderstraße, der ÖBB und der Gniglerstraße reduziert (Gelände Porsche AG). Damit eröffnet sich eine Neunutzung für den Großteil von Schallmoos. Um Zeit für eine externe Erstellung von städtebaulichen Rahmenplänen einschließlich Öffentlichkeitsarbeit – maximal ein Jahr – zu gewinnen, ist flächendeckend eine im ROG dafür vorgesehene Bausperre zu erlassen. Die rechtliche Absicherung der städtebaulichen Rahmenpläne einschließlich Bepflanzungskonzept ist im Bebauungsplan der Grundstufe vorzunehmen. In der Umsetzung spielt die bodenpolitische Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms LEP mit vertikaler Mischung – im Erdgeschoß Dienstleistungsbetriebe, Nahversorgung und Homeoffice und darüber sechs

Geschosse leistbares Wohnen – die entscheidende Rolle. Die Leistbarkeit ergibt sich, indem die Wertschöpfung gegenüber der Verkehrswertsteigerung in Verbindung von Raumordnungsverträgen und Einzelbewilligungsbescheiden abgeschöpft wird. Diese Vorgangsweise ist exklusiv in ganz Österreich im Salzburger Landesentwicklungsprogramm für die Stadt Salzburg einzigartig vorgesehen. Die Anwendung wird aber aus objektiv nicht nachvollziehbaren Gründen vom Amt für Stadtplanung seit Einführung vor drei Jahren verweigert.

Im Rahmen eines grünen Netzes bietet der Masterplan Schallmoos 3,5 km großkronige Alleen an. Die Ausbildung wird über einen neun Meter breiten versickerungsfähigen Bereich, mit jeweils 3 m breiter PKW-Fahrbahn, vorgeschlagen. Eine Alternative stellt eine Bündelung des PKW-Verkehrs mit 6 m Breite dar (siehe Abb. 5 und 7).

Die auf Alleenerschließung aufgebaute neue Urbanität mit belebter Erdgeschoßzone wird als verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone mit absolutem LKW-Fahrverbot vorgeschlagen. Der bestehende Speditionsbetrieb Gebrüder Weiss GmbH kann ausschließlich entlang des ÖBB-Gleisbogens von Osten angefahren werden, mit einer Zeitzone für LKW zwischen 7 und 19 Uhr. Betriebe an der Samergasse sind ebenfalls von 7 bis 19 Uhr vom LKW-Verkehr anfahrbar, jedoch nur von Zweiachsern.



3 m Straße

2 m Grünfläche

bis zu 5 m breiter Schotterweg

2 m Grünfläche

3 m Straße

Abb. 5: Querschnitt der 3,5 km langen, großkronigen Alleen, z.B. in der Steinhäuserstraße, Bergbräuhausstraße und Vilniusstraße. Die Angaben sind in Meter. Links und rechts der Allee verlaufen die Straßenabschnitte für den Anlieger-Verkehr. In der Mitte ein versickerungsfähiger Schotterweg (Makadam) – ähnlich wie in der Hellbrunner Allee – der ausschließlich für Fußgänger*innen und Fahrräder zugelassen ist. Die Bäume sind heimische Laubbäume wie Spitzahorn, Eiche, oder Linde. Der Baumabstand beträgt sieben Meter.

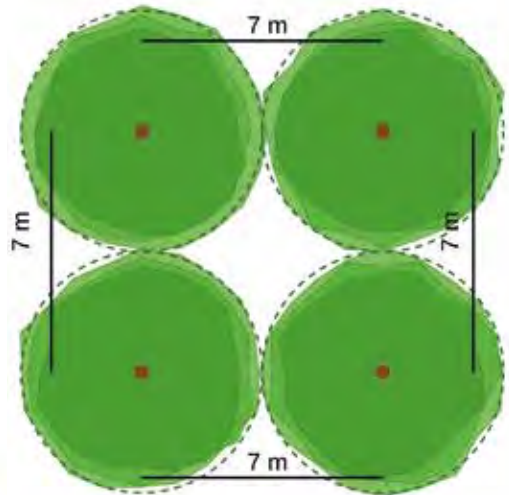


Abb. 6: Damit die Bäume ihre Krone voll entfalten können, ist eine Pflanzung mit einem Stamm-Abstand von 7 m notwendig.



2 m Grünfläche

bis zu 5 m breiter Schotterweg

2 m Grünfläche

6 m Straße

Abb. 7: Alternative zu Abb. 5. Querschnitt der Allee mit gebündeltem PKW-Verkehr für Anlieger*innen. Die Angaben sind in Meter. Die Bäume sind heimische Laubbäume wie Eiche, Ahorn oder Linde.



Abb. 8: Eine realistisch umsetzbare Vision, um den Stadtteil Schallmoos aufzuwerten. Die großflächige Pflanzung von heimischen Bäumen mit großen Kronen (Ahorn, Linden, Eichen) spielt dabei eine wesentliche Rolle.

ZEICHNUNG: DR. TECHN. DIPL.-ING. GERHARD DOBLHAWER



LUFTBILDAUFNAHME: SAGIS

Abb. 9: Luft- und Satellitenbilder zeigen deutlich: Der Norden der Stadt Salzburg ist stark versiegelt. Für die dort lebende Bevölkerung ist das Pflanzen von Bäumen besonders wichtig, um die zunehmende Hitze durch den Klimawandel abzumildern.



SYMBOLBILD: KI-GENERIERT

FOTO: INGRID EICHBERGER



Schallmooser Hauptstraße
März 2026

Abb. 10a–b: Um eine bessere Verbindung zur Altstadt zu schaffen und die Lebensqualität entlang der Schallmooser Hauptstraße zu erhöhen, ist die Pflanzung großkroniger Bäume dringend notwendig. Die derzeit gepflanzten, baumartig geschnittenen und nicht heimischen Sträucher sind wenig attraktiv und tragen kaum zu einer Verbesserung des Straßenraums bei. Der heimische Spitzahorn ist bei der Pflanzung einer Allee in dieser Straße zu bevorzugen.



FOTO: INGRID EICHBERGER

Abb. 11: Pflanzungen mit Rindenmulch wirken zwar gepflegt, sind aus ökologischer Sicht jedoch problematisch: Die Fläche bleibt artenarm und bietet kaum Lebensraum. Sie sind insektenfeindlich und reduzieren die Bodenlebewesen.

Abb. 12: Verplattete Baumscheiben, wie die Neupflanzungen in der Schallmooser Hauptstraße, gelten heute in vielen Fachkreisen als überholt. Sie verstärken die Bodenversiegelung und -erwärmung. Dadurch werden wichtige ökologische Funktionen wie Kühlung, Wasseraufnahme (durch den Unterbewuchs) und Lebensraum für Tiere deutlich beeinträchtigt.



FOTO: INGRID EICHBERGER



SYMBOLBILD: KI-GENERIERT

Abb. 13: Trotz der beachtlichen Verdichtung in Schallmoos steigert sich aufgrund der Pflanzung von ca. 1.000 Bäumen die Lebensqualität der Bewohner*innen in diesem Stadtteil beachtlich. Dieses KI-generierte Bild zeigt die Möglichkeit einer zukünftigen Allee im Stadtteil Schallmoos basierend auf Abb. 5 bis 8, Seite 17 und 18.

Sie bildet eine grüne Nord-Süd-Achse, die momentan im Norden der Stadt vollends fehlt. Die Pflanzung der Bäume ist auch hinsichtlich der prognostizierten Erhitzung von Städten eine wichtige Maßnahme für eine klimafitte Stadt.

Zusammenfassend verfolgt der Masterplan Schallmoos eine völlig neue Urbanität mit hoher Lebensqualität. Vor allem die 1.000 großkronigen, Schatten spendenden Alleebäume und die lebendigen Erdgeschoßzonen sollen dazu beitragen. Der Robinighof mit seinem Park bietet sich als neue grüne Mitte von Schallmoos an (siehe Abb. 8). Diese neue Mitte sollte

auch zentrale kulturelle Einrichtungen aufnehmen: zum Beispiel eine weitere Volksschule und eine höhere Schule.

Die Hauptachse in Nord-Süd-Richtung führt vom Baron-Schwarz-Park, der Bergerbräuhofallee, der Steinhäuserallee und der Dr.-Karl-Renner-Straße zum Kapuzinerberg.

Im Rahmen der Realisierung des Masterplanes „Schallmoos“ wäre

eine weitere Attraktivitätssteigerung für den Stadtteil möglich, wie ein Panoramalift auf den Kapuzinerberg am Südende der Hauptalleen. Somit wären das Landschaftsschutzgebiet „Kapuzinerberg“ und das Franziski-Schlössl für die Bevölkerung und für Tourist*innen gut erreichbar.

Warum dieses alternative neue REK keine Illusion ist.

Gerhard Doblhamer

Der aktuelle REK-Entwurf 2025 beinhaltet viele Widersprüche und rechtliche Schwachstellen, die den Entwurf angreifbar machen. Folgende Beispiele sollen zeigen, wie realistisch die vorliegende Alternative zum REK umsetzbar – und dabei kostengünstiger umzusetzen ist.



FOTO: PIXABAY

VERGLEICH GRUNDKOSTENBELASTUNG SCHALLMOOS MIT DEKLARATIONSFLÄCHE AIGEN SÜD

In Schallmoos kostet ein Quadratmeter Bauland derzeit realistisch etwa 1.000 Euro. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans würden dafür sorgen, dass dieses Preisniveau langfristig stabil bleibt. Da in Schallmoos dichter gebaut werden darf (sieben bis acht Geschosse), verteilen sich die Grundstückskosten auf mehr Wohnfläche. Dadurch betragen die reinen Grundstückskosten rund 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

In Aigen hingegen darf weniger dicht gebaut werden. Wenn dort nur vier bis fünf Geschosse entstehen dürfen und zusätzlich Flächen für Straßen, Wege oder Randzonen verloren gehen, muss das Grundstück deutlich günstiger sein, damit die Grundstückskosten pro Quadratmeter Wohnfläche gleich hoch bleiben wie in Schallmoos. Konkret müsste der Quadratmeter Grund in Aigen unter etwa 400 Euro kosten, um auf die

gleiche Kostenbelastung zu kommen. Schon allein der höhere Quadratmeterpreis in Aigen spricht daher wirtschaftlich für eine Verdichtung in Schallmoos. Zusätzliche Kosten, etwa für Kanalanschlüsse und andere notwendige Infrastruktur beim Bauen im Grünen, sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.

VERGLEICH ZEITSCHIENE SCHALLMOOS MIT DEKLARATIONSFLÄCHEN

Ein weiterer entscheidender Punkt ist, dass die Innenstadtentwicklung Schallmoos mit einfacher Mehrheit im Gemeinderat beschlossen werden kann. Die notwendigen Arbeitsschritte sind der Beschluss einer Bausperre im Gemeinderat und die externe Vergabe eines städtebaulichen Rahmenplanes. Beides ist bei entsprechendem politischem Willen kurzfristig frühestens im April 2026 möglich. Mit einem halben Jahr externer Bearbeitungsdauer kann die Öffentlichkeitsarbeit ab Oktober 2026 stattfinden, sodass Anfang 2027 die Voraussetzung für einen Baubescheid in Schallmoos gegeben ist. Ein straffes Projektmanagement würde einen Baubescheid Anfang 2028 ermöglichen für einen Baubeginn noch vor der Gemeinderatswahl 2029.

Die Zeitschiene für Deklarationsflächen im REK-Entwurf 2025 hingegen birgt die große Unsicherheit, die Mehrheit im Gemeinderat zu bekommen, ebenso die Zustimmung durch die Aufsichtsbehörde. Vorsichtig geschätzt, besteht ein höherer Zeitbedarf von mindestens zwei Jahren, sodass ein Baubescheid noch in dieser Gemeinderatsperiode unrealistisch ist.



Nachwort

Ingrid Eichberger

Die Diskussion um das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg ist mehr als eine fachliche Debatte über Flächenwidmungen, Dichten oder Verkehrssysteme. Sie ist Ausdruck der grundlegenden Frage, wie wir in Zukunft in dieser Stadt leben wollen – und für wen Stadtentwicklung gemacht wird.

Der vorliegende Beitrag zeigt, dass der aktuelle REK-Entwurf zentrale Potenziale ungenutzt lässt und bestehende Zielkonflikte nicht ausreichend auflöst. Insbesondere der Verbrauch wertvoller Grünflächen, die mangelhafte Alternativenprüfung sowie die Defizite im Umweltbericht stehen im Widerspruch zu den selbst formulierten Zielen einer nachhaltigen und klimafitten Stadt. Gleichzeitig wird deutlich, dass Salzburg über erhebliche innerstädtische Reserven verfügt, die – bei konsequenter Anwendung der bestehenden rechtlichen Instrumente – eine qualitätsvolle Verdichtung, leistbares Wohnen und eine neue urbane Lebensqualität ermöglichen würden.

Das alternative, neue REK und der vorgeschlagene Masterplan für Schallmoos verstehen sich daher als Einladung zum Umdenken. Sie zeigen auf, dass eine Stadtentwicklung ohne weiteren Grünlandverbrauch möglich ist, wenn Mut zu klaren Entscheidungen, zu höheren Dichten, zu echter Nutzungsmischung und zu einem konsequenten Vorrang des öffentlichen Verkehrs besteht. Die im Landesentwicklungsprogramm vorgesehenen Instrumente bieten dafür eine solide Grundlage – sie müssen jedoch auch angewendet werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Ein REK für die nächsten 25 Jahre darf kein Kompromisspapier sein, das kurzfristige Interessen bedient. Es muss ein strategischer Kompass sein, der Salzburg langfristig als lebenswerte, soziale und ökologisch verantwortungsvolle Stadt positioniert. Die Zukunft der Stadt sollte dabei nicht hinter verschlossenen Türen entschieden werden, sondern im offenen, fachlich fundierten Dialog mit der Bevölkerung. Nur so kann ein Entwicklungskonzept entstehen, das breite Akzeptanz findet – und den kommenden Generationen gerecht wird.

Der Amtsentwurf enthält eine Reihe von Unzugänglichkeiten und Widersprüchen, die – wenn sie aufgelöst werden können – rechtlich eine Wiederholung der öffentlichen Auflage erfordern. Der Entwurf von Dr. techn. Dipl.-Ing. Gerhard Doblhamer ist in sich schlüssig und baut konsequent auf dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022/25) auf (siehe S. 8 bis 9).

IMPRESSUM

Herausgeber & Verleger:

Österreichischer Naturschutzbund –
Landesgruppe Salzburg, F.d.l.v.:

Autor*innen:

Dr. techn. Dipl.-Ing. Gerhard Doblhamer &
Ingrid Eichberger MSc

Lektorat: Mag.^a Johanna Weber

Gestaltung und Satz: Stefan Kisters

Bankverbindung: Salzburger Sparkasse,

IBAN: AT70 2040 4000 0000 6460,

BIC: SBGSAT2SXXX

ZVR-Zahl: 778989099

ISBN: 978-3-901866-11-1

Anschrift: Museumsplatz 2,

A-5020 Salzburg

Telefon: 0662/642909

E-Mail: salzburg@naturschutzbund.at

Homepage: www.naturschutzbund.at/salzburg.html

Titelbild: KI-generiertes Symbolbild,

Umschlag: pixabay

Stand: März 2026



ISBN: 978-3-901866-11-1