

MAGNETISCHE WIRKUNG



Innovation pur: Die Überseeinsel erfindet Wohnen, Gewerbe und Handel sowie nachhaltige Energiekonzepte neu.

QUARTIER GANZ NEU DENKEN – DIESE LEITIDEE VERFOLGT UNTERNEHMER DR. KLAUS MEIER BEI DER ÜBERSEEINSEL MIT VIEL LEIDENSCHAFT UND VIEL VERANTWORTUNG. MIT JENS LÜTJEN SPRICHT ER ÜBER DIE „ANZIEHENDE STADT“, IN DER NICHT NUR WOHN- UND SCHLAFRAUM ENTSTEHT, SONDERN IN DER MENSCHEN GERNE LEBEN UND VERWEILEN.

VOR SCHÄTZUNGSWEISE VIER JAHREN SASSEN WIR AN DIESEM TISCH, DA HABEN SIE RELATIV SPONTAN ENTSCHEIDEN: ICH ENTWICKLE DAS EHEMALIGE KELLOGG-AREAL. WÜRDEN SIE DIE ENTSCHEIDUNG HEUTE GENAU SO TREFFEN?

K. MEIER: Wir würden genauso entscheiden, mit mehr Euphorie natürlich. Die Projektrealisierung der neuen Überseeinsel hat sich heute als noch spannender und toller entpuppt. Die Mosaiksteinchen passen jetzt alle gut zusammen und wir sind mit der Bauphase gestartet.

HATTEN SIE DAMALS SCHON EIN BILD DAVON, WIE SO EIN QUARTIER – DIE NEUE EMOTIONALE MITTE DER ÜBERSEESTADT, VIELLEICHT AUCH BREMENS – AUSSEHEN KANN?

K. MEIER: Wir, die beiden Gesellschafter der Überseeinsel, kommen nicht aus der Immobilienbranche, aber dass „Lage, Lage, Lage“ die drei wichtigsten Kriterien sind, war uns bekannt. Es steht außer Frage, dass das 15 Hektar große Areal eine geografische Toplage für Bremen hat. Lage meint aber nicht nur den Ort als solchen, sondern die Anziehungskraft des Ortes. Für eine anziehende Wirkung muss das Leben im Quartier pulsieren sowie Gesundheit, Sicherheit und ökologische Verantwortung gewährleistet sein – dieses Bild eines magnetischen Ortes habe ich von der zukünftigen Überseeinsel.

GANZ DEUTSCHLAND SCHAUT AUF DIESES PROJEKT. ES IST EINES DER GRÖSSTEN BUNDESWEIT, ES IST DAS GRÖSSTE IN BREMEN – UND IN DER DIMENSION IHR ERSTES SO KONSEQUENT DURCHDACHTES PROJEKT. WIE ERLEBEN SIE SO

Visualisierungen: © DMAA – Delugan Meissl Associated Architects

EIN IMMOBILIENPROJEKT IM VERGLEICH ZU IHREN SONSTIGEN PROJEKTEN?

K. MEIER: Im Grunde bin ich unerfahren – ich habe zwar einzelne Gebäude entwickelt, aber noch kein Quartier in der Größe. Mittlerweile haben wir ein zehnköpfiges Team mit Bauingenieuren und Experten aus der Immobilienbranche, die Know-how einbringen und auch meine Unbedarftheit ausgleichen können. So eine Quartiersentwicklung neu zu denken, ist das Besondere. Nicht immer zu fragen, wie machen das die anderen, sondern wie müssen wir das heute und an genau dieser Stelle richtig machen. Das bringt uns viele spannende Erkenntnisse, durch die wir von anderen Quartiersentwicklungen in Teilen abweichen.

FÜR MICH IST ES MANCHMAL EIN SINNBILD, WIE IN EINEM COMIC: VORNE LÄUFT DR. KLAUS MEIER UND VIELE FLIEGEN HINTERHER. SIE SIND IN IHREN ENTSCHEIDUNGEN SCHNELL, SEHR SICHER, ÜBERZEUGEND UND AUCH ÜBERZEUGT. IST DIESE SICHERHEIT EIN TEIL IHRER DNA? ODER HABEN SIE DIE VISION UND SETZEN DIESE UNKONVENTIONELL UND SEHR MUTIG UM?

K. MEIER: Ich bin auch nur Teil des Ganzen – aber vor Entscheidungen schrecke ich sicher nicht zurück. Ziel ist es, immer das Beste herauszudestillieren und dieses dann in Relation zu eventuellen Mehrkosten zu setzen. Häufig kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Kosten der unseres Erachtens nach besten Lösung geringer sind als die der konventionellen Lösung – das überrascht durchaus. Beispielsweise werden wir die Straßenbeleuchtung größtenteils in Gebäude integrieren, folglich keine Lichtmasten benötigen. Damit schützen wir Insekten besser und reduzieren die Abstrahlung in den Stadtraum. So erzielen wir positive Sicherheits- und Gesundheitswirkungen und sparen am Ende noch eine signifikante Geldsumme durch den Wegfall der Strommasten.

KOMMEN WIR IN DIE DETAILLIERTHEIT DER GETAUFTEN ÜBERSEEINSEL: SIE HABEN VIELE BEREICHE INTEGRIERT – DA SIND DIE KÜNSTLER, ES GIBT EINE BRAUEREI SOWIE EINE SCHULE UND INKLUSION SPIELT AUCH EINE ROLLE. WIE SIEHT DIE MISCHKALKULATION AUS? DENN SIE SIND JA NICHT DER KLASSISCHE ENTWICKLER, DER FÜR EINEN DIREKTEN VERKAUF PLANT, SONDERN EHER IN BESTÄNDEN DENKT.

K. MEIER: Unser Ziel ist es in der Tat, wesentliche Bestände dauerhaft zu halten. Das Hauptrisiko stellen mögliche Leerstände dar, weil das Quartier vielleicht irgendwann nicht mehr anziehend ist. Daher lautet die ökonomisch wichtigste

Frage: Wie erschaffen wir ein dauerhaft anziehendes Quartier? Die Maximierung von Bruttogeschossflächen ist eben nur reizvoll, wenn jeder Quadratmeter stark und dauerhaft nachgefragt ist.

Bereiche wie die Gemüsewerft – ein gemeinnütziges Projekt, das Menschen beim Wiedereintritt in die Erwerbstätigkeit unterstützt – kosten uns zunächst kein Geld. Die Fläche wäre sonst frei und stellt eine „Vorhaltsfläche“ dar. Für uns ist die Gemüsewerft ein unheimlicher Gewinn, da andere Menschengruppen angezogen werden, die hier zukünftig nicht unbedingt wohnen, aber als Besucher bei einem Bier den Hopfenanbau besichtigen. Das Gleiche gilt für die über 100 Künstler, die mit ihrer Kreativität den Ort beleben. Vielleicht können wir hier auch eine dauerhafte Lösung ermöglichen. Denn die „gute Stadt“ braucht bunte, wilde und laute Elemente genauso wie Räume der Stille und Geborgenheit.

SEIT FAST VIER JAHREN SIND SIE MIT DEM PROJEKT VERTRAUT – IN DIESEM ZEITRAUM HABE ICH IM REGIONALEN UND AUCH IM NATIONALEN KONTEXT KEINE NEGATIVEN STIMMEN VERNOMMEN. WARUM GIBT ES KEINE KRITIK? LIEGT DAS AN DER BESONDEREN STRUKTURIERUNG?

K. MEIER: Kritische Fragestellungen kommen schon auf – das Thema Verkehr beschäftigt beispielsweise Gewerbetreibende, Anwohner und Erwerbstätige. Dass das Projekt weitestgehend positiv aufgenommen wurde, liegt sicher auch daran, dass es keine unmittelbaren Anwohner gibt. Darüber hinaus stößt das prioritäre Denken der Aspekte Soziales, Gesundheit, Sicherheit sowie vor allem Energie und Klima auf Anklang. Wie kriegen wir die Bodenversiegelung auf ein Minimum reduziert? Wie schaffen wir eine soziale sowie auch gesundheitsbezogene Infra- und Bildungsstruktur? Wie stellen wir gastronomische und kulturelle Belebung sicher? Es gibt niemanden, der



Das Wohngewächshaus ermöglicht ab 2024 innovatives, energieeffizientes Wohnen auf der Überseeinsel.



Vielfalt mit Fokus: das Gesundheitszentrum der Überseeinsel



diese Gedanken nicht gut findet. Der bereits ansässige Italiener war in kürzester Zeit bereits über Bremen hinaus bekannt und das vietnamesische Lokal, eine individuelle Straßenküche und keine Foodkette, steigert die Belebung enorm – wir wollen weiterhin vielfältige Konzepte ansiedeln, die funktionieren und für das gesamte Quartier als Werbung dienen.

DAS PROJEKT HOLT VIELE AB, MAL IN DER NICHE, MAL IN KONSEQUENZ, MAL IN DER LEIDENSCHAFT. MIT DEN ARCHITEKTEN ARBEITEN SIE LANGJÄHRIG ZUSAMMEN UND SCHENKEN IHNEN DAS VERTRAUEN, AUS DEM IDENTITÄTSSTIFTENDEN SILO EIN HOTEL ZU GESTALTEN. WAS ZEICHNET DIESES HOTEL, DAS SIE MEINER KENNNTIS NACH SELBST BETREIBEN WERDEN, AUS? WELCHE STRUKTURELLE UND

LEIDENSCHAFTLICHE BEDEUTUNG WIRD ES FÜR DAS QUARTIER HABEN – AUCH MIT BLICK AUF DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE LANDSCHAFT?

K. MEIER: Ziel ist es, auf einen Punkt ganz viel Leben zu bringen. So planen wir viele kleine Wohnungen für Studenten, Auszubildende, aber auch für Senioren, die Brüning-Gruppe kommt mit 200 Mitarbeitern, ebenso kleinere Gewerbetreibende und auch in dem alten Produktionsgebäude entstehen 160 Wohnungen. Das Hotel mit 116 Zimmern ist bedeutend, weil es auch Externe auf das Areal bringt – vielleicht auch Besucher, die einfach mal in einem individuellen Hotel, einem Getreidesilo, übernachten wollen. Es gab einige Hotelbetreiber, die Interesse, aber ebenso klare Vorstellungen hatten – beispielsweise gehörte ein Fernseher zum unabdingbaren Zimmerstandard. Wer braucht noch einen Fernseher? Meine Kinder schauen Filme auf dem Smartphone. Formate ändern sich. Daher wird es keine Fernseher auf den Zimmern geben, alternativ Tablets zum Ausleihen am Empfang. Da sich sämtliche Betreiber mit dem Konzept ohne Fernseher nicht anfreunden konnten, werden wir das Hotel selbst betreiben. Das Hotel wird originell, cool und lebendig. Natürlich haben wir eine erfahrene Person aus der Hotelbranche, die sich um die reibungslose Organisation kümmert.

FORMATE HABEN SICH GEÄNDERT. DAS GILT AUCH FÜR DIE SCHULE AUF DER ÜBERSEEINSEL. DIE ERSTE, VIELLEICHT

Visualisierungen: © Philipp Obkircher für ROBERTNEUN Architekten

AUCH LANGFRISTIG EINZIGE SCHULE IN DER ÜBERSEESTADT ZU GRÜNDEN, STELLE ICH MIR KOMPLIZIERT VOR. KEIN KLASSISCHES VERFAHREN, BEI DEM DIE STADT EINE SCHULE BAUT ODER HAT – HIER IST AUS DEM KELLOGG-VERWALTUNGSGBÄUDE NEBEN EINEM HOCHREGALLAGER EINE SCHULE ENTSTANDEN. EIN BESTANDSGEBÄUDE, EINE SENSIBLE, ABER AUCH ZENTRALE LAGE. WIE HABEN SIE DIE SCHULGRÜNDUNG ERLEBT?

K. MEIER: Das Gebäude sah für mich von Anfang an wie eine Schule aus – also entstand hier auch eine Schule mit dem Ziel, 2022 die ersten Kinder einzuschulen. Jetzt wurden in 2020 schon die ersten Kinder eingeschult, da wir sehr schnell, euphorisch und mit viel Vorleistung die Schulgründung umgesetzt haben. Bremen begrüßt das sehr. Mit dieser Grundschule erfüllen wir alle Standards, die für neue Schulen vorgegeben sind. Also eine Vorzeigeschule, da bestehende Schulen diese Standards alle nicht bedienen. Ferner wird in dem Gebäude für einige Jahre noch eine Oberschule bis zur 10. Klasse integriert – bis die neue Oberschule vis-à-vis dann auf städtischem Gelände fertig ist. Die geplante Fertigstellung durch die Stadt bis 2028 ist allerdings etwas optimistisch ...

COVID-19 HAT GEZEIGT, DASS NICHT NUR BILDUNG, FORSCHUNG UND WISSENSCHAFT, SONDERN AUCH DAS THEMA GESUNDHEIT EINE BESONDERS GROSSE BEDEUTUNG HAT. WAS WIRD DAS GEPLANTE GESUNDHEITZENTRUM AUF DER ÜBERSEEINSEL AUSZEICHNEN? WAS WERDEN SIE DORT INTEGRIEREN UND WAS SIND NEUE ASPEKTE?

K. MEIER: Gesundheit ist eines unserer Leitmotive. Die zu bespielende Fläche des Gesundheitszentrums ist knapp 12.000 Quadratmeter groß. Einige Bausteine sind schon klar: ein großes Schwimmbad mit sechs Bahnen à 25 Meter, ein Fitnessstudio für unterschiedliche Zielgruppen, ein Labor und eine Apotheke. Jetzt planen wir den Ärztesatz, wichtig dabei sind Allgemeinmediziner für die Nahversorgung. Grob überschlagen werden allein auf der Überseeinsel zukünftig 7.000 Menschen arbeiten und noch mal 7.000 leben – das ist eine Zielgruppe von 14.000 Menschen, die auch Ärzte in Anspruch nehmen wird. Spannend wird noch das Thema Senioren – diese spielen neben der Planung des Medizinentrums bei der Belebung eines bunten Quartiers eine Rolle und sollen Gemein角度ben im Rahmen einer Quartiersgenossenschaft übernehmen, zum Beispiel Formen von Kinderbetreuung, Nachhilfe etc. Integriert und nicht einsam im Alter leben, das wollen wir ermöglichen. Zudem sind die kurzen Wege im Quartier attraktiv für Senioren.

Visualisierung: © Überseeinsel GmbH

EIN BLICK AUF DAS GESAMTLAYOUT ZEIGT UNTERSCHIEDLICHSTE NUTZUNGSSTRUKTUREN UND ORTE – VON FAMILIENORIENTIERTEN WOHNBEREICHEN BIS ZU LANDMARKEN FÜR UNTERNEHMENSZENTRALEN, VON DER „SONNENFÄNGERBUCHT“ ÜBER DIE „KELLOGG-HÖFE“ BIS ZU „STEPHANITOR“. WORAUF FREUEN SIE SICH PERSÖNLICH ODER STRUKTURELL GANZ BESONDERS?

K. MEIER: Die Wohngebäude sind spannend. Hier haben wir in den Wettbewerben großartige Architekturbüros gewonnen und interessante Architekturen gesehen – das macht mir persönlich viel Spaß. Mein absolutes Lieblingsgebäude und ein ganz besonderes ist das Wohngewächshaus. Mit dem Gebäude in Holzhybridbauweise starten wir den Versuch, die Aspekte ästhetisch, günstig und energetisch hochfunktional zusammenzubringen. Mit Wohnungen, in denen nur der Kern beheizt ist und deren Abwärme im Gewächshaus auf dem Dach zum Pflanzenwachstum beiträgt.

WENN ICH AN SCHLITTSCHUHLAUFEN DENKE, DENKE ICH AN KINDHEIT UND DEN CENTRAL PARK. DEMNÄCHST VIELLEICHT AN DIE ÜBERSEEINSEL. KÖNNEN SIE DAS AUSSERGEWÖHNLICHE UND EINMALIGE ENERGIEKONZEPT KURZ ERLÄUTERN?

K. MEIER: Glücklicherweise haben wir große Freiräume auf dem Areal, zum Beispiel der Platz zwischen Silo und Produktionsgebäude mit 8.000 Quadratmetern, auf dem die besagte Eislaufbahn entsteht. 600 Quadratmeter Eislauffläche sind eine logische Konsequenz unseres Energiekonzeptes: Wenn wir die Häuser beheizen, entziehen wir der Weser Wärme. Quasi als Abfallprodukt fällt dabei Kälte an. Diese speichern wir in einem „offenen oberirdischen Kaltwasserspeicher“ – unserer Eislaufbahn. Von Oktober bis März wird diese zum Schlittschuhlaufen betrieben, das restliche Jahr über dient die abgedeckte Fläche als Rollschuhbahn.



Kellogg-Höfe mit Vitaminlager und Dreiklang-Gebäude

Eine „gute Stadt“ zieht Menschen an. Sie kommerzialisiert nicht jedwede Betätigung. Sie verbindet Menschen und bereitet Freude – immer mit dem Blick auf die Belastung von Umwelt und Klima. Die Eislaufbahn ist ein signifikantes Beispiel, wie es gelingen kann, diese fünf Aspekte in einer Maßnahme zu realisieren. Ein weiteres ist unsere Streuobstwiese mit einigen 100 Obstbäumen und viel Hopfen für das vor Ort gebraute Bier. Ein große, allgemein zugängliche Streuobstwiese inmitten einer Großstadt dürfte ein Novum sein. Ich bin darauf gespannt, wenn wir in Bremen die ersten Kirschen, Birnen und Äpfel pflücken.

BAUKOSTEN SIND MOMENTAN EIN SENSIBLES THEMA. KOMMEN SIE MIT DEN BAUKOSTEN GUT DURCH DIE KALKULATION? KÖNNEN SIE DIESE AUFGRUND DER DIMENSION DES PROJEKTES GUT AUSTARIEREN ODER MACHEN IHNEN DIE BAUKOSTEN AUCH SORGEN?

K. MEIER: Bei den ersten Projekten scheint die Kalkulation aufzugehen. Wir haben keine signifikant höheren Einstiegskosten als geplant. Für den Bereich Holz – wir errichten sehr viele Gebäude in Holzbauweise – wird es noch interessant, wahrscheinlich werden sich die preislichen Entwicklungen aber auch wieder normalisieren. Insgesamt bin ich überzeugt, dass wir uns im Wettbewerb gut behaupten können. Unsere

Bauqualität wird natürlich teurer sein als bei einem „Bau-und-weg-Projekt“. Für uns lohnt es sich definitiv.

ROBERT C. SPIES DARF DIE WOHNUNGEN AUF DER ÜBERSEEINSEL VERMIETEN RESPEKTIVE IN TEILEN VERKAUFEN. DABEI WERDEN WIR ZUKÜNFTIGE MIETER INFORMIEREN, DASS ES NICHT NOTWENDIG UND VIELLEICHT AUCH NICHT GEWÜNSCHT IST, EIN EIGENES AUTO UNMITTELBAR MITZUBRINGEN – DENN DAS QUARTIER WIRD DURCH AUTOFREIE STRUKTUREN, NEUE MOBILITÄTSFORMEN, EINE ZENTRALE PAKETSTATION UND EIN INNOVATIVES QUARTIERSLOGISTIKKONZEPT GEPRÄGT SEIN. WAS IST DER GROSSE MEHRWERT DIESER MOBILITÄTSSTRUKTUR? AN WELCHER STELLE WIRD SIE DIE BEWOHNER ABER AUCH ÜBERWINDUNG KOSTEN?

K. MEIER: Mit Verboten arbeiten wir nicht. Auf dem Gelände kann zwar kein Auto gefahren werden, wir haben jedoch genügend Parkplätze für die Bewohner, die ein Auto abstellen möchten. Ich glaube, als Erstes werden die Zweitwagen wegfallen, denn unser Carsharing-System wird ein Bruchteil im Vergleich zu einem eigenen Pkw kosten. Folglich auch ein stark finanzieller Anreiz. Gleichmaßen werden die besten Parkplätze für die Carsharing-Fahrzeuge – vom Zweisitzer bis zum Bus – vorgehalten. Ferner überzeugt die infrastrukturelle



Stephanitor Weserseite

Anbindung: Straßenbahnen, fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und ein ampelfreies Wegenetz für Fahrräder. Unsere Innerquartierstraße ist, ausgenommen die wöchentliche Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge, vor allem Fußgängern gewidmet. Auf dieser Straße planen wir zudem einen autonomen Shuttle, ständig rotierend mit spannenden Routen auch durch Gebäude durch. Im Quartier stellen die autofreien Strukturen einen großen Mehrwert dar, insbesondere für Familien und die Sicherheit von Kindern, die hier ohne Gefahr auf den Straßen spielen können.

... UND DIE ZENTRALE PAKETSTATION?

K. MEIER: Pakete werden zentral angeliefert, automatisiert entgegengenommen und abgegeben. Wer mag, nutzt diese Annahmestelle, ansonsten wird die Lieferung per Lastenfahrrad gebracht. Für die Bewohner ein Riesenvorteil, denn sie müssen nicht zu Hause sein, wenn der Paketdienst kommt. Natürlich fährt der erwähnte Shuttle am Paketzentrum vorbei.

DAS PROJEKT WIRD MUTMASSLICH NOCH KNAPP ZEHN JAHRE BENÖTIGEN, BIS ALLE FACETTEN ENTWICKELT SIND ...

K. MEIER: Gut 50 Prozent sind mit hohem Detaillierungsgrad durchgeplant, die Bauanträge sind hierfür gestellt, teilweise schon genehmigt, einige Projekte im Bau. Aktuell starten wir den Umbau vom „Stephanitor“ mit 650 Wohnungen und viel Gewerbefläche. Fertigstellung ist in spätestens vier Jahren. Dann wird das Quartierszentrum etwas früher fertig sein als ursprünglich geplant. Erst im Anschluss finalisieren wir gedanklich die zweite Hälfte. In drei Jahren wird schon viel Leben im Quartier sein, aber fertig sind wir erst in rund zehn Jahren.

WAS KOMMT DANN? WERDEN SIE DIE ÜBERSEEINSEL, EINES DER GRÖSSTEN PROJEKTE DEUTSCHLANDS, ALS EIN



Bürogebäude Muggenburg

Visualisierung: © Überseeinsel GmbH

Visualisierung: © Feigendrehler Olf Köchling & Ponnle Images
Porträt: © Frank Pusch

LABOR ODER IHR EXPERIMENT DEFINIEREN? ODER WIE VIEL LUST UND FREUDE MACHT IHNEN DIE ENTWICKLUNG AUF MEHR?

K. MEIER: Was dann kommt, werden wir sehen. Wir entwickeln parallel, aber auch schon vorher, andere Immobilienprojekte. Auf Borkum haben wir 120 Servicewohnungen für Servicemitarbeiter aus dem Bereich Offshore-Wind realisiert, 120 weitere folgen noch. Zudem entwickeln wir aktuell auf der dänischen Insel Rømø für den Tourismus und ebenfalls für Mitarbeiter aus dem Bereich Offshore-Wind insgesamt 270 Wohnungen und Hotelzimmer.

Sicherlich werden wir zukünftig weitere Neuentwicklungen angehen. Unser Metathema im Wohnungsbau heißt Energie und Klima. Neben der Notwendigkeit macht es auch viel mehr Spaß, Projekte ökologisch sinnvoll zu denken. Dabei kommt schnell die Erkenntnis, dass der Erhalt bestehender Gebäude fast immer sinnvoller als der Bau jedes energieeffizienten Hauses ist – ein schöner Nebeneffekt ist die andere Haptik. Das Zusammenspiel und die Mischung von Alt und Neu ist für ein Quartier enorm prägend.

WIR FREUEN UNS AUF DIE WEITERE ZUSAMMENARBEIT BEI DIESEM AUSSERGEWÖHNLICHEN PROJEKT. HERZLICHEN DANK FÜR DAS INTERESSANTE GESPRÄCH.



DR. KLAUS MEIER

gründete im Jahr 1996 mit einem Partner die wpd GmbH in Bremen. Heute ist Klaus Meier in Geschäftsführungs- sowie Aufsichtsratsfunktionen in der Unternehmensgruppe aus wpd AG, wpd windmanager GmbH & Co. KG und Deutsche Windtechnik AG tätig. Diese beschäftigt heute 3.400 Mitarbeiter:innen im Bereich der Onshore- und Offshore-Windtechnik.