

# Wohnen im Tower ist bereits begehrt

20 Prozent der Fläche in dem geplanten Hochhaus in Fellbach sind schon vergeben

**FELLBACH.** Eines der spektakulärsten Bauprojekte der Region steht kurz vor der Realisierung. Die Esslinger Investoren Warbanoff wollen im Frühjahr mit dem Bau eines 107 Meter hohen Wohn- und Geschäftshauses in Fellbach beginnen und im Herbst 2010 Einweihung feiern.

Von Thomas Schwarz

„Dieses Jahr haben wir schon 22 Millionen Euro durchgedreht. Es soll keiner glauben, uns geht die Luft aus.“ In Böblingen haben Michael Georg Warbanoff und sein Sohn Mark Georg für einen Mercedes-Zulieferer eine Logistik- und Produktionshalle mit 20 000 Quadratmeter Grundfläche fertiggestellt – so, wie sie es kurz vor dem vergangenen Jahreswechsel angekündigt haben. Das nächste Projekt auf ihrer Agenda wird mehr als das Dreifache kosten: 107 Meter hoch, mit 170 Wohnungen auf 34 Stockwerken wird der Fellbach-Tower ein imposantes Bauwerk, das weithin zu sehen sein wird. Im obersten Stock wollen die beiden Unternehmer in Zukunft ihr Büro haben.

Negative, aber auch positive Auswirkungen habe die Finanzkrise auf ihre Geschäfte, sagt der 62-jährige Senior, der zusammen mit seinem 29-jährigen Sohn die komplette Belegschaft der Firma Warbanoff-Immobilien mit Sitz in Esslingen darstellt. Einerseits seien die Banken im Moment nur schwer in der Lage, Geschäfte zu machen. „Andererseits werden die Baukosten geringer ausfallen als geplant.“ Der Grund liegt in den gesunkenen Stahl- und Rohstoffpreisen. Dennoch: „Das nächste Jahr wird schlimm“, meint Warbanoff im Hinblick auf die Gesamtwirtschaft.

Die Vermarktung des Towers sei trotz der trüben Aussichten sehr gut. „20 Prozent der Mietwohnungen sind bereits vergeben“, sagt Warbanoff, und das, obwohl sie noch gar nicht offensiv beworben würden. „Bis jetzt gibt es nur die Darstellung auf unserer Internetseite“, sagt Mark Georg Warbanoff. „Es ist schon sagenhaft“, ergänzt sein Vater. Die Interessenten rufen bei der Firma an und kommen dann vorbei, um sich die Details genauer anzuschauen. Jede der 170 Wohnungen ist als Plan vorhanden und kann als Computergrafik besichtigt werden.

Im Umkehrschluss werden die Interessenten von ihren potenziellen Vermietern in Augenschein genommen. „Wir wollen, dass die richtigen Leute dort wohnen“, sagt Warbanoff senior. Diese sollen zueinanderpassen, so wie in den begehrten „Wohnmaschinen“ in Stuttgart-Asemwald. „Bisher sind junge, gut verdienende Leute dabei und ältere, die ihre Häuser verkaufen, um in Wohnungen zu ziehen, in denen auch Betreuung angeboten wird.“ Es sei genau die Klientel, an die sie gedacht hätten, sagt Warbanoff. Trotzdem war eine Überraschung für die beiden darunter. „Sogar einer der bisher erklärten Gegner des Towers gehört dazu.“

Um einen Eindruck von der Aussicht aus dem obersten Stockwerk zu bekommen, sind Michael G. Warbanoff und sein Architekt Jörg Wolf mit einem Hubschrauber über dem Bauplatz aufgestiegen. Auf 107 Meter Höhe haben sie die Umgebung gefilmt, während der Hubschrauber kreiste. Das Panorama wurde in die Computergrafiken der Wohnungen integriert. Wenn man dort durch ein Fenster schaut, sieht man die spätere Aussicht. Diese reicht im Südosten bis zur Schwäbischen Alb, im Westen sieht man den Schwarzwald, im Norden Ludwigsburg.

Im Frühjahr sollen die Bauarbeiten beginnen. Bisher ist auf dem Gelände abgerissen worden, was von einem früheren Bauprojekt übrig geblieben war. „Jetzt haben wir da ein Riesenloch“, sagt Michael G. Warbanoff. Darin haben die Warbanoffs eine böse Überraschung vorgefunden. „Unter der Betonplatte, die für das geplante Hotel gegossen worden war, sind Asbest und alte Öltanks zum Vorschein gekommen.“ Es sei ihnen nichts anderes übriggeblieben, als diesen Unrat zu entsorgen, was ziemlich teuer gewesen sei. Bald soll auch mit dem Bau begonnen werden. Als



Das Panorama ist eine exakte Abbildung der Umgebung des Towers. Computergrafiken Warbanoff



Wintergärten in luftiger Höhe sind nur eines von vielen spektakulären Gestaltungsmitteln.



Mit 107 Meter Höhe wird der Fellbach-Tower weithin zu sehen sein.

Erstes wird der Kern des Towers betoniert. Da der Beton während des Bauens nicht eintrocknen dürfe, werde mit einer sogenannten Gleitschalung gearbeitet, und zwar Tag und Nacht, Samstag und Sonntag. Innerhalb weniger Wochen entsteht dann am Fellbacher Ortsrand eine 107 Meter hohe Nadel, aus der in den kommenden anderthalb Jahren die 34 Stockwerke herauswachsen wer-

den. Wenn alles klappt, sollte der Fellbach-Tower also im Herbst 2010 fertig sein. Zu dem Gebäude gehört auch ein Hotel, das den Sockel darstellt. Für dieses ist ebenfalls bereits ein Mieter gefunden worden. „Wir sind glücklich und zufrieden“, sagt Warbanoff im Hinblick auf das Hochhausprojekt.