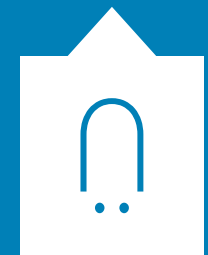


DIE  
ÜBERSEEINSE  
ENTSTEHT





## GUTEN TAG!

Was wir seit 2018 auf dem ehemaligen Kellogg-Gelände planen, lässt sich mehr und mehr auch von außen erkennen: Gebäude wachsen, Baugrund ist vorbereitet, Bestandsbauten werden umgebaut. Die Überseeinsel entsteht.

Dabei sind wir in einer einzigartigen Situation: Wir können ein Stück Stadt als Ganzes entwickeln. Was machen und was lassen wir? Nur das, wovon wir überzeugt sind. Und wenn wir überzeugt sind, dann machen wir es auch. Manchmal muss es Kompromisse geben zwischen bester Lösung und Wirtschaftlichkeit, doch im Grunde gilt: Das Richtige muss man machen, auch wenn es mal einen Euro mehr kostet.

Wir stellen nicht alle Dinge auf den Kopf. Aber wenn eine Idee oder Lösung besser ist als die andere, dann sind wir bereit, sie umzusetzen.

Ein paar Highlights: Wiesen statt Rasen. Insektenschützendes Licht. Mix von gefördertem und freiem Wohnungsbau in den Gebäuden. Ein Fahrrad-Premium-

Quartier. E-Car-Sharing für alle. Photovoltaikoptimierte Dachformen. Energieerzeugung nach Angebot durch Sonne und Wind. Eislaufbahn und Schwimmbad – in der Öko-Version! Mehrere Kitas, Grundschule und eine Oberschule im Quartier. Gesundheitsstandort. Auszubildende, Studierende und Alte – unter einem Dach! Quartiersverwaltung in den Händen der Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen. Müll in Unterflursystemen. Jede Menge individuelle Gastronomie, Frischeprodukte vom regionalen Erzeuger, der Supermarkt der Zukunft und viele kleine Läden.

Die Überseeinsel. Der Ort zum Leben und Arbeiten.

*Klaus Meier* *Johannes Aderholz*

Klaus Meier und Johannes Aderholz

# INHALT

LEITIDEEN	06
ENERGIE	08
MOBILITÄT	12
GRÜN	16
SPORT UND GESUNDHEIT	18
ERLEBEN, ESSEN UND GENIESSEN	20
GENOSSENSCHAFT	24

QUARTIERE	28
<b>KELLOGG-HÖFE</b>	
FLAKES-FABRIK	30
MASCHINENHAUS & KESSELHAUS	31
ATELIER TERRASSEN	32
WERKTURM	33
<b>SCHULE</b>	34
<b>KELLOGG-PIER</b>	
VITAMINLAGER	35
JOHN & WILL	36
REISLAGER	37
<b>STEPHANITOR</b>	
STEPHANITORHÖFE	38
STEPHANITOR SÜD I	40
STEPHANITOR SÜD II	41
BORA	42
WOHNGEWÄCHSHAUS	43
GRØN	44
MOBILITY-HUB	45



## GROSSE IDEEN IM KLEINEN

Große Visionen in Details umsetzen

### ENERGIE

CO<sub>2</sub>-neutrale Versorgung des Quartiers mit Kälte, Wärme und Strom

Kellogg's

### GENOSSENSCHAFT

Gemeinschaftliche Struktur zur Verwaltung der guten Ideen

### MOBILITÄT

Kaum Autos, dafür hervorragende Infrastruktur für alle Alternativen

### SPORT UND GESUNDHEIT

Räume für Sport und Gesundheit im Innen und Außen

### GRÜN

Flächen entsiegeln und Freiräume schaffen

### ERLEBEN, ESSEN, GENIESSEN

Räume für Gastronomie, Kultur, Touristik, Kunst und Spaß

## LEITIDEEN

Unser Ziel ist es, ein Stück Stadt für Menschen zu entwickeln – gesund, sicher, ökologisch und lebendig. Damit das gelingt, lassen wir uns von Ideen leiten, die das Stadtbild in allen Aspekten prägen werden.

ÜBERSEEINSET

# ENERGIE

Manchmal wirkt Energie wie ein Funkenschlag: In der einen Sekunde da, in der anderen verbraucht oder verpufft. Aber Energie geht niemals verloren, sondern wird nur umgewandelt, beispielsweise in Wärme. Wir finden Wege, sie zu speichern – damit sie sich entfalten kann, wenn wir sie brauchen.

## ENERGIEKONZEPT

Unsere erste Frage in der Quartiersentwicklung war: Wie versorgen wir es zeitgemäß und zukunftsfähig mit Energie? Der beste Weg dafür sind Lösungen für Einsparungen und Effizienz des Verbrauches und sodann eine Versorgung über erneuerbare Energien.

Im Zentrum stehen sehr große Wärmepumpen, die das Flusswasser der Weser als Wärmequelle nutzen: zum Heizen der Gebäude im Winter, zum moderaten Kühlen im Sommer und zur Produktion von Heißwasser auf höherem Temperaturniveau zum Duschen.

Dabei greift alles ineinander: Für die Einsparung müssen Gebäude energetisch sinnvoll gut geplant sein. Das Warmwasserniveau muss möglichst niedrig sein – das spart enorm Energie (Effizienz!). Und der Strom für unzählige Pumpvorgänge sollte aus erneuerbaren Energien kommen.



*In diesem Gebäude – dem Maschinen- und Kesselhaus – errichten wir bereits jetzt die Energiezentrale für das gesamte Quartier.*

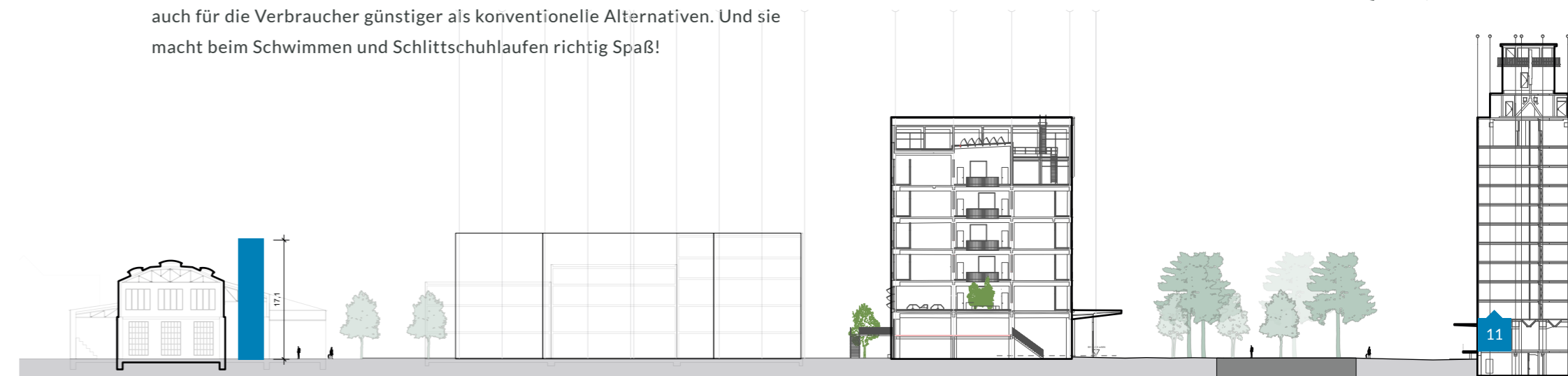
Der eigentliche Clou unserer Lösung liegt aber in sehr vielen Speichern für heißes und kaltes Wasser. Dadurch stellen wir bei Sonne und Wind unsere Heiz- und Kühlbedarfe weitestgehend her. Bei einem Überangebot an erneuerbarem Strom betreiben wir zudem einen Tauchsieder, der kochendes Wasser produziert. Dieses wird in riesigen Behältern eingelagert, die im Quartier sichtbar sind. Oder es wird in Oberflächenkalt- und Warmwasserbecken gespeichert – im Volksmund ist das eine Becken dann eine Eislaufbahn und das andere ein großes Schwimmbad.

Unsere Energieversorgung wird nicht nur ökologisch optimal sein, sie wird auch für die Verbraucher günstiger als konventionelle Alternativen. Und sie macht beim Schwimmen und Schlittschuhlaufen richtig Spaß!



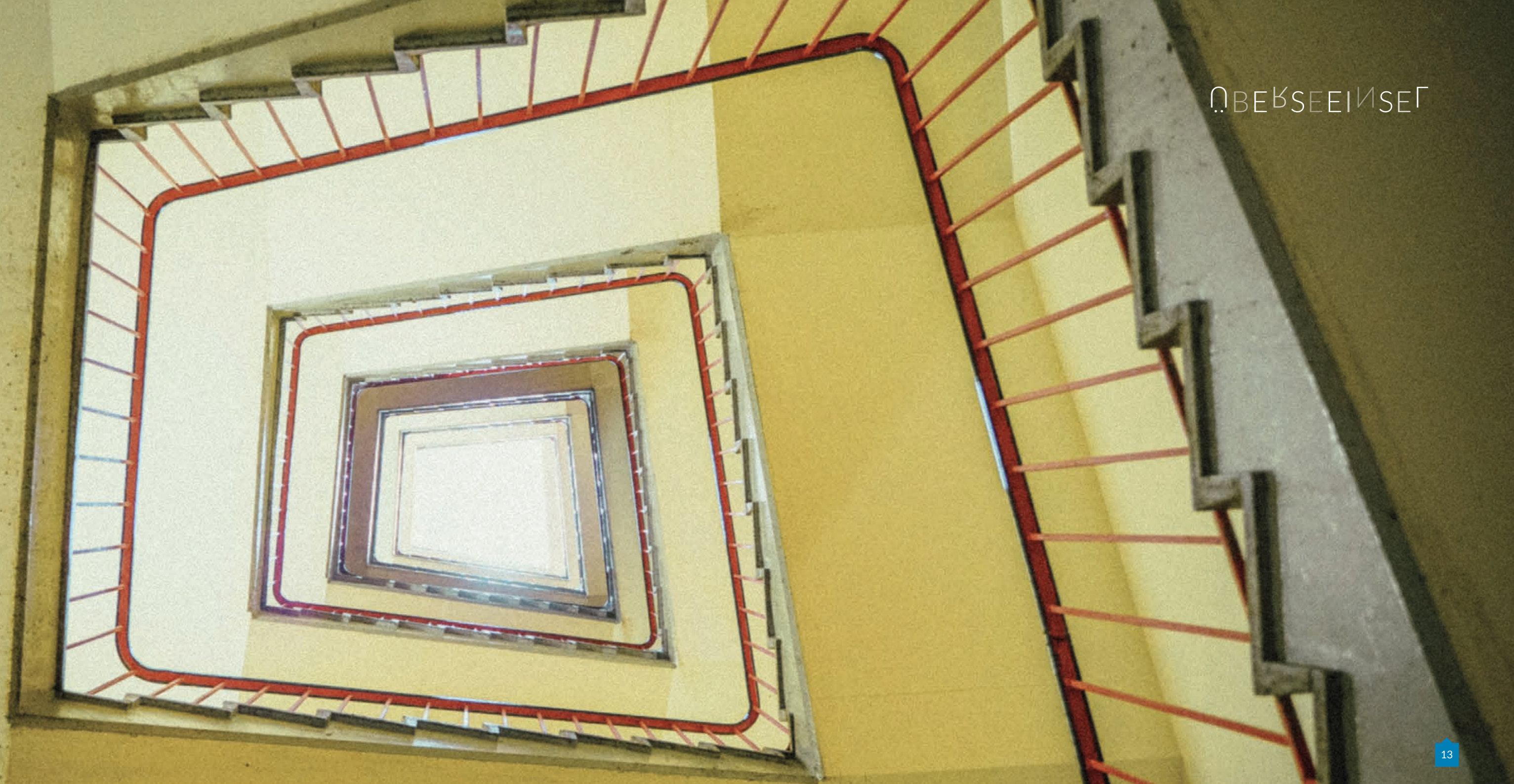
<sup>1</sup> 100 m<sup>3</sup> Kältespeicher und 150 m<sup>3</sup> Eisbreispeicher unter der Eislaufbahn. Eisbreispeicher speichern viel Kälte auf wenig Raum und ihr Einsatz im Rahmen einer Energiebereitstellung im Stadtquartier ist ein hochinnovativer und forschender Versuch!

<sup>2</sup> Das Schwimmbad in den Stephanitorhöfen dient ebenfalls als Speicher – so lassen wir das Wasser an sonnenarmen und windschwachen Tagen z. B. auf bis zu 21 °C abkühlen und heizen es an windschwachen Tagen auf bis zu 29°C auf.



# MOBILITÄT

Keine Autos im Quartier! Klingt anstrengend? Wir bringen Komfort in nachhaltige Mobilität – zum Beispiel mit einer Rotunde, durch die du in entspannten Kreisen in die Fahrrad-Tiefgarage rollen kannst.

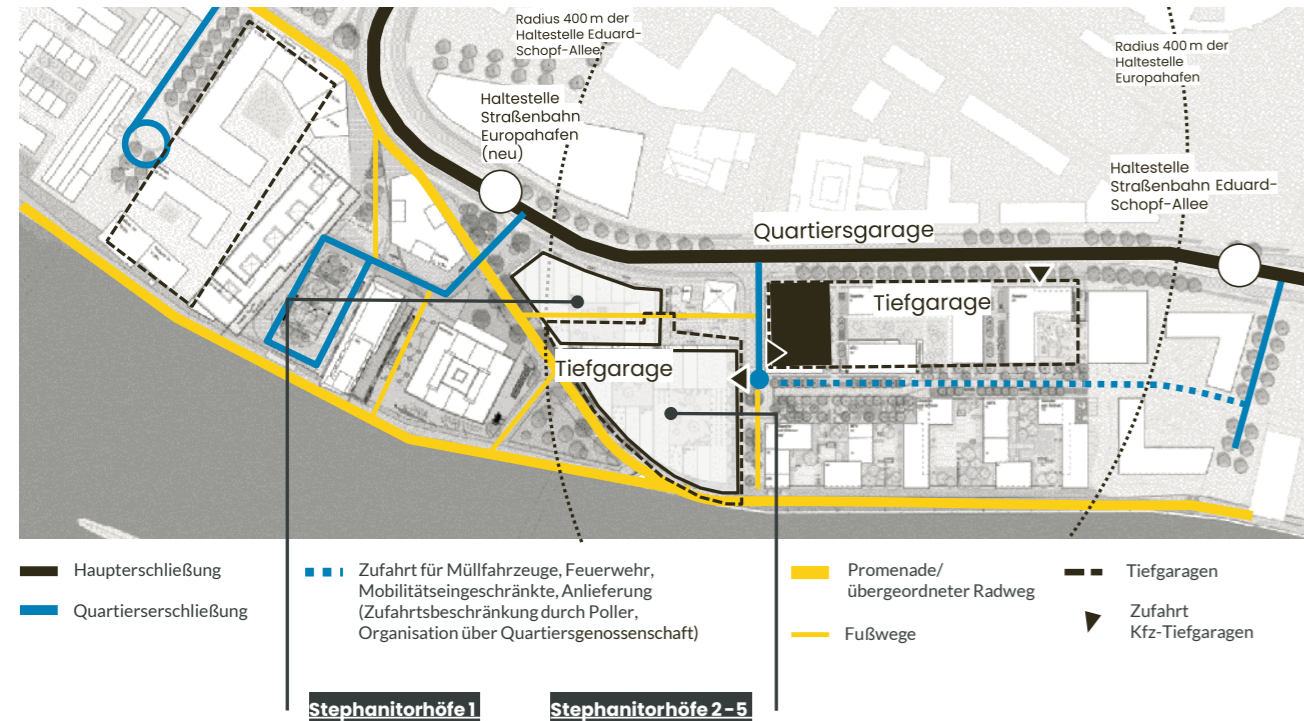


## MOBILITÄTSKONZEPT

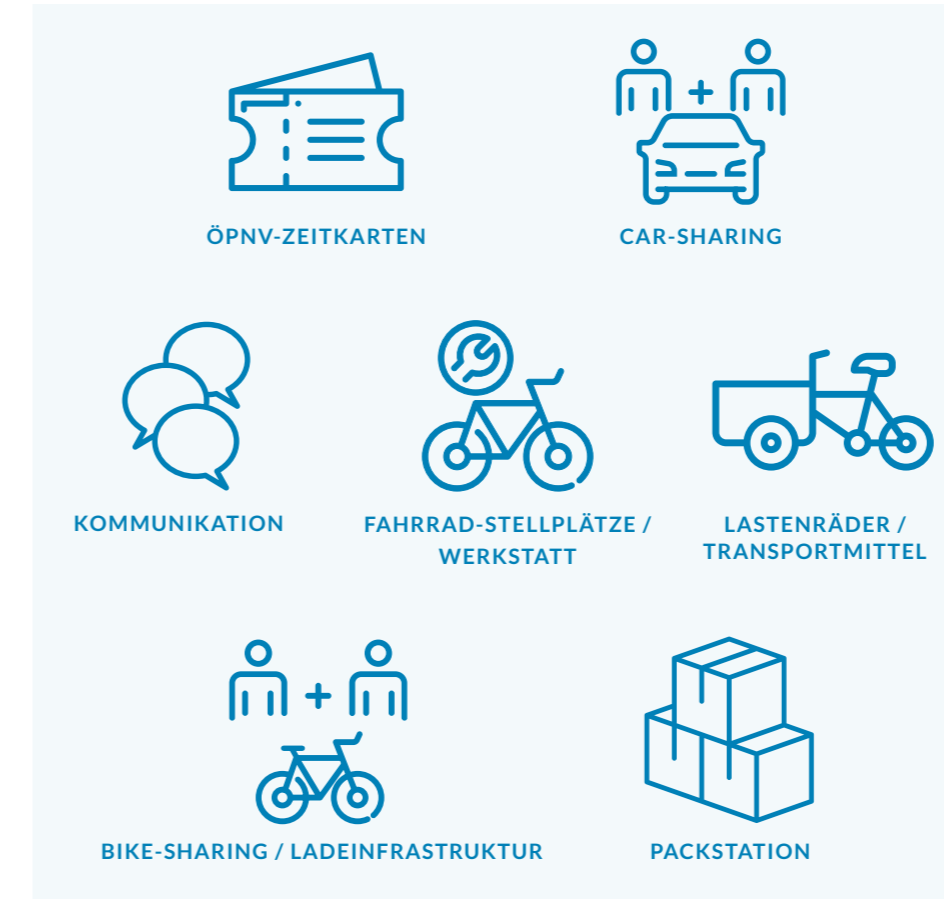
So gar nicht egalitär, sondern klar hierarchisch sind wir in Sachen Mobilität. Zuerst die Fußgänger\*innen, dann die Radfahrer\*innen, drittens der ÖPNV und, zugegeben, abgehängt, aber nicht vergessen, der automobiler Verkehr. In dieser Reihenfolge weisen wir die Benutzungsrechte klar zu und werden zudem versuchen, die Begegnungen untereinander zu begrenzen: Fahrradfahren ist hochwillkommen, aber die Rücksichtnahme auf Fußgänger\*innen wird nicht nur mit Schildern angemahnt, sondern gegebenenfalls aktiv

durchgesetzt (hat sich da in der Fahrradstadt Bremen etwa eine gewisse Biker-Rechtsfreiheit durchgesetzt, die zu Lasten anderer Verkehrsteilnehmenden geht?).

Auf der Innerquartiersstraße sowie auf Grünflächen und in Parks ist „zu Fuß“ die privilegierte Fortbewegungsart. Zum Radfahren wird es gekennzeichnete Zonen geben. Und ja: Die Autos bleiben hier ganz draußen.



Unter den fünf Wohngebäuden von Stephanitor-Süd liegen Fahrrad-Tiefgaragen. Erschlossen sind sie über eine befahrbare Rotunde und eine unterirdische Fahrradstraße.



Damit ein verkehrsaarmes Quartier für Besuchende und Bewohner\*innen komfortabel funktioniert, müssen alle Elemente der Mobilität ineinandergreifen.

Entlang der Weser und der Straße Auf der Muggenburg verlaufen die Radrouten. Für mehr Sicherheit sind sie ausreichend getrennt von den Fußrouten. Wo Autos nicht hinkommen, bekommen Fahrräder einen Premiumplatz: Unter den fünf Wohngebäuden an der Weser im Stephanitor-Quartier gibt es je eine Tiefgarage für Fahrräder, unterirdisch miteinander verbunden und erreichbar über eine Rotunde. Insgesamt sind im ersten Quartiersabschnitt für rund 750 Wohnungen und die ansässigen Unternehmen ca. 1.550 Fahrradstellplätze eingeplant! Davon ca. 1.100 überdacht, alle diebstahlgesichert.

Hier ein Fahrrad zu besitzen, ist kein Luxus. Aber alles um das Rad ist purer Luxus!

Mit den Straßenbahnlinien 3 und 5 sind wir schon heute erstklassig angebunden. Der Weg in die Innenstadt, zum Ostertor, Bahnhof oder Flughafen, zur Universität und den Hochschulen wie auch praktisch in alle Gewerbe- und Industriegebiete könnte besser nicht sein.

Ein Auto braucht keiner mehr. Wer dennoch eines besitzt oder damit anreist, findet bei uns in den Autohoch- und -tiefgaragen einen Platz. Dort steht dann das eigene Auto im Wettbewerb zu dem nichtprofitorientierten E-Car-Sharing-Angebot der Überseeinsel. Vom Zweisitzer bis zum Bus wird alles elektromobil zum Leihen bereitstehen. Ob für eine kleine Besorgung, ein Wochenende an der Nordsee oder drei Wochen Urlaub in Norwegen – wir werden alle Nutzungsarten verfügbar machen und es wird günstiger sein, als ein eigenes Auto zu besitzen!





# GRÜN

Leg dich einfach mal auf den Boden und schau in den Himmel. Das geht nämlich auf den vielen Wiesen und Grünflächen.

So viele Flächen entsiegeln wie möglich: Das ist unser Ziel für das gesamte Quartier. Dabei meinen wir mit „Grün“ nicht (nur) akkurat gestutzte Rasenflächen, sondern: Echte Wiesen an den fünf weserseitigen Wohngebäuden in Stephanitor-Süd. Das Aufbrechen von heutigen Betonflächen. Und eine etwa 10.000 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese in unmittelbarer Nähe zur Schule, auf der Obstbäume wachsen, die Hopfenfänger-Dolden sprießen, Insekten wohnen und Schulkinder auf Forschungsreise gehen können.

Wenn du dich fragst, was du gerne nah am Arbeitsplatz und / oder deiner Wohnung hättest, dann kommen wahrscheinlich, neben Restaurants, Supermarkt, Schulen und Kitas, ganz schnell Möglichkeiten für Sport sowie Gesundheitsangebote. Hier verfahren wir treu und etwas unbescheiden nach dem Motto: Bei uns gibt es „alles und noch viel mehr“!

Draußen Kleinfeld-Fußball und andere Dinge. Im Winter eine 600-m<sup>2</sup>-Eislaufbahn, die im Sommer für Paddle-Tennis und andere Sportarten zur Verfügung steht. Und eine 2.500 m lange Laufstrecke im Quartier – für die ganz Ambitionierten mit integrierter Zeitmessung.

In den Stephanitorhöfen findest du ein Gesundheitszentrum mit den wichtigsten Arztdisziplinen, therapeutischen Einrichtungen, einem 1.000-m<sup>2</sup>-Fitnessstudio sowie dem Schwimmbad mit sechs 25-m-Bahnen.

Eine sehr lange Lagerhalle bauen wir zur „Turnhalle“ um. Und was für eine! Zwei Mehrzweckhallen, die tagsüber von den Schulen genutzt werden und danach für Ballsportarten bereitstehen. Ein Fechtssaal, ein Bogenschießstand, ein großer Raum für E-Sport, 800-m<sup>2</sup>-Kinderbewegungszentrum, 200- m<sup>2</sup>-Krabbelhalle, Crossfit-Box, ein Kletterparkour mit Indoor- und Outdoorelementen, Spiegelsaal für Tanz, Squash-Courts und anderes mehr.

Betreiber der Sporteinrichtungen wird „Bremen 1860 e.V.“. Für Menschen, die im Quartier arbeiten oder wohnen, wird es privilegierte Zugänge geben.

<sup>3</sup>Ganz im Sinne des viel zu früh verstorbenen Rio Reiser (1950–1996).

## SPORT UND GEZUNDHEIT

Auf der Überseeinsel wirst du dich nicht nur horizontal durch die Stadt bewegen können, sondern an manchen Stellen sogar vertikal: Fassaden und Wände hinauf und hinab.

# ERLEBEN, ESSEN UND GENIEßSEN

Triff Menschen, entdecke Kunst, probiere Neues und erforsche die öffentlichen Räume und versteckten Winkel der Überseeinsel.





Reislager mit Högenhalle  
(Markthalle und Food-Stände)



Zio Manu di Napoli  
(heute schon auf dem Gelände, in  
Zukunft im Reislager)

Raum für Kultur  
(Freiflächen für Kulturveranstaltungen  
zwischen Weser und Alter Werft)



Bremer Braumanufaktur  
(heute schon auf dem Gelände, in  
Zukunft im Reislager)



Alte Werft  
(Party- und Eventlocation)

Fassadenklettern  
(an der Fassade des John & Will)

Eislaufbahn  
(die im Sommer zum Paddle-Tennis-  
Court wird)



Phở Việt  
(heute schon auf dem Gelände und  
auch in Zukunft auf der Überseeinsel)

# GEWOSSENSCHAFT

Ton, Steine, Scherben: Alle zählen!

ΩΒΕΚΣΕΕΙΝΣΕΓ



## DAS QUARTIER FÜR SEINE NUTZER\*INNEN, DIE NUTZER\*INNEN FÜR DAS QUARTIER

Bei der Planung der Überseeinsel haben wir uns um eine breite Diskussion aller Ideen bemüht und durch Beiträge Dritter neue hinzugewonnen. In allen Schritten der Planung haben wir versucht, Kritik offen, transparent und lösungsorientiert aufzunehmen. Am Ende haben aber wir die Entscheidungen getroffen.



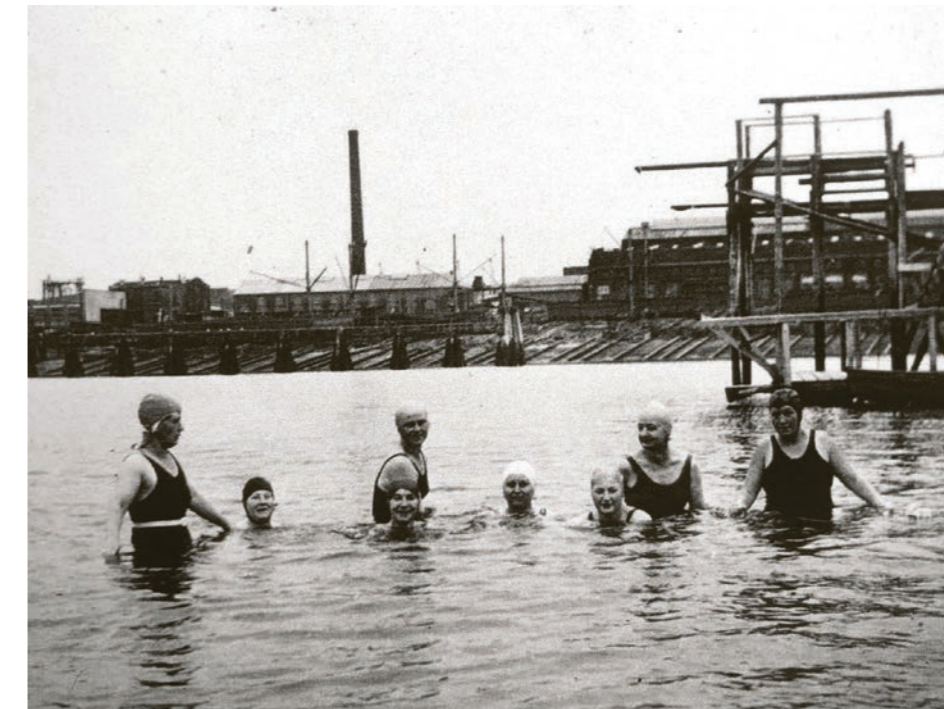
Was passiert nun, wenn das Quartier fertig ist? Wer kümmert sich dann? Darauf kann es nur eine Antwort geben: Du! Ein Stadtviertel, das durch Gemeinschaft lebt, muss durch die Gemeinschaft verwaltet werden.



Deswegen planen wir die Einrichtung einer gemeinschaftlichen Verwaltung in der Rechtsform einer Genossenschaft. Jede Person, die hier lebt ODER arbeitet, soll mitverantwortlich sein für die Ausgestaltung des Stadtviertels. Und zwar nicht nur marginal, sondern wirklich verantwortlich, wirklich gefragt, sich einzubringen.

Was braucht es, damit eine solche Idee funktioniert? Damit beschäftigen wir uns intensiv. So ist zum Beispiel ein genossenschaftlicher Beitrag geplant, durch den Verbrauchskosten wie LED-Licht, Ausbesserung von Wegen, Hausmeisterdienste, Wartung von Parkanlagen etc. finanziert werden.

Außerdem soll der Genossenschaftsbeitrag auch Nutzungsrechte am Schwimmbad, den Betrieb des Elektro-Carsharing-Angebots und vielleicht sogar eine Vergünstigung der ÖPNV-Nutzung beinhalten.



Es wird dich vielleicht nicht überraschen, dass geschätzte Ratgeber\*innen uns bei der Präsentation dieser Genossenschafts-Idee häufig ein „Vorsicht!“ entgegenschmettern. Und in der Tat gibt es viele offene Fragen: Welche Formate, konstitutionellen Bereiche und Positionen braucht eine Genossenschaft dieser Größe? Wie stellen wir sicher, dass die Menschen verantwortlich zeichnen, die wirklich hier leben und arbeiten? Nicht zuletzt: dass wir selbst, auch wenn wir weiterhin große Eigentumsanteile am Quartier halten werden, nicht diejenigen sind, die zu großen Anteilen entscheiden? Wie kann eine Satzung aussehen?

Über all diesen Fragen, die wir nun ausloten, steht der große Wunsch, ein quirriges, lebendiges, gemeinschaftlich orientiertes Stadtviertel zu schaffen – so wie die Muggenburg es genau hier, vor dem Zweiten Weltkrieg und der darauffolgenden industriellen Nutzung, war.

Wenn du zu diesem Thema gute Ideen oder Erfahrungswerte hast: her damit.

## SCHULE

Gesamtfläche	3.900 m <sup>2</sup>
Projekte	Schule
Schulform	Integrative Grundschule

## KELLOGG-PIER

Gesamtfläche	23.500 m <sup>2</sup>
Projekte	Hotel John & Will mit 116 Zimmern Vitaminlager (Büroflächen) Markthalle und Gastronomie im Reislager
Gewerbeflächen	14.400 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Café im Vitaminlager, Eislaufbahn

## STEPHANITOR

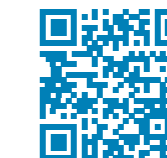
Freiflächen	ca. 9.000 m <sup>2</sup> Freiflächen (private und halböffentliche Flächen, Dachgärten, Innenhöfe, Quartiersanger, Pocket-Park, Nachbarschaftsgarten, Gemüsewerft)
Projekte	Stephanitorhöfe Stephanitor Süd I & II Wohngewächshaus Bürogebäude Bora Bürogebäude Grøn
Wohnungen	ca. 450
Gewerbeflächen	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Gesundheitszentrum mit Schwimmbad

## KELLOGG-HÖFE

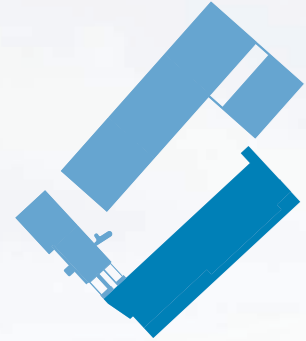
Gesamtfläche	56.750 m <sup>2</sup>
Projekte	Flakes-Fabrik Maschinen- und Kesselhaus Werkturn, Atelierterrassen
Wohnungen	ca. 300
Gewerbeflächen	21.000 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Energiezentrale für das gesamte Quartier, angrenzende Grundschule, gestaltete Frei- und Grünflächen, Gastronomie

## QUARTIERE

Drei Quartiere befinden sich bereits in konkreter Planung und Umsetzung: Stephanitor mit besonderen Wohn- und Bürogebäuden, Gesundheitszentrum, Schwimmbad und kleinteiligem Gewerbe. Und die Kellogg-Höfe in direkter Nähe zu den Schulen und mit einer einzigartigen Mischung aus Bestandsgebäuden, Neubauten und unterschiedlich charakterisierten Freiräumen. Dazwischen liegt die Kellogg-Pier als zentraler, öffentlicher Anziehungspunkt – mit dem Hotel John & Will, dem Reislager und einem Bürogebäude.



Mehr Informationen



## FLAKES-FABRIK

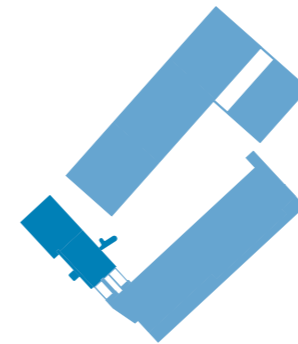
Klare Strukturen und ein lebendiges Konzept: Die Flakes-Fabrik wird das Rückgrat der Kellogg-Höfe. Dank der Architektur der oberen Etagen können Leben, Arbeit und Begegnungen ganz natürlich ineinanderfließen. Im Erdgeschoss finden verschiedene Gastronomien ihren Platz.

Architekturbüro	SMAQ, Berlin
Bruttogrundfläche	23.350 m <sup>2</sup>
Wohnungen	110 Wohnungen mit einer Deckenhöhe von 4,60 m
Wohnungsgrößen	zwischen 31 m <sup>2</sup> und 136 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Wohnungen zum Kauf, Gastronomie im Erdgeschoss
Fertigstellung	2026



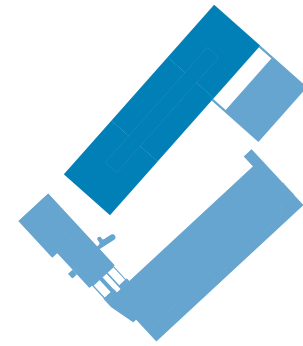
## MASCHINENHAUS & KESSELHAUS

25 Wohnungen mit direktem Weserblick und verglasten Balkonen entstehen in den nebeneinanderliegenden Gebäuden. Ein neues, außenliegendes Treppenhaus ergänzt ihre industrielle Architektur. Zur benachbarten Flakes-Fabrik verbindet sich das Kesselhaus mit einem pflanzenbehangenen Stahlbetonträger. Und auch das Erd- und Untergeschoss spielt eine wichtige Rolle: Hier entsteht die Energiezentrale der gesamten Überseeinsel.



Architekturbüro	SMAQ, Berlin
Bruttogrundfläche	5.900 m <sup>2</sup>
Wohnungstypen	1,5-5-Zimmer-Appartements, davon 6 Maisonette-Wohnungen
Wohnungsgrößen	50 m <sup>2</sup> bis 175 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Energiezentrale: rd. 350 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	2026





## ATELIERTERRASSEN

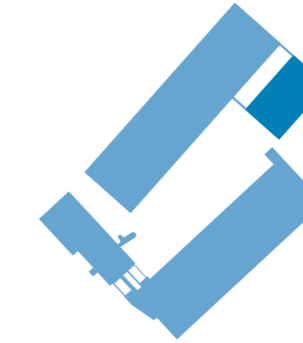
Das stufenartige Gebäude am westlichen Rand der Kellogg-Höfe bietet auf dem Dach zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten wie Urban Gardening, Spiel- und Erholungsflächen. Im Inneren finden sich flexible Grundrisse und im unteren Sockel Ateliers mit Galerieebene.



Architekturbüro	ROBERTNEUN™, Berlin
Bruttogrundfläche	16.500 m <sup>2</sup> (oberirdisch)
Besonderheiten	Photovoltaik-Anlagen auf der obersten Stufe, flexible Grundrisse, Galerieebene mit Öffnung zum Atrium
Fertigstellung	2027/2028

## WERKTURM

Das Hochhaus der Kellogg-Höfe zeichnet sich durch besonders nutzungs offene Flächen aus: Von der 1-Zimmer-Wohnung über das Loft bis zum Großraumbüro ist und bleibt auch in Zukunft alles möglich.



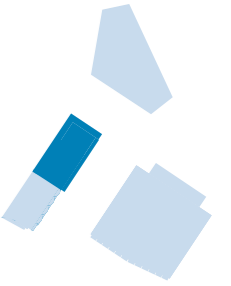
Architekturbüro	ROBERTNEUN™, Berlin
Bruttogrundfläche	11.000 m <sup>2</sup> (oberirdisch)
Besonderheiten	Urbane Sockel mit weichem optischem Übergang zum Stadtraum, Ausnutzen der gesamten Breite im mittleren Teil – geeignet für Büroräume –, Balkone im oberen Drittel – geeignet für Wohnraum
Fertigstellung	2027/2028



## SCHULE

Lernen in historischen Gemäuern: Im ehemaligen Verwaltungsgebäude von Kellogg's, gelegen direkt neben den Kellogg-Höfen, werden seit 2020 Kinder unterrichtet – nicht von ungefähr unser erstes fertiggestelltes Vorhaben. Die integrative Grundschule verfügt unter anderem über einen innenliegenden Bewegungsraum und eine Mensa.

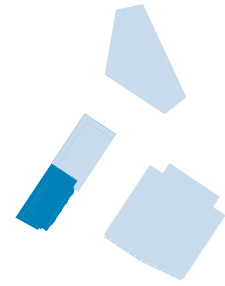
Schuljahr 20/21	Eröffnung der Grundschule
Schuljahr 22/23	7 Klassen
Schuljahr 23/24	12 Klassen, 2 Vorklassen, 296 Schüler*innen



## VITAMINLAGER

Das Vitaminlager wird ein Bürogebäude für junge Unternehmen und Start-ups.

Architekturbüro	Delugan Meissl Associated Architects, Wien
Bruttogrundfläche	2.700 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Café für Hotelgäste, Besucher*innen und Büromieter*innen, 4 Konferenzräume im Erdgeschoss, Konferenz- und Besprechungsebene
Fertigstellung	II. Quartal 2023



HOTEL

*John & Will*

116 Hotelzimmer in den Röhren des ehemaligen Getreidesilos: Das ist das John & Will – mit einer Lobby, die gleichzeitig Bar und Rezeption ist, und einer Design-Mischung aus Industrie, Gemütlichkeit und Kunst.

Architekturbüro	Delugan Meissl Associated Architects, Wien
Bruttogrundfläche	5.500 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	116 Hotelzimmer in halben und ganzen Röhren, Check-in und Zimmerschlüssel via App, Barception in der Lobby, Eventlocation in der obersten Etage
Fertigstellung	IV. Quartal 2023 (im Bau)

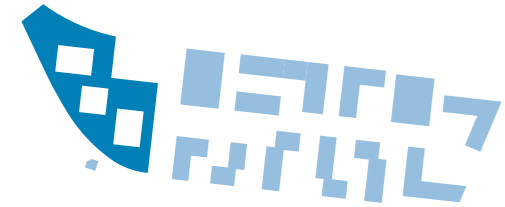


Architekturbüro	Delugan Meissl Associated Architects, Wien
Bruttogrundfläche	7.300 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	ca. 1.500 m <sup>2</sup> für regionalen Lebensmitteleinzelhandel, Food-Stände und Gastronomie, Hauptsitz der Brüning-Gruppe, neu errichtet auf dem Fußabdruck des alten Reislagers und unter Nutzung originaler Materialien
Fertigstellung	Mai 2023 (im Bau)



REISLAGER

Der Lebensmittelpunkt der Überseeinsel: Im Erdgeschoss des Reislagers gruppieren sich Food-Stände, regionaler und saisonaler Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie.



## STEPHANITORHÖFE

Ein fünfgliedriger Gebäudekomplex mit drei Innenhöfen – das sind die Stephanitorhöfe. Hier finden sich neben dem Gesundheitszentrum und ca. 50 kleinen Gewerbeeinheiten für Handwerk, Kunst und Manufaktur auch 200 Wohnungen – viele davon speziell für ältere und jüngere Menschen.

Architekturbüro	ROBERTNEUN™, Berlin
Bruttogrundfläche	32.000 m <sup>2</sup> Gewerbe
Wohnungstypen	1-Zimmer, Cluster, Dach, Maisonette
Wohnungen	ca. 200
Gewerbeeinheiten	ab 30 m <sup>2</sup> , Deckenhöhe 5–6 Meter
Besonderheiten	Gesundheitszentrum: ca. 7.500 m <sup>2</sup> (u. a. Schwimmbad, Fitnessstudio und Physiotherapie), 3 Innenhöfe, Dachgärten
Fertigstellung	2025/2026





## STEPHANITOR SÜD I

Direkt an der Weserkante liegen fünf Wohngebäude, die unterirdisch für Fahrradfahrer\*innen miteinander verbunden sind. Drei der Gebäude zeigen vielfältige Bezüge zur Bremer Industriegeschichte, zum „Bremer Haus“ und zur Weser – zum Beispiel erkennbar an den Fassaden aus blau-grün-grauen Fliesen.



Architekturbüro	<a href="#">Allmann Wappner (3 Gebäude), München</a>
Wohnungen	120
Wohnungstypen	<a href="#">1,5-5,5-Zimmer-Wohnungen, u. a. Duplexwohnungen (Maisonette)</a>
Besonderheiten	<a href="#">Fahrradtunnel, Fliesen-Fassade</a>
Fertigstellung	2025



## STEPHANITOR SÜD II

Zwei weitere Gebäude des Wohnkomplexes Stephanitor-Süd bieten besonders flexible Grundrisse. Allen Wohnungen ist gemein, dass sie durch ihre geringe Tiefe einen besonders guten Lichteinfall ermöglichen.

Architekturbüro	<a href="#">Felgendreher Olfs Köchling (2 Gebäude), Berlin</a>
Wohnungstypen	<a href="#">1-4 Zimmer</a>
Wohnungen	109
Besonderheiten	<a href="#">flexible Grundrisse mit geringer Tiefe</a>
Fertigstellung	2025





## BORA

Die bestehenden Bürogebäude Lee und Luv werden um das Gebäude Bora ergänzt. Einziehen werden die Deutsche Windtechnik AG und eine Kita mit vier Gruppen.



Architekturbüro	Delugan Meissl Associated Architects, Wien
Bruttogrundfläche	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	I. Quartal 2024 (im Bau)



## WOHNGEWÄCHSHAUS

Günstig, energieeffizient und gleichzeitig ästhetisch bauen: Diese Parameter bringen wir beim Wohngewächshaus zusammen. Die im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus günstig anzumietenden Wohnungen verfügen über ein einfaches und innovatives Lüftungskonzept. Dabei wird die aus den Wohnungen gewonnene Abluft und Abwärme den Pflanzen im Gewächshaus auf dem Dach zugeführt.



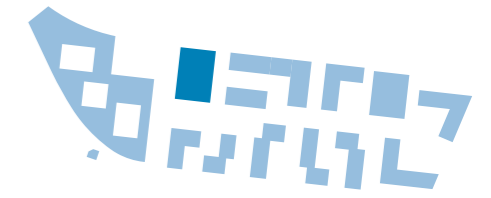
Architekturbüro	Delugan Meissl Associated Architects, Wien
Wohnungen	25, sozial gefördert und barrierefrei
Besonderheiten	begrünte Stahlkonstruktion mit Laubengang und Balkonen, Souterrain mit Fahrradkeller und Tiefgarage, ca. 450 m <sup>2</sup> Gewächshaus, u. a. für den Anbau verschiedener Gemüsesorten
Fertigstellung	I. Quartal 2025

## GRØN

Grøn ist ein Bürogebäude mit besonderer Fassadenbegrünung, für deren Bewässerung ein nachhaltiger Regenwasserspeicher integriert wird. Herzstück des Gebäudes ist ein Dachgarten in der 4. Etage.



Architekturbüro	Hilmes Lamprecht Architekten, Bremen
Bruttogrundfläche	ca. 10.150 m <sup>2</sup> Gewerbe
Nutzungseinheiten:	97-566 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 9.250 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	hohe Flexibilität in den Grundrissen, Fassadenbegrünung mit einer Länge von ca. 1,3 km, Dachgarten mit ca. 300 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	II. Quartal 2025



## MOBILITY-HUB

Im autofreien Verkehrskonzept der Überseeinsel ist der Mobilitäts-Hub ein zentraler Aspekt: Hier finden sich neben Autostellplätzen mit Ladeinfrastruktur auch Fahrradstellplätze, Carsharing-Angebote sowie ein Mikromobilitätsangebot mit E-Scootern, E-Rollern, Fahrrädern und E-Lastenrädern.

Planung	Goldbeck Nord GmbH
Höhe	14 Parkebenen
Stellplätze	ca. 380





# ANSBLICK

15 Hektar beträgt die von uns auf der Überseeinsel verantwortete Planungsfläche. Für etwas mehr als die Hälfte haben wir die Planung abgeschlossen: Was du in dieser Broschüre siehst, soll bis 2027/2028 fertiggestellt werden. Den Rest planen wir ab 2025 im Detail, um ihn zwischen 2027 und 2032 zu bauen – mit vielen neuen Ideen und demselben Anspruch: ein Stück Stadt für Menschen zu schaffen – sozial, gesund, sicher, ökologisch und lebendig.



## IMPRESSUM

Herausgeber: Überseeinsel GmbH  
Auf der Muggenburg 30  
28217 Bremen  
0421 - 478 777 100  
kontakt@ueberseeinsel.de  
www.ueberseeinsel.de  
@ueberseeinsel



Realisierung: [www.the-honeycomp.de](http://www.the-honeycomp.de)

## WAS DENKST DU?

Die Überseeinsel wächst und entsteht – und das kann man mittlerweile sehen und sich immer konkreter vorstellen. Gefällt dir Bremens neues Quartier? Das würde uns natürlich freuen. Aber noch viel wichtiger ist uns, dass du deine Ideen mit uns teilst. Schicke deine Gedanken, dein Lob oder deine Kritik an [stadtfuermenschen@ueberseeinsel.de](mailto:stadtfuermenschen@ueberseeinsel.de). Danke schön!