

Bauantrag für den ICE-Tower

ICE-Tower Limburg

Variable Büro- und Gewerbeflächen zu vermieten

BAUHERR:
INVESTORENGRUPPE WEIMER, STILLGER, STAHL UND PARTNER

INFO-TELEFON: **064 31/2198-19**
www.ice-tower.de

AGENCIEN: **ES&S** **ES&S**
ARCHITEKTURBÜRO MÜLLERHAGEN + PARTNER
STADT- UND LÄNDLICHE PLANUNG
ES&S DAS CAMERIE • **ES&S LEHRBURG**
STADT- UND LÄNDLICHE PLANUNG



Noch ist das große Schild der einzige sichtbare Hinweis auf den geplanten ICE-Tower im Limburger ICE-Gebiet. Der Bauantrag für den nun siebengeschossigen Bau (kleines Foto) ist gestellt, im Frühjahr soll Baubeginn sein.

Von Johannes Laubach

Limburg. Noch ist die Baugrube nicht ausgehoben, die Bagger fehlen auch noch – doch der ICE-Tower im Limburger ICE-Gebiet ist seiner Verwirklichung dennoch ein ganzes Stück näher gekommen. Die bisherige Bauherrengemeinschaft hat eine Gesellschaft gegründet, deren Ziel der Bau des Büroturms ist: zudem ist der Bauantrag für das Projekt bei der Stadtverwaltung eingereicht worden. Die Gesellschaft, die sich die Verwirklichung des Towers zum Ziel gesetzt hat, nennt sich ICE-Tower Limburg GmbH und Co KG. Geschäftsführer sind Markus Stillger und Georg Weimer, die zusammen mit Volker Mühl und Armin Stahl auch die bisherige Bauherrengemeinschaft bildeten.

Der ICE-Tower wird gegenüber den zunächst vorgestellten Plänen kleiner ausfallen. „Optimierung“ nennt Georg Weimer den Prozess, den das Vorhaben in den vorgange-

nen Wochen durchlaufen hat. Statt der vorgesehenen acht Geschosse soll das Projekt nun mit sieben Geschossen verwirklicht werden. Auch wird lediglich das Erdgeschoss über eine Nutzfläche von rund 1300 Quadratmetern verfügen, zunächst waren zwei Geschosse in einer solchen Größe vorgesehen. Der Tower selbst fällt von seinen Maßen etwas kleiner aus. Die Grundmaße betragen nun 22,5 mal 22,5 Meter in Länge und Breite. Jedes Geschoss weist damit eine Nutzfläche von rund 400 Quadratmeter auf. Insgesamt summiert sich die Nutzfläche auf rund 3600 Quadratmeter, in der zunächst vorstellten Version waren es noch über 6000 Quadratmeter. Geändert hat sich auch das Aussehen des Towers. War zunächst einmal eine Verglasung vorgesehen, wird es nun eine normale verputzte Fassadengestaltung geben. Das Investitionsvolumen beziffert Stillger und Weimer auf rund fünf Millionen Euro. Mit dem Bau soll im Frühjahr begonnen werden. Dabei ist eine

Bauzeit von einem Jahr vorgesehen.

Dass es mit dem symbolischen ersten Spatenstich im vergangenen Jahr nichts wurde, hat mit der Größe des Projekts und den damit verbundenen Rahmenbedingungen zu tun. Auf dem Platz sind maximal acht Stockwerke möglich. Zunächst war auch daran gedacht, dies auszunutzen. Doch nach Angaben von Georg Weimer ist dies wirtschaftlich nicht darstellbar. Dies hat auch mit der Hochaustrichlinie zu tun, die ab einer Fußbodenhöhe von 22 Metern greift und zum Beispiel mit erheblichen Brandschutzauflagen verbunden ist. Und diese Höhe werde mit einer achtgeschossigen Bauweise überschritten.

Branchennix bleibt stehen

Wie Stillger sagt, ist der Einzug des Fitness-Studios „Fitness pur“ in das Erdgeschoss sicher. Hinzu komme noch ein Bistro und oder Café. Die Pläne für einen größeren Gastronomiebetrieb sowie einer Ladenpassa-

ge haben sich nach Angaben von Stillger zerschlagen, da sie mit dem Bebauungsplan und den damit verbundenen Vorgaben nicht in Einklang zu bringen seien. Der eigentliche Turm beginnt mit dem ersten Stock. Der Branchenmix bleibt wie zunächst angedacht bestehen. Neben der Vermögensberatung Stillger & Stahl wird die Abid Seniorenimmobilien GmbH den Tower nutzen, hinzu kommen noch Personalienstleister, ein Web-Designer, Versicherungen, das Steuerberatungsbüro Mühl, Christ und Partner und das Architekturbüro Hamm.

„Wir haben noch ein Stockwerk, das nicht vergeben ist“, sagt Georg Weimer. Mit dem Abschluss der Mietverträge rechnet Stillger in den nächsten sechs Wochen, anschließend gilt es noch letzte Fragen der Finanzierung zu klären. Das unterdurchaus positiven Vorzeichen, denn die Investorengruppe für den Tower steht nach Angaben von Stillger zu 90 Prozent.

Der Komplex wird nicht nur für

die Besiedlung ein deutliches Signal im ICE-Gebiet setzen, sondern auch technisch eine Vorreiterrolle übernehmen. Nach Angaben von Weimer wird der Büroturm über Erdwärme versorgt. Sie soll in der kalten Jahreszeit für Wärme sorgen, bei Hitze aber auch zur Kühlung genutzt werden. Auf einen Gastauschluss wird verzichtet. Das ist zwar zunächst mit höheren Investitionskosten verbunden, rechnet sich aber nach fünf bis sechs Jahren, so Weimer. Er ist davon überzeugt, damit die Nebenkosten um 30 bis 35 Prozent senken zu können.

Gesprächsbedarf gibt es nach Angaben von Stillger noch bei den Parkplätzen. Weiterhin geplant sei eine eingeschossige Tiefgarage mit rund 45 Stellplätzen. Darüber hinaus werde jedoch weiterer Parkraum mit 80 bis 100 Stellplätzen benötigt. Deshalb gibt es die Anfrage an die Stadt, von ihr ein benachbartes Grundstück zu pachten und es zunächst einmal als Parkfläche zur Verfügung zu stellen.

Fotos: Laubach/Hamm