

# Überseeinsel Bremen

Eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas wird rund um das ehemalige Kellogg-Areal an der Nahtstelle zwischen Europahafen und Innenstadt realisiert

## ZWISCHEN EUROPAAHAFEN UND WESER ENTSTeht MIT DER ÜBERSEEINSEL EIN NEUES, URBANES STADTQUARTIER FÜR BREMEN

Unmittelbar am Ufer der Weser erstreckte sich vor nicht allzu langer Zeit das Areal der Kellogg Manufacturing GmbH und Co. KG mit ihren Produktionsstätten und dem Distributionszentrum mit Hochregallager. Insgesamt 15 ha Industriefläche, die das ehemalige Kellogg-Areal selbst umfassen, sowie die gesamte südliche Seite des Europahafens eröffnen nun für die Stadtentwicklung ein fantastisches Potenzial im Eingangsbereich der Überseestadt und zugleich in unmittelbarer Nähe zur Bremer Innenstadt.

Das Kellogg-Areal und die angrenzenden Flächen der Überseeinsel machen insgesamt rund 42 ha aus. Vor dem Hintergrund eines städtebaulichen Entwurfs von SMAQ Architektur & Stadt und Man Made Land soll das seit 2017 für neue Nutzungen frei gewordene Gelände als gemischt genutztes Stadtviertel mit individuellen Quartieren neue Formen annehmen. Die Umstrukturierung zur urbanen Überseeinsel mit modernem Zeitgeist beinhaltet auf kurzen Wegen neue Stadträume für Wohnen, Arbeiten und Erholung. Damit ist das ambitionierte Entwicklungsprojekt zugleich Teil des umfangreichen Transformationsvorhabens der alten Bremer Hafengebiete – eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Vorausgegangen war eine Vorstudie im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen, der Kellogg Manufacturing GmbH und Co. KG sowie dem Investor Überseeinsel GmbH, die eine schillernde Zukunftsvision für das gesamte südliche Europahafen-Gelände beinhaltete. Daraufhin wurden drei auf das Kellogg-

Grundstück beschränkte Entwürfe weiter vertieft. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans für die Gesamtfläche der Überseeinsel zwischen Europahafen und Weser wurde schließlich ein öffentliches Beteiligungsverfahren lanciert. In einzelnen Etappen der Vertiefung und in Hinblick auf den Masterplan für die gesamte Überseestadt erfolgte anschließend die qualitätsvolle Quartiersplanung für das Kellogg-Areal und die angrenzenden Flächen der Überseeinsel. Im Mittelpunkt stehen dabei hochwertige Wohn- und Dienstleistungsstandorte in erstklassiger Citylage. Abgerundet wird das zeitgemäß differenzierte Angebot für städtisches Leben mit Raum für gewerbliche Entwicklungen, Bildungsinfrastruktur und Freizeitangebote, eingebettet in ein Netz aus attraktiven öffentlichen Räumen für jene Menschen, die hier wohnen sowie jene, die hier arbeiten oder sich einfach nur aufhalten, weil sie sich hier im urbanen Ambiente am Ufer der Weser wohlfühlen.

Bevor das Areal am Ende des Ersten Weltkrieges zu einem industriell geprägten Hafengebiet entwickelt wurde, war es bereits ein lebendig durchmischtes Stück Stadt: bekannt als die Muggenburg, die nach der Gewässerliebenden Mücke benannt war und seit Anfang des 19. Jh. als bunt durchmischte Siedlung mit einer Tradition in Kalkbrennerei Arbeiten, Wohnen und Freizeit auf engem Raum in sich vereinte. Zwar

Überseeinsel in Bremen: Eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas wird in Etappen auf insgesamt ca. 42 ha rund um das ehemalige Kellogg-Areal an der Nahtstelle zwischen Europahafen, Weser und Innenstadt realisiert. Die Realisierung der ersten Projekte für die Kellogg-Höfe und das Stephanitor Quartier ist bereits in vollem Gange. Abb.: Überseeinsel GmbH



Das Quartier Stephanitor wird als ein erster Meilenstein auf der Überseeinsel realisiert. Auf den Plangebieten auf der Weserseite entstehen drei von fünf geplanten Gebäuden nach Entwurf von Allmann Sattler Wappner Abb.: Floorart

hatten die Menschen auf der Muggenburg keine Bremer Bürgerrechte, doch die Bauern, Handwerker, Wirtsleute, Zigarrenmacher, Zuckerbäcker oder Matrosen, und die Arbeiter u.a. der Schellackfabrik Ströver, der Seifenfabrik, der Packhäuser und Fuhrunternehmen kannten sich und verbrachten hier auch ihre Freizeit gemeinsam, u.a. am Badestrand an der Spitze der Muggenburg. An diese lebendige Tradition knüpft die Überseeinsel beherzt an und hält dabei dennoch die Identität als geschichtsträchtiges Hafengebiet hoch. Kellogg selbst prägte das Hafengebiet erst ab den 1960er Jahren, dafür jedoch sehr markant mit Produktionswerk, eigener Hafenanlage und eigenem Verladebahnhof, mit denen das Unternehmen noch bis in die 2010er Jahre eine wichtige Rolle für die Stadt Bremen spielte. Ende 2016 lief die letzte Kelloggs-Packung vom Band. Doch die charakteristischen industriellen Gebäude, wie das Silo, das Reislager und die Flakes-Fabrik, werden auch weiterhin die Aura des Ortes mitbestimmen. Prinzipiell sollen Straßen zu einladenden Grünstreifen, Plätze zu urbanen Wohnzimmern und Quartiere zu attraktiven Lebensräumen mutieren. Eingebettet in eine umsichtig und qualitativ differenzierte und möglichst klimaneutrale Stadtplanung werden Wohnen, Arbeit, Bildung und Freizeit neben-, über- und miteinander konzipiert. Für das unverwechselbare Flair sorgen die Weser und Bremens steife Brise. Die Überseeinsel GmbH hat selbst ihren Sitz auf dem Gelände und koordiniert von dort aus die vielfältigen Entwicklungen. Übergreifende planerische Leitmotive sind neben der vielfältigen Durchmischung ein konsequent nachhaltiges, möglichst CO<sub>2</sub>-neutrales Energiekonzept, das dabei auch auf eine weitgehend autofreie Infrastruktur setzt. Teile des Areals sollen im Sinne des „Bremer Modells“ auch weiterhin von den vorhandenen Betrieben mittel- bis langfristig weiter genutzt werden. Zudem soll über 1 ha Freiflächen in Form von Grünflächen,

Zum Quartier Stephanitor gehören ebenfalls die Stephanitorhöfe, die sich aus fünf Gebäudeteilen mit unterschiedlichsten Nutzungen zusammensetzen Abb.: Philipp Oberkircher für ROBERTMEUNIER

Weserfugen zwischen den Quartieren, Parks und Hafenpromenaden gestaltet werden. FahrradfahrerInnen und FußgängerInnen werden auf allen Wegen stets das Vorrecht haben. Es wird vor Ort Stationen für Fahrräder und Lastenräder sowie für Carsharing und E-Shuttle geben. Stellflächen für Pkw konzentrieren sich in zentralen Quartiers- und Tiefgaragen. Das Herzstück des Energiekonzeptes bilden die zentralen Wärmepumpen, die mehr als zwei Drittel ihrer Wärme aus dem Weserwasser beziehen und zugleich zur sommerlichen Kälterzeugung eingesetzt werden können. Die Besonderheit dabei: Der Betrieb orientiert sich unmittelbar an den Wetterprognosen und damit verbundenen Erzeugungsprofilen der gekoppelten Windkraftanlagen und der Photovoltaikdachanlagen im Quartier – 80 bis 85 Prozent der Energie im Quartier werden aus diesen Quellen erzeugt. Das urbane Leben auf der Überseeinsel gliedert sich räumlich in einzelne Quartiere mit jeweils eigenem, ausstrahlungsstarkem Charakter. Eher dichter konzipierten Quartieren, wie etwa Kellogg-Pier und Kellogg-Höfen mit Raum für vielfältiges Gewerbe, stehen die ruhig und familiär ausgerichteten, im kleineren Maßstab geplanten Wohnquartiere gegenüber, die sich u.a. zu den Weserfugen ausrichten. Das Wohnspektrum umfasst dabei sowohl Geschosswohnungen als auch Lofts in transformierten Fabrikgebäuden oder Reihenhäuser.



## STEPHANITOR MIT DEN BEIDEN PLANUNGSGBIETEN STEPHANITOR-SÜD UND STEPHANITORHÖFE

Das Quartier Stephanitor wird als ein erster Meilenstein auf der Überseeinsel realisiert: als ein repräsentativer Standort für Unternehmenszentralen, Büros, Praxen, Behandlungszentren und Sporteinrichtungen an der nördlichen Begrenzungsstraße „Auf der Muggenburg“ einerseits und als bezahlbare Wohnadresse mit Weserblick andererseits, insbesondere für ältere Menschen und Studierende. Hier werden ebenfalls eine Kindertagesstätte sowie ein Gesundheitszentrum mit Schwimmbad das Quartierleben bereichern.

Der Name repräsentiert ein Stück Geschichte dieses Quartiers: Während sich die Bremischen Seehäfen ursprünglich von der Schlachte aus bis an die Stephanikirchweide entwickelten, gab es dort, wo das Quartier Stephanitor entstehen soll, im 19. Jh. nur das gleichnamige Tor zur Stadt und ein kleinteilig durchmischtes Quartier mit Wohn- und Arbeitsstätten. Und dort wird nun diese Tradition aufgegriffen und ein neues Kapitel bunt durchmischten städtischen Lebens aufgeschlagen. Den konkreten Rahmen der künftigen Entwicklungen stecken zwei 2020 ausgelobte Architekturwettbewerbe für die beiden Plangebiete Stephanitor-Süd und Stephanitorhöfe. Auf der Weserseite werden drei von fünf geplanten Gebäuden nach Entwurf von Allmann Sattler Wappner in Zusammenarbeit mit Rabe Landschaftsarchitekten realisiert. Dabei ist die Tradition des „Bremer Haus“ ebenso respektvoll berücksichtigt wie die Nachbarschaft zur Weser und die Industriegeschichte des Ortes. Charakteristisch für die Wohnqualität werden dabei auch die differenziert gestalteten Freiräume – als einladende Höfe, Spielflächen und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen. Felgendreher Olf Köchling planen auf der Weserseite zwei weitere lichtdurch-

Im Quartier Stephanitor wird ebenfalls ein innovatives Wohnwachshaus mit reichlich Raum für Urban Gardening realisiert.  
Abb.: DMAA



flutete Wohnadressen mit flexiblen Grundrissen und mannigfaltigen Sichtbezügen zum Quartier.

Nach Entwurf von Delugan Meissl Associated Architects wird außerdem das sogenannte Wohnwachshaus im Quartier entstehen. Die Wohnungen dort werden nur von ihrem Kern aus beheizt, während ihre Abwärme direkt auf das Dach geführt und dort den Pflanzen zugeführt wird, die hier in einem Gewächshaus gezüchtet werden sollen. Pflanzen sind bei diesem Gebäude sowohl Fassadendekoration als auch integraler Bestandteil. Nicht nur auf dem Dach, auch in den vorgelagerten Laubengängen ist explizit Raum für Urban Gardening vorgesehen. Am östlichen Rand des Quartiers schließlich wird das Bürogebäude „Bora“ die bestehenden Bürogebäude Lee und Luv ergänzen, in das künftig die Deutsche Windtechnik AG sowie eine KiTa einziehen werden.

Dem ruhiger konzipierten, weserseitigen Bereich des Quartiers stehen die eher extrovertierten Stephanitorhöfe gegenüber.

Im nach Westen hin spitz zulaufenden Bereich sehen ROBERTNEUN<sup>TM</sup> ARCHITEKTEN einen großformatigen Gebäudekomplex vor, der verteilt auf fünf Gebäudeteile mit jeweils unterschiedlich gestalteten Treppenhäusern, Loggien, Wintergärten, Balkonen und Fassaden neben Wohnen zudem Raum für ein Schwimmbad und ein Gesundheitszentrum, Labore und Büros sowie kleinteilige Gewerbeeinheiten für Handwerk, Kreative, Künstler und individuellen Einzelhandel eröffnet. Ein Hofgarten, ein Spielhof und ein Gewerbehof differenzieren die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume.

## KELLOGG-HÖFE: PULSIERENDES STÄDTISCHES LEBEN AN DER NAHTSTELLE ZWISCHEN BREMENS INNENSTADT UND DEM EUROPAHAFEN

Schon allein durch das ehemalige Kellogg-Silo als weithin sichtbare Landmark wird die Überseeinsel optisch künftig als neue Visitenkar-



Ansicht Silo mit Vitaminlager und dem benachbarten Reislager

Abb.: DMAA

te für einen lässigen, trendigen Lifestyle in den Kellogg-Höfen seinen Raum im städtischen Leben nehmen. Die Kellogg-Höfe bilden das Schamier zwischen Bremens Innenstadt und dem Europahafen. Hier pulsiert das Quartierleben rund um ein breites Angebot an innovativen Geschäften und gastronomischen Angeboten, durchmischt mit zahlreichen Wohnungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Die ehemaligen Kellogg-Silos haben die längste Zeit die verschiedenen Getreidesorten als Rohstoffe für die Zerealien-Produktion gelagert. In den 40 m hohen und 16 cm dicken Betonröhren, die im Schnitt eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> aufweisen, aber im unteren Bereich trich-

terförmig zulaufen, werden in Zukunft Hotelzimmer eingerichtet. Zwischen den Silos werden Flure und in den Zimmern Fenster und Türen neu geschaffen. Dazu müssen insgesamt 3.500 m<sup>3</sup> Betonmassen ausgefräst und per Schubkarre in Handarbeit abtransportiert werden. Das Projekt nach Entwurf von Delugan Meissl Associated Architects ist weltweit einzigartig. Damit wird das Silo-Hotel „John & Will“ zugleich zu einem unverwechselbaren Alleinstellungsmerkmal und zum zentralen Anlaufpunkt der Überseeinsel. Die 116 Hotelzimmer werden auf rundem Grundriss entstehen, eingebettet in ein unvergleichliches Design für einen entspannten Lifestyle im digitalen Zeitgeist. Begrüßt werden die Gäste im Foyer, das integral Rezeption und Bar, also Barception, ist. Das Restaurant eröffnet in der obersten Etage den Blick auf die Überseestadt und die City. Im Erdgeschoss gibt es ein Café für den Kiez. Unter anderem zählen superschnelles Internet für Online-Streams statt TV, Zimmeröffnung per Smartphone-App statt Schlüsselkarte und Kunstwerke von Johann Büsen an den Wänden zu den trendigen Ausstattungsdetails. An die Geschichte erinnert auch in Zukunft weiterhin das Kellogg-Schild, das auf dem Dach mit Stahlstreben verankert bleibt, die mitten durch den Gastraum des Restaurants verlaufen werden.

An das Silo angebaut war das sogenannte Vitaminlager. Auch dies wird bleiben, jedoch zu einem Bürogebäude im kreativ-jugendlichen Esprit umgebaut. Wo früher das Reislager war, soll auch in Zukunft der Lebensmittelpunkt der Überseeinsel konzentriert werden. Dabei wird der Lebensmittel Einzelhandel nach Planung durch Delugan Meissl Associated Architects in Form von Food-Ständen den Geist einer Markthalle vermitteln und dabei seinen Schwerpunkt auf Region und Saison legen.

Im ehemaligen Gebäude 25, der sogenannten Flakes-Fabrik, wird ebenfalls nach Umbau und Neukonzeption buntes städtisches Leben einziehen. Die markante Architektur ist bestimmt durch seine hohen Fensterfronten, hinter denen im Erdgeschoss eine Pizzeria, ein Brauhaus und weitere Gewerbeeinheiten einziehen werden. Die Lebensmittelherstellung wird damit unter diesem Dach auch in Zukunft dominieren. Zudem wird die Energiezentrale der gesamten Überseeinsel in diesem Gebäudekomplex untergebracht. Die oberen Etagen



In den Gebäuden 30 und 31, die einst Sitz der Kellogg-Verwaltung waren, wurden die ersten Weichen für die notwendige Bildungsinfrastruktur im neuen Stadtquartier Überseeinsel gestellt. Bereits zum Schuljahr 2020/21 startete hier der Schulbetrieb für die ersten beiden Klassen einer integrativen Ganztages-Grundschule

Abb.: Caspar Sessler

jedoch sind für Lofts reserviert. Offene Alleys werden dabei gleich innenliegenden Straßen die Wohnungen und Menschen miteinander verbinden, wobei ein Atrium natürliches Tageslicht ins Gebäudeinnere führen wird.

Zu den erhaltenen Gebäuden zählen auch die Gebäude 30 und 31, die einst Sitz der Kellogg-Verwaltung waren. Hier wurden die ersten Weichen für die notwendige Bildungsinfrastruktur im neuen Stadtviertel gestellt. Bereits zum Schuljahr 2020/21 startete hier der aufwachsende Schulbetrieb für die ersten beiden Klassen einer integrativen Ganztages-Grundschule. Rund 22 SchülerInnen pro Klasse werden mitten auf der Überseeinsel im historischen Ambiente der offen und hell gestalteten Klassenzimmer unterrichtet. Zu den belassenen originalen Gestaltungsdetails zählen u.a. Holzverkleidungen und geschnitzte Holztüren als Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit. Neu in das Gebäudekonzept integriert sind ein innenliegender Bewegungsraum, die Schulmensa, eine Aufwärmküche und der barrierefreie Aufzug. Zusätzlich zu den Klassenzimmern gibt es entsprechende Fachräume, wie u.a. auch Werk- und Handarbeitsräume. Auf städtischer Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule wird in den nächsten Jahren außerdem eine Oberschule mit modernem Schulcampus errichtet.

Rund 60 Prozent der Fläche des ehemaligen Kellogg-Geländes sind inzwischen überplant und teilweise bereits in Bau. Diese erste Etappe soll bis etwa 2025/2026 abgeschlossen sein. Ein Anfang für die Realisierung der visionären Stadtentwicklungsidee ist gemacht. Bis etwa 2040 könnten auch die restlichen Projekte auf der Überseeinsel fertiggestellt sein. Das Investitionsvolumen wird mehr als 800 Mio. Euro betragen.

#### Bauherr

-Projekte „Quartier Stephanitor“, „Flakes-Fabrik“, „Vitaminlager“ und „Schule Überseestadt“:  
Überseeinsel GmbH, Bremen  
-Projekt „Silo-Hotel“:  
Das Silo in Bremen GmbH, Bremen  
-Projekt „Reislager“:  
BMB Reislager GmbH, Bremen

#### Architekt

-Projekt „Stephanitorhöfe“:  
ROBERTNEUN™ Architekten GmbH, Berlin  
-Projekt „Stephanitor Süd“:  
Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, München und  
Folgendreher Olfs Kochling Architekten GmbH, Berlin  
-Projekte „Wohngewachshaus“, „Bürogebäude Bora“  
und „Kellogg-Höfe“:  
Delugan Meissl Associated Architects, Wien (A)  
-Projekt „Schule Überseestadt“:  
PBI Architekten GmbH, Bremen

#### Partner am Bau:

- pbi Architekten GmbH
- HANSA-PLANUNG Ingenieurbüro für Gebäudetechnik GmbH
- NordWest Plan PartGmbH
- Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- UTEC Ingenieurbüro für Entwicklung und Anwendung umweltfreundlicher Technik GmbH
- dt+p Architekten und Ingenieure GmbH
- Heinken Elektrotechnik GmbH
- Johann CHRISTOFFERS GmbH & Co. KG
- Metall & Glas Sosath & Lippha GmbH
- JU-Metallwarenfabrik GmbH
- STB Sabotke - Timm & Partner Beratende Ingenieure VBI PartGmbH
- CWS Fire Safety GmbH