



Raumplanung und Baubehörde

Auerspergstraße 7  
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 3301  
Fax +43 662 8072 3399  
baubehoerde@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von  
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbaur  
Tel. +43 662 8072 3300

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
05/00/10102/2025/029

8.5.2025

Betreff

Architekturverfahren Zielsetzungen und Vorgangsweisen in der Stadt Salzburg  
Ergänzende Festlegungen zu Verfahren bei Nachverdichtungsprojekten

Aufgrund einer Reihe von externen Einflüssen wie der Österreichischen Bodenstrategie, der Österreichische Nachhaltigkeitsstrategie, der noch stärker wirksamen Notwendigkeit der Siedlungsentwicklung nach innen und im Zusammenhang mit der Neufassung des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Salzburg wird die

### **Nachverdichtung von bestehenden Siedlungen**

ein neues, bestimmendes Thema in Bezug auf das Bauen in der Stadt.

Aus diesem Grund fand am 8.5.2025 eine Aussprache zwischen dem Ressort, Vertretern der Ziviltechnikerkammer, der Landesgruppe der gemeinnützigen Bauträger (GBV) und der MA 5 statt. Dabei wurde Folgendes vereinbart:

- a) Auch bei Nachverdichtungsprojekten sollen für die zusätzlich entstehenden Bruttogeschossflächen die Schwellwerte zu Architekturverfahren entsprechend Punkt 2. der Vereinbarung vom 20.2.2024 zur Anwendung kommen.

Aufgrund der prozessimmanenten Unschärfe des exakten Bauvolumens sind diese Schwellwerte immer als Größenordnung zu verstehen.

Auch wenn in einer städtebaulich zusammengehörigen Siedlung unterschiedliche Bauträger mit unterschiedlichen Zeithorizonten betroffen sind, so ist – unter der Voraussetzung des gemeinsamen Einverständnisses – eine Gesamtbetrachtung des Nachverdichtungspotenzials sowohl inhaltlich wie auch im Sinne der Schwellenwerte anzustreben.

Bei diesbezüglichen Unklarheiten wird jedenfalls ein Abklärungsgespräch durch das Ressort durchgeführt.

- b) Unabhängig von der Frage, ob es sich um „klassische“ Neubauvorhaben oder eben um Nachverdichtungsprojekte handelt, wird festgehalten, dass die Formulierung im Punkt 2., letzter Satz der Vereinbarung vom 20.2.2024 für den Bereich der gemeinnützigen Bauträger wie folgt ergänzt wird:

*Die Verfahrensart wird mit dem Gestaltungsbeirat, der zuständigen Fachabteilung, dem politischen Ressort und der Ziviltechnikerkammer akkordiert und nach Möglichkeit einvernehmlich festgelegt.*

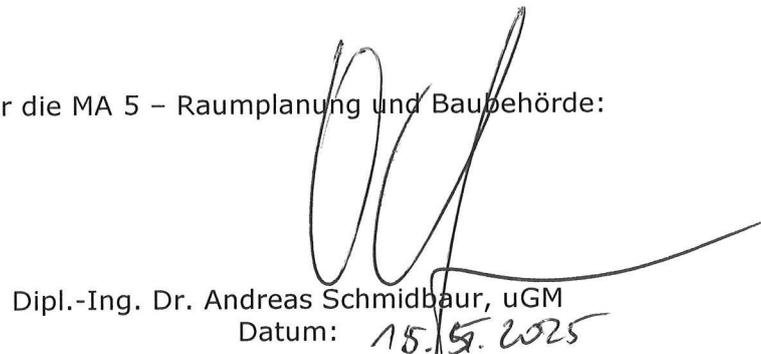
**In Ergänzung zur Vereinbarung vom 20.2.2024 als Arbeitsgrundlage zur Kenntnis  
genommen.**

Für das Ressort:



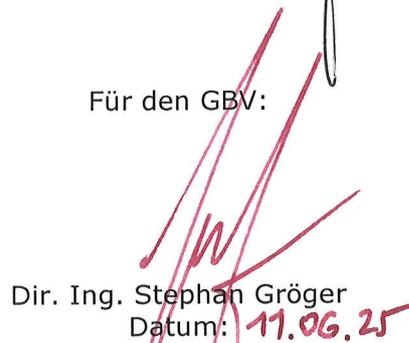
Stadträtin Anna Schiester, MA  
Datum: 14.5.2025

Für die MA 5 – Raumplanung und Baubehörde:



Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbauer, uGM  
Datum: 15.5.2025

Für den GBV:



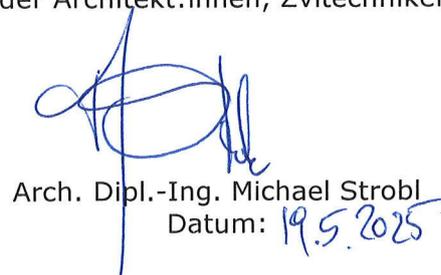
Dir. Ing. Stephan Gröger  
Datum: 11.06.25

Für den Gestaltungsbeirat:  
Der Vorsitzende:



Dipl-Arch- Dominik Brueckers  
Datum: 14.05.25

Für den Sektion der Architekt:innen, Zvitechniker:innenkammer:



Arch. Dipl.-Ing. Michael Strobl  
Datum: 19.5.2025