

# Wohnen & Leben

ZEIT  
Köln  
Köln

Ihr regionaler Immobilienmarkt



Bars und Kneipen prägen das Ausgeviertel „Kwartier Latäng“.

RAUFELD/TOBIAS CHRIST (2)



Der Bücherschrank auf dem Rathenauplatz ist für jedermann zugänglich.



# Für Nachtschwärmer

Wohnen in Köln (40): rund um den Rathenauplatz in Neustadt-Süd. VON TOBIAS CHRIST

Im Prinzip sind es zwei Welten.“ Für Werner Kämper ist sein Viertel vielseitig wie kaum ein zweites. Hier das quirlige „Kwartier Latäng“ mit seinen Kneipen, Bars und Imbissbuden rund um Zülpicher Straße und Kyffhäuser Straße. Dort, nur einen Katzensprung entfernt, das gediegene Leben am Rathenauplatz. Beides ist für Kämper verschieden wie Tag und Nacht und bildet dennoch eine Einheit inmitten des Stadtteils Neustadt-Süd. Begrenzt wird der kontrastreiche Kosmos des Viertels im Westen von Bahngleisen und im Osten von den Kölner Ringen. Im Norden bildet der Beginn des Belgischen Viertels den Abschluss, im Süden die Kyffhäuser Straße.

Kämper ist Vorsitzender der Bürgergemeinschaft Rathenauplatz. Die Mitglieder kümmern sich seit Jahren um das an der Roonstraße gelegene Areal. Sie haben dazu beigetragen, dass aus der einst heruntergekommenen Fläche einer der schönsten Plätze der Stadt wurde. Im Sommer betreibt der Verein unter den Platanen einen Biergarten, außerdem gibt es Spielplätze und seit Kurzem einen öffentlich zugänglichen Bücherschrank, in den jeder Bücher stellen und aus ihm entnehmen kann. Eingerahmt wird diese Großstadtoase von mehrgeschossigen Altbauten. Im 19. Jahrhundert wurde das Rathenauplatzviertel vor allem für die großbürgerliche Klientel aus dem sumpfigen Boden gestampft. Auch die Synagoge an der Roonstraße stammt aus dieser Zeit. „In den ersten Jahren war es ein jüdisch geprägtes Viertel“, erklärt Kämper. Anfangs hieß der Rathenauplatz Königsplatz und wurde für militärische Aufmärsche genutzt. Erst nach der Ermordung

des jüdischstämmigen Außenministers Walther Rathenau wurde er Anfang der 1920er-Jahre umbenannt. Die Nazis duldeten diesen Namen später nicht mehr, sie bekämpften das jüdische Leben im Viertel. Doch nach dem Zweiten Weltkrieg erhielt der Platz wieder seine ursprüngliche Bezeichnung.

Kämper wohnt seit über 30 Jahren in einem der hübschen Häuser ringsum. Das Veedel habe sich im Laufe der Zeit verändert, sagt der 64-Jährige. In den 1970er-Jahren kellnerte er als Student im „Hatsch“ an der Kyffhäuserstraße. „Das war das erste eventmäßig aufgezoogene Studentenrestaurant.“ Heute orientieren sich fast alle Gastronomiebetriebe im Viertel an den Bedürfnissen der Studenten. An sein Vorbild, das Pariser Studentenviertel Quartier

Latin, dürfte das „Kwartier Latäng“ zwar nicht heranreichen. Dennoch: Besonders an den Wochenenden wird die Zülpicher Straße zu einer der wichtigsten Partymeilen Kölns.

„Früher trafen sich die Studenten in ganz normalen Kneipen“, sagt Kämper. Sie kamen dort mit Handwerkern oder dem Rentner von nebenan zusammen. Diese Durchmischung sei längst abhandengekommen. Ralph Pass, Vorsitzender des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) West, stellt dem Quartier dennoch Bestnoten aus. „Das ist ein extrem beliebter Stadtteil“, sagt er. Wegen seiner Nähe zur Universität sei es vor allem bei Studenten gefragt. Zur Attraktivität trägt aber auch der örtliche Einzelhandel bei. Dazu kommt ein breites gastronomisches Angebot. „Im Umkreis von 100 Metern finden Sie Küchen aus mindestens 20 verschiedenen Nationen“, sagt Kämper.

„Im Umkreis von 100 Metern finden Sie Küchen aus 20 verschiedenen Nationen“

Werner Kämper

## CHECKLISTE

### Mieten und Preise

++- Die Kaltmieten liegen zwischen 10 und 13 Euro pro Quadratmeter, Eigentumswohnungen in saniertem Bestand kosten ab 3000 Euro pro Quadratmeter.

### Wohnlage

+++ Das Zentrum Kölns ist nur einen Katzensprung entfernt, zum Neumarkt sind es zu Fuß nur wenige Minuten. Die Straßenbahnlinie 9 braucht vom Zülpicher Platz bis zum Neumarkt sogar nur fünf Minuten. Von der Roonstraße zum Neumarkt benötigen die Buslinien 136 und 146 ebenso lange.

### Einkaufen und Ausgehen

+++ Das Angebot im Einzelhandel und in der Gastronomie ist breit. Vor allem an der Zülpicher Straße reihen sich Restaurants und Gaststätten dicht an dicht. Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Lediglich bei Fachgeschäften werden nicht alle Wünsche erfüllt.

Eine ruhige Wohngegend ist es jedoch nicht – für Anwohner kann die multikulturelle Partymeile anstrengend werden. Besonders im Karneval heiße es „Mitfeiern oder Kurzurlaub“, so Pass. Für Trauerklöße sei das „Kwartier Latäng“ eben nicht geschaffen.

Die Beliebtheit des Quartiers spiegelt sich in den Preisen wider. Wegen des hohen Lärmpegels könne eine Mietwohnung an der Zülpicher Straße zwar schon für zehn Euro pro Quadratmeter zu haben sein, so Pass. Am Rathenauplatz seien dagegen bereits drei Euro pro Quadratmeter mehr üblich. Die – in der Regel sanierten – Eigentumswohnungen kosteten ab 3000 Euro pro Quadratmeter. Es gebe einen „absoluten Verdrängungswettbewerb“, sagt Makler Pass. Auch Werner Kämper beobachtet seit einigen Jahren, dass vermehrt Immobiliengesellschaften den Privateigentümern Mehrfamilienhäuser abkaufen. Nach der Sanierung würden die frei gewordenen Mietwohnungen dann oft in teurere Eigentumswohnungen umgewandelt. „Die Gefahr ist, dass die Durchmischung darunter leidet“, sagt Kämper. Normalverdiener könnten sich die Wohnungen kaum noch leisten, alte Menschen und Familien zögen weg – die Verdrängung schreite voran.

### Schwaches Vereinsleben

Auf dem Rathenauplatz ist das Gemeinschaftsgefühl aber noch ausgeprägt: Hier treffen sich die Menschen aus der Umgebung zum Klönen oder Boulespielen. Das sei wichtig, sagt der Vorsitzende der Bürgergemeinschaft, denn die Bindekräfte des Viertels seien wegen der großen Fluktuation eher schwach ausgeprägt. Dadurch fehle ein traditionelles Vereinsleben wie in anderen Vierteln. Das sei auch eine weitere Welt, die nicht so recht zum Rathenauplatz und dem Studentenviertel passen würde.

