

1 Positionspapier der Grünen Neubaugebiet Zellhausen-Süd

Wieviel zusätzlichen Wohnraum braucht Mainhausen wirklich?

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales politisches Anliegen der Mainhäuser Grünen. Um als Gemeinde in dieser Frage zielgerichtet agieren zu können, muss zunächst geklärt werden, wieviel zusätzlicher Wohnraum für welche Personengruppen in den kommenden Jahren benötigt wird.

In unserer Gemeinde besteht ein breiter politischer Konsens, dass wir uns bei den heutigen Rahmenbedingungen (Klimaschutzziele und knappe Bauerweiterungsflächen im begrenzten Gemeindegebiet) eine Verschwendung wertvoller Ressourcen nicht mehr leisten können.

In Mainhausen sind nach Angaben der Gemeindeverwaltung noch etwa 50 vollständig erschlossene, freie Baugrundstücke vorhanden und es gibt zudem ein signifikantes Potential an ungenutzten Häusern und leerstehenden Wohnungen. Aus unserer Sicht ist es sinnvoll, diese im Gemeindegebiet vorhandenen Wohnraumpotentiale zu aktivieren und dadurch die Naturzerstörung auf ein Minimum zu reduzieren.

Um das verfügbare Wohnraumpotential zu quantifizieren, fordern wir die Erstellung eines Leerstandskatasters, sowie eine Erhebung, wieviel Wohnraum auf den ca. 50 erschlossenen Baugrundstücken geschaffen werden kann.

Unter der großen Koalition wurde 2021 von CDU und SPD das **Baulandmobilisierungsgesetz** verabschiedet, das den Handlungsspielraum von Kommunen erheblich erweitert und der Gemeinde Mainhausen neue Möglichkeiten bietet, Wohnraum zu aktivieren.

Wer ein erschlossenes und baureifes Grundstück besitzt, der sollte dieses auch bebauen oder zumindest anderen Bürgern zum Bau zur Verfügung stellen. Entsprechendes gilt auch für die große Anzahl von leerstehenden Wohnungen im Ortsgebiet.

Wenn man Klima- und Umweltschutz ernst nimmt, sollte die Gemeinde den Eigentümern von Baugrundstücken und leerstehenden Wohnungen Unterstützung anbieten um Wege aufzuzeigen, wie Grundstücke bebaut und leerstehende Wohnungen aktiviert werden können.

Die Planungen für Zellhausen-Süd sehen vor, auf einer Fläche von ca. 13 ha (das entspricht ca. der Grösse von 18 Fussballfeldern!) für etwa 1.000 BürgerInnen Wohnraum zu schaffen. Es würde dadurch weitaus mehr Wohnraum geschaffen, als aktuell für die Mainhäuser Bevölkerung notwendig ist.

Wenn Zellhausen Süd und Weiterentwicklung in Richtung Bahnhof in voller Gänze realisiert wird, würde sich der Ortsteil Zellhausen von heute ca. 5.000 auf langfristig über 7.000 Einwohner vergrößern, mit nachhaltigen Auswirkungen auf Verkehr, kommunale Infrastruktur, Natur und Umwelt. Ein solcher dramatischer Zuwachs an Einwohnern hätte möglicherweise auch nachhaltige Auswirkungen auf die Haushaltsstruktur unserer Gemeinde, wenn nicht im gleichen Maße neue Gewerbeunternehmen angesiedelt werden.

Sieht man die vom Regionalplan für unsere Region geforderte Bebauungsdichte, so soll diese bei Zellhausen Süd unterschritten werden. Neubaugebiete in Gemeinden mit höherer Bebauungsdichte sind aus einer umweltpolitischen Abwägung zu präferieren.

- **Mit anderen Worten wird in Zellhausen Süd viel Fläche versiegelt und vergleichsweise wenig Wohnraum geschaffen.**

Darüber hinaus entsteht durch Zellhausen Süd eine nicht unerhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung - auch im „alten Ortskern“ von Zellhausen.

Insbesondere für die Anwohner der durch Durchgangsverkehr extrem belasteten Babenhäuser Strasse wird es zu massiven Beeinträchtigungen kommen.

- **Es stellt sich die Frage, wie das zu erwartende stark erhöhte Verkehrsaufkommen für die Anwohner erträglich gestaltet werden soll.**

Wenn Umwelt –, Klimaschutz und Nachhaltigkeit die Richtschnur für kommunales Handeln darstellen, dürfte Zellhausen Süd erst dann erschlossen werden, nachdem alle anderen sinnvollen Möglichkeiten der Wohnraumschaffung in Mainhausen ausgeschöpft sind.

Ein darüber hinausgehender Bedarf an neuem Bauland müsste bei möglichst geringem Bodenverbrauch realisiert werden. Vor diesem Hintergrund halten wir es weiterhin für richtig, dass das schützenswerte Biotop und die wertvollen Ackerflächen u.a. im „Zelldreimorgengewann“ zu erhalten sind.