

Grundbesitzer: „Wurden übergangen“

Verkaufswillige Grundeigentümer verärgert über Grünland-Deal mit Bürgerinitiativen-Vertretern

Grundbesitzer, die verkaufen wollen, bei dem nun ausverhandelten Grünland-Deal aber nicht zum Zug gekommen sind, kritisieren die Vorgangsweise: „Man fragt einen Professor aus Hannover, mit uns aber redet man nicht.“

In der Stadtplanung laufen derzeit erneut die Telefone heiß. „Die sehen schon den Rubel rollen“, schildert Amtsleiter Andreas Schmidbauer den Tenor der Interventionen von Grundbesitzern in der Stadtplanung. „Viele, die beim letzten Flächenwidmungsplan nicht berücksichtigt wurden, sehen jetzt ihre letzte Chance, ihre Gründe als Bauland gewidmet zu bekommen.“ Seit ausgedacht ist, welche Flächen aus der Grünlanddeklaration in Bauland umgewidmet werden, wird von Grundeigentümern interveniert – nicht nur in der Stadtplanung, auch im Bürgermeisterbüro. Für Lukas Wolff, den Sprecher der Salzburger Grundeigentümer, auch nicht überraschend: „Wenn das mit der Grünland-Deklaration so kommt, wie es – um sich die Zustimmung der Bürgerinitiativen-Vertreter zu sichern – jetzt in Aussicht gestellt wird, dass Umwidmungen nur noch per Volksabstimmung möglich sind, und das auf dreißig Jahre hinaus, ist das ein massives Verwertungshindernis für die Grundeigentümer.“

Tatsächlich geht es – schon rein finanziell – um viel Geld: Ist für Grünland allenfalls ein Quadratmeterpreis von dreißig Euro zu lukrieren – und das auch nur, wenn ein Bauer bei Bewirtschaftung einen entsprechenden Ertrag sieht – ist für Bauland ein Vielfaches abzuzahlen: Bei 300, 400 Euro pro Quadratmeter liegen die Baulandpreise in der Stadt bereits, in guten Lagen ist aber noch mehr zu erzielen.

Die Besitzerin der Bär-Gründe an der Nissenstraße im Süden von Salzburg soll Preisvorstellungen von 500

Euro pro Quadratmeter haben. Von den Bär-Gründen werden ja 7000 Quadratmeter umgewidmet – Grünland-Kämpfer dort haben sich heftig dagegen gewehrt. Die Bär-Gründe-Besitzerin dürfte jedenfalls finanziell ausgesorgt haben.

In Verhandlungen nicht eingebunden

Andere Grundbesitzer hingegen sehen ihre Felle die Salzach hinunterschwimmen: Es sind „sicher an die 100 Grünland-Grundbesitzer“, die verkaufen möchten oder über Baurechtsverträge der Stadt ihr Grundstück anbieten würden. „Und Baurechtsverträge sind ja die interessanteste Variante für den Sozialwohnungsbau, von dem immer die Rede ist“, sagt Grundeigentümer-Sprecher Wolff.

Er selbst ist übrigens auch einer, der durch die Finger schaut: Er hat für sein Grundstück an der Aignerstraße (gegenüber der Sparkasse, bei der Abbiegung zum Bildungshaus Virgil) der Stadt einen Baurechtsvertrag angeboten, dem Bürgermeister ein entsprechendes Schreiben übermittelt. Die Reaktion darauf: „Nichts, null“. „Dabei wären es drei Hektar – da könnte man eine ganze Reihe von Sozialwohnungen drauf bauen“, fühlt sich Wolff vor den Kopf gestoßen.

Kritik an Vorgangsweise

Wie vorgegangen worden sei, sei unter den Grundeigentümern auf heftige Kritik gestoßen. Von den Grundbesitzern habe es Vorschläge



Grundeigentümer-Sprecher Wolff: Ist selbst einer, der durch die Finger schaut: Stadt zeigt kein Interesse an seinem drei Hektar großen Grundstück an der Aignerstraße. Foto: privat

gegeben, in Verhandlungen einzutreten, „aber man macht es wieder hoheitlich, nicht vertraglich“, konkretisiert der Grundeigentümer-Sprecher die Kritik. Und weiter: „Wir hätten sicher auch diskussionswürdige Vorschläge gehabt, aber man fragt einen Professor aus Hannover und nicht die Grundeigentümer.“

Gemeint ist Michael Braum, dessen Studie „Arrondierung des Grünlands und Neuaufgrenzung des Baulands“, im Auftrag der Stadt, Basis für die Verhandlungen zwischen Schaden, Padutsch und den Bürgerinitiativen-Vertretern Hörl, Augustin und Rogler war. Die Braum-Studie hatte schon im Vorfeld des dann Anfang Oktober zwischen Bürgermeister, Stadtplanungsressortchef und den Bürgerinitiativen-Vertretern fixierten Grünland-Deals die Grundeigentümer auf den Plan gerufen: Bereits Anfang Juli nach Vorliegen der Braum-Studie gab es, trotz offizieller Geheimhaltung, zahlreiche Interventionen. Beinahe wären die Verhandlungen sogar gescheitert: Einer internen Präsentation



Planungsamtsleiter Schmidbauer: „Grundbesitzer, die beim letzten Flächenwidmungsplan nicht berücksichtigt wurden, sehen jetzt die letzte Chance, zu Bauland zu kommen.“

der Braum-Studie blieben die Bürgerinitiativen-Vertreter, die befürchteten, den Interventionen werde nachgegeben, aus Protest fern. Erst als klargestellt wurde, dass ausschließlich die Braum-Studie Verhandlungsbasis ist, kehrten sie an den Verhandlungstisch zurück.

Jetzt, nachdem es ein Ergebnis gibt, geht das Intervenieren wieder los, sieht man sich in der Stadtplanung neuerlich mit Begehrlichkeiten konfrontiert.

Anfechten bis zum Verfassungsgerichtshof

Die Aussicht, doch noch zu Bauland zu kommen, dürfte allerdings gering sein. Kein Verständnis für verkaufswillige, aber nicht zum Zug gekommene Grundeigentümer kann jedenfalls der Planungsausschussvorsitzende, SPÖ-Gemeinderat Michael Wanner, aufbringen. „So hart das für den Einzelnen ist, wenn sein Grundstück nicht umgewidmet wird, und das eines anderen schon. Aber es gibt keinen Rechtsanspruch auf Bauland und nur weil jemand es



Wanner (Planungsausschuss, SPÖ): „So hart das für den Einzelnen ist, wenn sein Grundstück nicht umgewidmet wird – aber einen Rechtsanspruch auf Bauland gibt es nicht.“

zu Geld machen will – das kann ja wohl kein Kriterium sein.“ Planerisch könne nur so vorgegangen werden, wie es jetzt erfolgt sei. Und dass man sich auf einen externen Gutachter geeinigt habe, sei durchaus zu befürworten. Wanner: „Das ist ja das Gute, dass nicht mehr nach Interventionen vorgegangen wird, sondern nach klaren Richtlinien.“

Auch an der Vorgangsweise sei seiner Ansicht nach nichts zu bemängeln. Wanner: „Wenn ein Grundstück als Bauland nicht in das Entwicklungskonzept passt, ist das zu akzeptieren, das sind hoheitliche Gesetze.“ Ein Einschreiten der Grundeigentümer fürchte er nicht. Die haben allerdings schon angekündigt, die von den zuständigen Stadtpolitikern als auch von Hörl & Co. als Erfolg gepriesene Grünland-Deklaration-Neu, mit im Stadtrecht abgesicherten Klauseln wie einer Dreiviertelmehrheit oder einer verpflichtenden Bürgerabstimmung bei Umwidmungen, anzufechten und damit bis zum Verfassungsgerichtshof zu gehen.

Brigitte Gappmair

Sogar der Mietwohnbau kommt in Schwung

Nach einem Knick wird nun wieder kräftig gebaut – mehrere große Projekte sind auf Schiene

Rund 2000 Wohnungen werden in den nächsten Jahren gebaut – großteils sogar besonders gefragte Mietwohnungen. Dass trotzdem die Grünlanddeklaration angezapft wird, stößt auf Kritik: Ein solcher Eingriff wäre nicht nötig.

„Noch vor zwei Jahren wurde uns gesagt, der Wohnungsbau ist gesichert, es stehen genügend Grundstücke zur Verfügung, und jetzt will man uns weismachen, man benötigt Flächen aus der Grünland-Deklaration.“ Dass auf wertvolle letzte Grünflächen, wie im Süden Salzburgs zugegriffen werden soll, ohne vorher alles an Baulandreserven zu mobilisieren, dagegen gibt es nach wie vor scharfen Protest. Heideleine Schiechl, seit Jahren engagierte Grünland-Kämpferin: „Man fragt sich, ist eine Verbauung einer Fläche wie die der Flurwegwiese überhaupt nötig, die Infrastruktur rund herum ist nicht ausreichend, der Kindergarten in Morzg quillt über, von der Verkehrserschließung gar nicht zu reden.“

40 Wohnungen sind auf der Flurwegwiese vorgesehen – ob es darauf ankommt, bei den großen Projekten, die in nächsten Jahren ohnehin realisiert werden, ist in der Tat die Frage. Selbst GSWB-Direktor Leopold

Wohnbauträger an dem relativ kleinen Bauvorhaben an der Flurwegwiese, wo sie ebenfalls dran ist, sicher nicht scheitern würde.

10-Jahresbedarf für den Wohnbau ist gesichert

Und auch Planungsamtsleiter Andreas Schmidbauer bestätigt, was er im Vorfeld des Grünland-Deals bereits sagte und womit er sich den Zorn des Bürgermeisters zuzog, weil dieser anderer Meinung ist. „Für den im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Zehn-Jahresbedarf muss man nicht Grünland anzapfen.“ (Für den Flächenwidmungsplan 2005 bis 2015 gibt es genügend Potential an Bauland.) Bürgermeister Heinz Schaden (SPÖ) habe jedoch angezweifelt, ob damit auch ausreichend für Mietwohnbau gesorgt werden könne – Mietwohnungen sind ja, angesichts der zahlreichen dringenden Fälle beim Wohnungsbau, das Thema. „Aber es



Santner, GSWB-Direktor: „Mietwohnbau trotz gestiegener Baukosten in Angriff genommen.“ Foto: gswb

Wohnbautätigkeit – kräftig angekurbelt werden – und das in bestehenden Bauland-Flächen, ohne Flächen aus der Grünland-Deklaration. Mehrere große Wohnbau-Projekte sind auf Schienen, zu einem beträchtlichen Teil sind es Mietwohnungen (siehe Tabelle). Erstaunlich auch: der nun ebenfalls in Schwung gekommene Mietwohnbau konnte trotz gestiegener Baukosten erfol-

Die großen Wohnbauvorhaben

In den nächsten Jahren an die 2000 Wohnungen, großteils Mietwohnungen

Lanserwiese (GSWB)	100 Wohnungen (davon 82 Mietwohnungen)
Ofnerstraße (GSWB)	100 Wohnungen (größtenteils Mietwohnungen)
Bahnhof (GSWB)	100 Wohnungen (ausschließlich Mietwohnungen)
Plainstraße (GSWB)	46 Mietwohnungen
Lankesgründe (GSWB)	40 Wohnungen kommen dazu, davon 20 Mietwohnungen
Paradiesgarten (GSWB)	80 Wohnungen, davon 50 Mietwohnungen
Aribonenstraße (GSWB) Mercedes-Gründe	94 Wohnungen, rund 40 Mietwohnungen
Stadtwerkeareal (GSWB und Heimat Österreich)	300 Wohnungen (Miete und Mietkauf)
Girlingerstraße (Leitgöb)	50 Wohnungen, ein Teil Mietwohnungen
Faberstraße gegenüber des alten SGK-Gebäudes (Salzburg Wohnbau)	70 Wohnungen, davon 40 Mietwohnungen
Sonnenpark (GSWB)	87 Wohnungen, ein Teil Mietwohnungen
Struberkaserne (noch kein Projekt)	350 Wohnungen, 75 Prozent davon Mietwohnungen