



SERIE: KÖLNER NEULAND #5

# Go East: Die Siedler vom Waldbadviertel

In Ostheim wurde mit dem Waldbadviertel eine Siedlung für 2000 Menschen aus dem Boden gestampft. Niedrige Mieten und günstige Einfamilienhäuser haben vor allem junge Familien angelockt und sorgen für eine ausgewogene soziale Mischung

► Man hört bald auf zu zählen. Allein neun Spielplätze reihen sich rechts und links des Amalie-Struve-Wegs aneinander. Eine regelrechte Spielstraße, die mitten durch das Waldbadviertel in Ostheim führt. Klagen über Kinderlärm wie man das aus saturierten Vierteln im Kölner Westen kennt, wird es hier nicht geben. Kinder machen die Basis des Viertels aus. Melanie Longerich und Damian Pawliczek sind 2016 mit ihren Sprösslingen Janek und Lina hierhergezogen. Die Familie hat zuvor in Nippes gewohnt. »80 Eltern auf einem Mini-Spielplatz, da hatten wir das Gefühl, wir mussten raus«, sagt Longerich. Das Waldbadviertel gilt als eines der kinderreichsten Kölns. Der Nachwuchs ist quasi die Eintrittskarte, um hier zu wohnen. »Wenn du keine Kinder hast«, sagt Longerich, »fühlst du dich hier fehl am Platz«.

Das Waldbadviertel liegt auf dem sogenannten Millionenacker. Bereits 1966 schloss die Stadt Köln mit dem Besitzer einen Erbpachtvertrag über das 145.000 Quadratmeter große Areal. Anschließend scheiterten jedoch alle Bauprojekte. 16 Mio. Euro Pacht zahlte die Stadt an den Eigentümer und dessen Erben, ohne dass etwas passierte. Als dann 2008 die Pläne für das Waldbadviertel veröffentlicht wurden, kam es zu heftigen Auseinandersetzungen mit Bürgern der angrenzenden Saar- und der Badischen Siedlung. 2012 begannen die städtische Wohnungsgesellschaft GAG und der Investor Interhouse zu bauen. Die GAG errichtete zwei Reihen mit viergeschossigen Bauten, die 450 Mietwohnungen und einige Eigentumswohnungen beherbergen. Gesäumt werden sie von 240 dreigeschossigen Einfamilienhäusern, die Interhouse baute. 2018 zogen die letzten der rund 2000 Bewohner ein.

Eigentlich hatten Melanie Longerich und Damian Pawliczek eine Mietwohnung gesucht. Doch dann entdeckten sie die Einfamilienhäuser. »Da gehst du rein und denkst, das kannst du sowieso nicht leisten«, erzählt Pawliczek. Doch aufgrund der Erbpacht lag der Preis für ein Einfamilienhaus mit 140 Quadratmetern unter dem Preis einer Eigentumswohnung auf dem freien Markt. Dafür bekam die Familie einen Rohbau, die Kosten für Badausstattung oder Fußböden kamen obendrauf. Doch letztlich ist das Paar ziemlich zufrieden. Auf dem Clouthgelände in Nippes müsse man sich fragen, ob das Versprechen von bezahlbaren Wohnungen für Familien eingehalten worden sei, sagt Pawliczek: »Hier sieht man das live.« Es ist der vergleichsweise erschwingliche Preis, der für die soziale Mischung im Waldbadviertel sorgt. Die Spanne reiche vom Handwerker bis zum Akademiker, erzählen Longerich und Pawliczek. Hinzu kommen 30 Prozent geförderter Mietwohnungsbau durch die GAG.

Dass das Paar sich für das Waldbadviertel entschieden hat, hat auch mit der Lage zu tun. Wenn das Schlagwort von der Gartenstadt zutrifft, dann hier. »Du hast das Gremberger Wäldchen und den Königsforst in der Nähe«, sagt Pawliczek. Im Osten grenzt das Viertel an den Vingster See mit Naturfreibad, im Norden liegt eine Streuobstwiese und ein Waldstück samt Spielplatz. In zehn Minuten erreicht man die Haltestelle der KVB-Linie 9, die S-Bahnhaltestelle ist nicht weit. Mehrere Buslinien, darunter eine Linie, die das Viertel anfährt, kommen hinzu. Alles prima also? Fast. Als sie noch in Nippes wohnten, hat sich die Familie auf Carsharing verlassen. Doch nach dem Umzug, haben auch sie sich ein Auto gekauft. Hier habe fast jeder ein Auto, sagt Longerich. »Mit Kindern braucht man ein Auto«, ergänzt Pawliczek. Die vielen Autos fallen auch beim Rundgang auf, die Straßen sind zugesperrt, Fahrräder sieht man kaum. Eine gute Anbindung ersetzt also nicht den eigenen PKW, schon gar nicht bei Familien. Zu ihren Arbeitsstellen an

einer Förderschule in Nippes und beim Deutschlandfunk fahren die beiden aber mit dem Rad.

Während viele davon träumen, in einem alteingesessenen Veedel mit intakter, aber gemischter Sozialstruktur zu wohnen, war genau das Pawliczeks Horrorvision. Er wollte nicht »irgendwo hinziehen, wo in der sechsten Generation Leute leben.« Im Waldbadviertel seien alle Bewohner neu, deswegen bemühte sich jeder, gut miteinander auszukommen. Der Nullpunkt des Sozialen also, für alle. Der erste Kitt bildet die Eigentümerstruktur. Jeder Bauabschnitt der Einfamilienhäuser, erzählt Pawliczek, bestehe aus 32 Häusern, die sich als Eigentümergemeinschaft selbständig um die Umlegung der Müllgebühren oder die Gemeinschaftswege kümmern müssen. Der zweite Kitt seien die Kinder. »Du hast viele Nachbarn, mit denen du über die Kinder in Kontakt kommst«, sagt Pawliczek. Dann gehe man eben auch mal zu den Nachbarn zum Fußballgucken. Der dritte Kitt ist schließlich das ehrenamtliche Engagement. »Man kann hier viel mit Eigeninitiative auf die Beine stellen«, sagt Longerich. Sie hat 2018 mit fünf Frauen einen riesigen Trödelmarkt organisiert. Dazu wurden auch Feuerwehr, Polizei und ortansässige Vereine eingeladen, um möglichst viele Bewohner zu vernetzen. Hinzu kamen Sommerfeste, Kinderkarneval oder Adventsfeiern. Jede Kontaktmöglichkeit wird genutzt.

Die dichte Bebauung sorgt aber auch für soziale Kontrolle. »Es ist schon eng«, sagt Longerich. »Hier kannst du nichts verheimlichen.« Wie eng die Kontakte zu den neuen Nachbarn werden, ist unterschiedlich. Longerich jedenfalls pflegt weiter ihren alten Freundeskreis. Das habe auch damit zu tun, dass das Waldbadviertel eine Schlafstadt ohne gewerbliche Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten sei. Mehr als den Bäcker am Bertha-Benz-Karree gebe es nicht, und auch der mache bereits nachmittags zu, erzählt Pawliczek. Er könnte demnächst geschlossen werden.

Auch eine Kneipe oder ein Café gibt es nicht. Longerich und Pawliczek weichen dafür nach Deutz aus, eingekauft wird in Ostheim, Rath-Heumar oder auf dem Rückweg von der Arbeit. Hoffnung setzt das Paar auf die bevorstehende Eröffnung eines »Tante-Emma-Ladens« am Hertha-Benz-Karree. Der Laden geht auf eine Initiative des Veedel e.V. in Ostheim zurück und ist als Projekt für Langzeitarbeitslose geplant. Doch auch Geschäftsführer Rolf Blandow weiß, dass das Waldbadviertel tagsüber ausgestorben ist und die meisten Bewohner außerhalb einkaufen. Er spricht vom Tante-Emma-Laden als Ort des »Nachkaufs« und sieht ihn in einem größeren sozialen Kontext mit Bistro und Begegnungsraum für Gruppenangebote.

Veedel e.V. hat die Planungen für das Waldbadviertel von Beginn an kritisch begleitet, erzählt Blandow. Man habe die wenigen Kitaplätze und die hohe Verdichtung kritisiert oder auf soziale Einrichtungen wie ein Mehrgenerationenhaus gepocht. Ziel sei die »Schaffung eines Dorfcharakters« mit Treffpunkten gewesen. Das Waldbadviertel sieht er aber auch als Pilotprojekt für die Frage, was ein gutes Neubaugebiet ausmache. Von kleinen Fehlern abgesehen, ist Rolf Blandow voll des Lobes. Vor allem auch für den Elan der Waldbader, die wie eine Wildwest-Siedlergemeinschaft mit hohen Erwartungen zugezogen seien und etwas aufbauen wollten. Blandow wünscht sich aber, dass die Stadt Einkaufsmöglichkeiten nicht nur als Orte des Konsums, sondern auch in ihrer sozialen Dimension begreife – und unterstützt.

Wenn es mehr nicht ist – im Waldbadviertel scheinen Stadt und Investoren ziemlich vieles richtig gemacht zu haben.

Text: Hans-Christoph Zimmermann | Foto: Dörthe Boxberg

**Ohne Kinder fühlt man sich hier fehl am Platz**

KÖLNER NEULAND #6

Jeden Monat besuchen wir ein Neubaugebiet in Köln. In der nächsten Folge geht es nach Junkersdorf