

The Heckpfad

a 60-year old informal settlement in

Cologne *By Kai Dolata and Lola Meyer* It is hard to believe: there is an informal settlement right in the middle of Germany, in the heart of Cologne, only three miles from the famous Cathedral. In Germany, the land of regulations, orders and bureaucracy, an exceptional settlement has managed to survive until today, a settlement that dates back to the post-war period. Despite the ideas and ideologies of city planners and urban marketing strategists as well as the public perception the "Heckpfad" - settlement (named after the only municipal street within) has developed into an urban niche.

About 300 inhabitants live here far from standardized housing, removed from current building practices, in houses built without permits, without loans, without private property rights, without an architect or city planner. The inhabitants are not free-thinkers, hippies or academics. They don't want to experiment with new ways of life. They do not follow any particular ideology or philosophy. They are neither immigrants nor foreigners. They are just ordinary people: families with kids, pensioners, craftsmen, builders, florists, nurses; people who shovel snow off their streets, keep their surroundings tidy, mow their lawns once a week, polish their cars on Saturday afternoons, collect garden gnomes and adorn their windows with white curtains.



Everything began in 1945 after Cologne had been destroyed by Allied bombings during WWII. In the Heckpfad area, as in many other areas in Cologne and elsewhere, people took land on lease from peasants and started to establish temporary dwellings.

Back then the city of Cologne welcomed this practice. The bombed-out, refugees and repatriated prisoners of war built homes for themselves and the city council did not have to take responsibility for providing housing for them.

Later, during the 1960s and 1970s, when new housing had been established on a big scale everywhere else, these "wild settlements" were demolished and the inhabitants were moved. But not so in the Heckpfad: although considered temporary, the settlement consolidated, grew throughout the decades within its walls and expanded the number of buildings to that exceeding 100. Meanwhile, three generations live

Mitten in Deutschland, im Herzen Koelns (knapp 5 km vom Koelner Dom entfernt), prosperiert, was man kaum für moeglich halten würde: eine informelle Wohnsiedlung. Bei uns in Deutschland, dem Land der Vorschriften, Ordnung und Bürokratie hat diese regelwidrige Siedlung das ueberleben geschafft. Jenseits der Ideen und Ideologien von Stadtplanern und Stadtmarketingstrategen sowie jenseits der oeffentlichen Wahrnehmung hat sich hier in einer staedtischen Nischenlandschaft die Heckpfad-Siedlung entwickelt.

Rund 300 Bewohner praktizieren hier ein Bauen und Wohnen fernab des genormten Wohnungsbaus, abseits von gaengigen Baupraktiken, ohne Baugenehmigung, ohne Kredite, ohne eigenen Grund und Boden, ohne Architekt oder Stadtplaner. Bei den Bewohnern handelt es sich dabei aber keinesfalls um Freigeister, Hippies oder Akademiker. Es sind Menschen, die weder neue Lebensformen ausprobieren wollen noch nach einer bestimmten Ideologie oder Weltvorstellung handeln. Es sind auch nicht vornehmlich auslaendische Familien oder Flüchtlinge, sondern "ganz normale Menschen": Familien mit Kindern, Rentner, Handwerker, Bauarbeiter, Blumenverkaeuer, Krankenschwestern, Menschen, die im Winter zuverlaessig die Strassen vom Schnee raeeumen, die ihr Wohnumfeld sauber halten, ihren Rasen muehen und pflegen, Samstags ihre Autos waschen, Gartenzwerge postieren und weisse Gardinen in den Fenstern haengen haben.

Alles begann 1945: nach dem Krieg war Koeln eine der am staerksten zerstoerten Staedte Deutschlands. Am Heckpfad, wie auch andernorts, pachteten Familien von Bauern Land, um darauf provisorische Behausungen zu errichten.

Die Stadt war erleichtert, dass sich Ausgebombte,

Flüchtlinge und Heimkehrer auf privatem Land selbst ein Obdach bauten – entledigte es sie doch der Aufgabe, Wohnraum bereit stellen zu müssen.

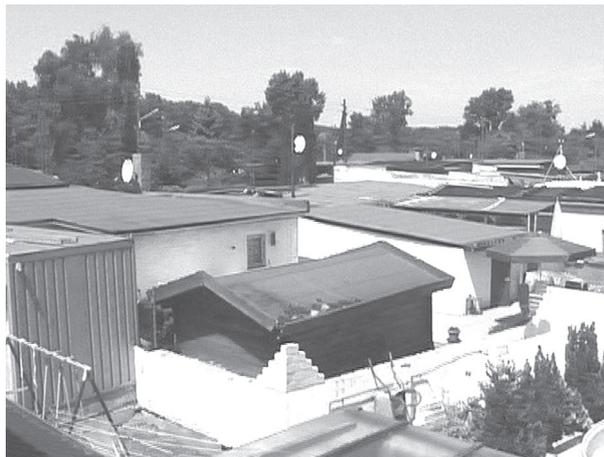
Spaeter, insbesondere in den 60er und 70er Jahren, als andernorts neuer Wohnraum geschaffen wurde, riss man diese "wild Siedlungen" ab und brachte die Bewohner in modernen Gebaeden unter. Doch der als temporaer gedachte Zustand am Heckpfad hat sich erhalten und ueber die Jahrzehnte hinweg verfestigt. Mittlerweile wohnen in den etwas ueber 100 Huetten/ Haeuschen/ Haeusern drei Generationen: die Alten, die hier z.T. seit der Nachkriegszeit leben, deren Kinder und mittlerweile auch die schon halberwachsenen Enkel. In einigen Faellen, so ein Bewohner der Siedlung, seien die Eltern weggezogen, die Kinder jedoch, als sie alt genug waren, wieder zurueckgekommen. Ganz offensichtlich gefuehlt es den

together under the same roof. The grandparents, who have lived there since the end of the war, their children and their almost grown-up grandchildren who reside together. Quoting one inhabitant, there are however some cases where the parents have moved away. Their children, once old enough, would eventually return to the settlement. Obviously people like to live there.

One reason is that the settlement is in close vicinity to the city centre and the location rests directly beside a natural protection area with three lakes. All that and a lease valued at just 25 cents per square meter every month. It is also true that the inhabitants build as they wish. Since they do not require a building permit residents can enjoy their creative liberties. If, for instance, a baby is born, a new room is simply added to the existing building structure, virtually over night. After the war, they began as prefabricated sheds (6x5 m). As the years went by, these small houses have been altered and extended –to become the patchwork of buildings that can be seen today.

Boris Sieverts, artist and city guide in Cologne has discovered two different building typologies or -strategies within the "Heckpfad". The first one he calls "Fladen," in which the living space is extended more or less concentrically around the origin. The second one he defines as "Satellites," where new buildings have been built detached from the origin but within the plot.

Another reason the settlement has been able to survive until now was the lack of both public and administrative attention. Public perception is low because no one would ever be misled into this 'no man's land' at the periphery of the inner-city bounded by a cemetery, a nature reserve and train tracks. There are few connections to surrounding districts and neighborhoods. Trespassers and tourists are few.



Economically, this area is completely unattractive to real estate agents and speculators, in fact for the whole real estate market. Administratively, the area is declared garden land. In addition, it is potentially reserved for the proposed Kanal-Strasse extension. It is not surprising, that the area is not even registered in Cologne's property value map.

Nevertheless the city of Cologne is aware of the existence of the settlement. It is considered illegal. What is to be done? The removal and demolition of the settlement would be a lengthy process and would cause protests. Besides the city of Cologne would have to be concerned about finding alternative housing, which is a difficult task in the city's current housing situation. Therefore, it has been convenient to simply look away. The arrangement has worked reasonably well: as long as the inhabitants behaved inconspicuously and made no claims to the city, the city in return simply ignored them. A mutual live and let live.

Menschen hier. Einerseits haengt das sicher mit der guten Lage und dem Preis zusammen: nah an der Stadt und doch im Grünen, und das für 25 Cent pro Quadratmeter im Monat – wo hat man das sonst? Andererseits kommen den Menschen die gestalterischen und planerischen Freiheiten zugute. Bei Familienzuwachs wird ohne viel Aufhebens –sprichwoertlich über Nacht – einfach ein Raum angebaut...

Viele haben nach dem Krieg angefangen mit einem Fertigteilhaus (6x5 m) und über die Jahre hinweg immer wieder variiert - angebaut, umgebaut, ausgebaut; ganze Baukonglomerate entstanden.

Boris Sieverts, Künstler, Reiseleiter und Koelner Stadtführer, hat am Heckpfad zweierlei Bautypologien bzw. -strategien ausgemacht – zum Einen die "Fladen", bei der der Wohnraum immer wieder – mehr oder weniger konzentrisch – um den Ursprungsbau erweitert wurde und zum Anderen die "Satelliten", bei der weitere Bauten verteilt auf dem Grundstücks zu dem Ersten hinzukamen.

Ein Grund, dass sich die Siedlung bis heute halten konnte, liegt im fehlenden Vorhandensein einer sowohl oeffentlichen als auch administrativen Wahrnehmung. oeffentlich weil sich hierher, in das schlecht erschlossene Niemandland der innerstaedtischen Peripherie mit Friedhof, Naturschutzgebiet und Bahntrasse, selten ein Spaziergaenger verirrt, geschweige denn ein Tourist. Zudem ist die Anbindung an die umgebenden Stadtteile aeusserst duertig und Nachbarn gibt es auch keine in der Naeh.

Oekonomisch bei jenen, die sich mit Grund und Boden und Immobilien beschaeftigen: den Maklern und Spekulanten, dem Wohnungsmarkt insgesamt. Denn das Gelaende ist

bis heute als Gartenland ausgewiesen und obendrein auch noch vorgehalten für einen eventuellen Weiterbau der aeusseren Kanalstrasse. So ist es nicht verwunderlich, dass das Areal auf der Bodenwertkarte Koelns noch nicht einmal angegeben wird.

Den administrativen Behoerden Koelns ist die Siedlung durchaus bekannt, auch ihr rechtlicher Status – aus ihrer Sicht: illegal. Doch was tun? Raeumung und Abriss waeren langwierig und wuerden Proteste hervorrufen. Ausserdem muess die Stadt für Wohnraumeratz sorgen, was bei der heutigen Wohnungsmarktsituation eine schwer loesbare Aufgabe waere. Deswegen, so scheint es zumindest, war es bislang angenehmer, einfach wegzuschauen. Dies gelang auch mehr oder weniger - zumindest solange sich die Bewohner unauffaellig verhielten, keine Ansprueche an die Stadt stellten und gemaessigt und angemessen

However, over the past few years this “understanding” between the parties has been strained. Some inhabitants have extended their buildings far beyond any tacit agreement by building more permanent accommodation. In some cases, these buildings were offered on the rental market. This forced the authorities to rethink the Heckpfad. Now even small illegal extensions are being punished with fees or demolition orders. In the long term, the administration will attempt a socially acceptable emptying out of the settlement. When an inhabitant dies or moves away, the authorities seal the house and consequently, they deprive anyone of renting or passing the house on. Following this procedure about half a dozen houses are already empty and decaying.

Nevertheless, the building authority works on a zoning plan, which would lead to a legalization of the current situation. However if the plan goes ahead, many of the existing buildings would have to be demolished or reconstructed, since they do not correspond to the building code. Besides, real estate prices would increase due to the formal zoning of the area as a residential real estate. Hereupon the land-owners could increase the rent or cancel contracts and get more profits by selling buildings and plots at market prices.

One way or another, the informal settlement will disappear within the next couple of years; and with it the reminders of the “wild” post-war housing settlements too.

But, are these only relics from the past that we are going to bury? Why can't we look at it as a model for tomorrow's housing rather than a remnant from yesterday? This way of building could become a possible answer to contemporary phenomena. To be able to flexibly build (e.g. to extend or to shrink) with minimal expenses would

bauten, übersahen die Behörden sie geflissentlich. Ein gegenseitiges Leben und Leben-lassen.

Doch seit einigen Jahren funktioniert der unbesiegelte Pakt nicht mehr. Nachdem einige Bewohner ihre Häuser so stark erweitert und ausgebaut hatten, dass diese nicht annähernd temporär und bescheiden aussahen und seit in der Siedlung auch kommerziell gebaut und vermietet wird, greift die Stadt vermehrt ein. Illegale Aus- und Anbauten werden streng mit Geldstrafen belegt bis hin zum verordneten Abriss. Ausserdem versucht sie einen sozial vertraglichen Leerzug. Stirbt oder zieht ein Bewohner weg, versiegeln die Behörden das Haus und entziehen es so der Wiedervermietung oder Weitergabe. Aufgrund dessen stehen schon rund ein halbes Dutzend Häuser leer und verfallen.

Dennoch, das Planungsamt arbeitet an einem Bebauungsplan für das Gelände – sozusagen eine nachträgliche Legalisierung der Verhältnisse. Nur: wenn er beschlossen ist, müssen die Gebäude, die nicht den Bauvorschriften entsprechen, trotzdem abgerissen oder umgebaut werden. Zudem steigt der Wert des Bodens durch die Ausweisung als Bauland und die Besitzer könnten sowohl die Pacht erhöhen als auch die Verträge kündigen und die Parzellen lukrativ verkaufen oder selbst bebauen.

Es scheint demnach besiegelt: so oder so wird sich die Siedlung über die nächsten Jahre langsam auflösen. Mit ihr wird auch die Erinnerung an die “wilden” Nachkriegssiedlungen verschwinden. Doch: sind es wirklich Relikte aus vergangenen Tagen die man hier begräbt, oder kann man sie nicht auch statt als Überbleibsel von gestern als Wohntypus von morgen lesen? Immerhin könnte diese Art zu bauen und zu wohnen eine mögliche



help a lot of people in today's context of low wages, financial insecurity, mobility requirements and patchwork family constellations.

The settlement should at least be considered as a model. Also it would be helpful if the architectural and housing style, which has developed through a process of self-organization within the “Heckpfad”, would be examined more thoroughly. But that has to happen soon, before the settlement disappears completely.

Lola Meyer is a landscape architect in Berlin. Kai Dolata is an architect and part of urbikon.com based in Berlin.

Translated by Doerthe Dolata

Antwort auf verschiedene Gegenwartsphänomene sein. In Zeiten sinkender Löhne, stetiger finanzieller Unsicherheit, allzeit lauender Mobilitätsanforderungen und Splitterfamilienkonstellationen, würde es vielen Menschen helfen, ohne grossen Kostenaufwand flexibel, d.h. rückbau- und erweiterbar in eigener Regie bauen zu können.

Darüber sollte zumindest nachgedacht werden. Dabei wäre es allerdings hilfreich, wenn man die Bau- und Wohnstruktur, die sich am Heckpfad in Selbstorganisation entwickelt hat, ausgiebiger untersuchen würde. Das allerdings müsste bald geschehen – bevor die Siedlung ausstirbt.