



STADT : SALZBURG

Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072 2081
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Dipl.-Ing. Claudia Kaiser
Tel. +43 662 8072 2693

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/22089/2025/004

18.2.2025

Betreff

Bebauungsplan der Aufbaustufe "KOBENZL - 1 / A1", Gaisberg 11

Erforderlicher Wortlaut zum Planentwurf

Das am Gaisberg gelegene Hotel Kobenzl, im Kern ein ehemaliges Bauernhaus aus dem Jahr 1907, soll aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen und in geänderter Form (bei insgesamt weitgehend gleicher Baumasse) neu errichtet werden.

Das Bauvorhaben hat eine hohe landschaftsbildprägende Bedeutung im Zusammenhang mit der geplanten großen Baumasse und der exponierten Lage am Südwesthang des Gaisbergs. Eine konkrete Bauabsicht liegt vor und im öffentlich aufgelegten Bebauungsplan der Grundstufe „KOBENZL – 1 / G1“ ist die Verpflichtung zur Erstellung einer Aufbaustufe (aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes und auch für „Großprojekte“) festgelegt.

Das historische Bauernhaus soll in seiner äußeren Erscheinung bzw. der Gebäudehöhe mit ortstypischem Krüppelwalmdach mit ins Tal gerichtetem Giebel wiedererrichtet werden. Weitere Bauwerke sollen sich diesem Gebäude in der Höhe eindeutig unterordnen. Die neue Bebauung soll auch dezidiert nicht nach „vorne“ rücken, sondern soll sich höhen-gestaffelt nach hinten abgetrept an den Hang schmiegen.

Der umgebende bestehende Naturraum samt erhaltenswertem Baumbestand sowie die Strauchkulisie und die Topographie sind zu erhalten. Der südlich gelegene Wanderweg soll wie bisher öffentlich benützbar und der Zugang zum Hotel über diesen Weg weiterhin möglich sein.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>