

# Salzburg: Bauland-Mobilisierung ist auf gutem Weg

Viele Salzburger träumen von den eigenen vier Wänden, aber für die meisten bleibt es ein Traum. Eine Ursache dafür: Grund und Boden sind knapp und entsprechend teuer.

Wohnen – Miete wie Eigentum – ist in Stadt und Land Salzburg fast unerschwinglich geworden. Überdies wird der Wirtschaftsstandort Salzburg aufgrund der hohen Grundstückspreise für Betriebe, die sich hier ansiedeln oder die expandieren möchten, immer weniger attraktiv.

Was tun? – Wir haben zu diesem brisanten Thema mit Baumeister Ing. Bernd und Wolfgang Hillebrand gesprochen. Die beiden Profis haben als Geschäftsführer der Hillebrand Baugruppe mit Sitz in Wals tiefe Einblicke in die Entwicklung der Bau-

landkosten in Salzburg. „Ja, die Grundstückspreise sind alles andere als günstig – vor allem, wenn Bauland ohne Bestand auf den Markt kommt und sich die Interessenten mehr und mehr überbieten“, bestätigt Bernd Hillebrand.

## Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Mittelpunkt

Aber es gibt Licht am Horizont: Denn im 2013 beschlossenen Arbeitsübereinkommen der neuen Salzburger Landesregierung spielen Themen wie Raumordnung und Baulandmobilisierung eine wichtige Rolle. „Die Mobilisierung von Grundstücken für den Wohnbau heißt aber nicht nur Umwidmung von Grünland in Bauland“, so Hillebrand, „sondern bedeutet vor allem auch die Umstrukturierung von Bestandsliegenschaften und eine gezielte und wohl-

durchdachte Nachverdichtung.“

## Große Chancen bei Bestandsliegenschaften

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird heute in Salzburg mehr denn je Rechnung getragen.

„Wir sind durch das generelle Umdenken alle angehalten, beim Bauen nicht nur den einfachen Weg zu suchen und einfach unbelastete Grundstücke in einem Meistbieterverfahren preislich zu toppen“, betont Bernd Hillebrand. „Für den mittelständischen Bauunternehmer bedeutet der sparsame Umgang mit Grund und Boden vielmehr auch die Chance, dass er aufgrund seines Fachwissens bestehende Liegenschaften für den Eigentümer intelligenter bewertet und in Folge bestmöglich verwertet. Die Liegenschaftseigentümer bekommen auf diese Weise neue Perspektiven und wissen den Einsatz zu schätzen.“

## Masterpläne in Landgemeinden, Mobilitätsleitfaden in der Stadt

Am Land wurde in den vergangenen Jahren begonnen, Masterpläne zu erarbeiten, die als Grundlage für die Politik und der Wirtschaft dienen. „Konkret kann ich zwei positive Beispiele nennen, bei denen wir selbst involviert sind“, so Wolfgang Hillebrand. Zum einen soll das 5000 m<sup>2</sup> große Areal der ehemaligen Lodenfabrik Höttl im Stadtzentrum in Wohngebiet umstrukturiert werden. Zum anderen entstehen auf dem Grundstück des Bauhofs Winkelhofer im Zentrum von Seekirchen auf rund 7000 m<sup>2</sup> Fläche derzeit 80 Wohnungen, wobei derzeit die Hälfte im Rohbau fertiggestellt ist.

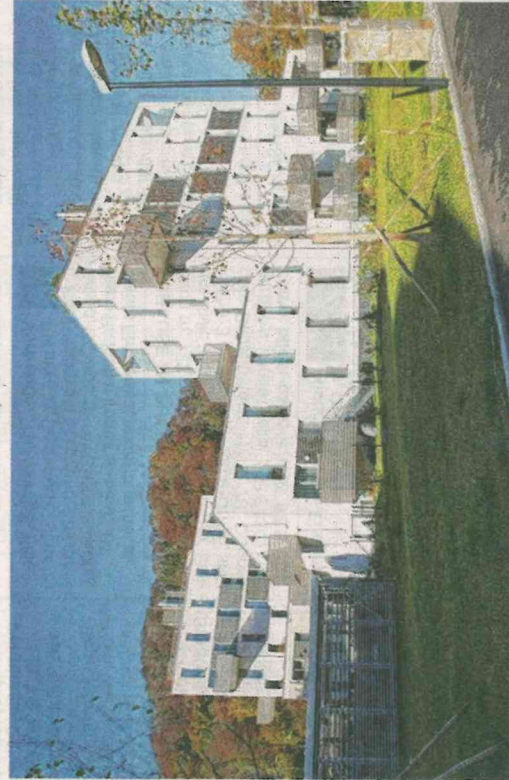
Und wie ist die Situation in der Stadt Salzburg? „Hier ist im Jahr 2012 im Planungsressort ein zukunftsweisender Mobilitätsleitfaden entstanden.

den, der ebenfalls viele Chancen auf Baulandmobilisierung enthält“, so Bernd Hillebrand. Bemerkenswert ist in dem Zusammenhang das Projekt „Die Drei“ in der Mauracherstraße in Parsch mit 70 Wohnungen und ebenso vielen Tiefgaragenplätzen. „Das Besondere dabei war, dass das Areal im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Salzburg als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen war“, so Bernd Hillebrand. Diese Widmung ermöglichte es, die hier ansässig gewesene Fliesenfirma Bergmann nach Maxglan in die Moserstraße umzusiedeln und dadurch das ehemalige Gewerbegebiet an der Mauracherstraße als Wohngebiet zu erschließen. „Dieses Projekt weist den Weg in die Zukunft“, so Bernd Hillebrand. „Denn auf diese Weise kann viel Bauland mobilisiert werden. Das wird auch den Höhenflug der Grundstückspreise eindämmen.“



„Auf Bestandsflächen kann zusätzliches Bauland mobilisiert werden“, betonen Wolfgang und Baumeister Ing. Bernd Hillebrand, Geschäftsführer der Baufirmengruppe Hillebrand (v. l.).

BILD: SN/HILLEBRAND



Ein gelungenes Beispiel im Sinne des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) 2007 der Stadt Salzburg ist das Projekt „Die Drei“ in der Mauracherstraße/Fürbergstraße in Salzburg-Parsch.

BILD: SN/HILLEBRAND

Eine Serie der  
**Salzburger Nachrichten**  
und der  
Wirtschaftskammer Salzburg  
Landesinnung Bau

**WKS**  
Landesinnung Bau