

Der lange Atem für die neue Überseeinsel

Aus einem Industriegelände soll ein attraktives Quartier mit vielen Nutzungen werden. Das braucht viel Zeit, viele Ideen und einen Macher mit Visionen.

Von Hans-Jörg Werth

BREMEN, 27. Dezember. Das Windparkunternehmen WPD hat das gesamte Kellogg-Gelände in der Bremer Überseestadt erworben. Dieses umfasst rund 15 Hektar. Dort, wo bis Ende 2017 Frühstücksflocken produziert wurden, sollen in den nächsten Jahren Wohnungen, öffentliche Einrichtungen sowie Raum für Dienstleistungen und Gewerbe entstehen.

Der Eigentümer und Investor Klaus Meier ist bereits seit der ersten Stunde als Chef des Windparkprojektierers WPD am Standort Überseestadt mit seinem Unternehmen ansässig. International beschäftigt er gut 2000 Mitarbeiter, allein am WPD-Hauptsitz in der Überseestadt und in direkter Nachbarschaft zum früheren Kellogg-Gelände sind es 600. Das Areal gilt als Schlüsselgrundstück für die von der Stadt gewünschte Umwandlung des südlichen Europahafens zum Stadtquartier. Für etwa 750 Millionen Euro soll bis 2030 die Überseeinsel entstehen.

Die Stichworte für das Großprojekt sind Kindergärten, Schulen, Parks, Reihenhäuser, gehobenes und studentisches Wohnen, ökologisch, lebendig und urban mit kreativer Szene und Einzelhandels-events. Wenn Klaus Meier von seinen Ideen und Plänen redet, gerät er ins Schwärmen. Meier ist als Gründer und Aufsichtsratschef der WPD, die auf der ganzen Welt Windparks plant, entwickelt und betreibt, ein Macher im Hintergrund. Dass sich der 53-Jährige jetzt aber auch der Stadtentwicklung annimmt, ist neu.

Im November 2017 hatte der amerikanische Kellogg-Konzern nach mehr als 50 Jahren die Cerealienproduktion bei Kellogg Deutschland an der Weser gestoppt. Unternehmer Meier hatte ein Vorkaufsrecht für einen Teil der Fläche. Mit der zunächst geplanten Erweiterung seines Bürotraktes um etwa 4000 Quadratmeter für kommendes Jahr kamen auch die Verhandlungen mit der Stadt in Gang. „Als Kellogg 2016 öffentlich gemacht hat, dass die Produktion geschlossen wird und die Diskussion um die Nachnutzung begann, haben wir den Finger gehoben“, sagt Meier.

Geprägt ist die Europainsel durch ihre Plazierung zwischen Hafen und Weser, zwischen Innenstadt und Überseestadt. Zu den 15 Hektar gehören die früheren Produktionsstätten genauso wie das als Distributionszentrum genutzte Hochregallager und die gesamte südliche Seite des Europahafens. Das zu entwickelnde Grundstück ist Teil eines insgesamt 41,5 Hektar großen Areals, das zugleich als letztes „Sahnestück“ in der Gestaltung der Überseestadt gilt. Über den Kaufpreis für das Grundstück wurde Stillschweigen vereinbart.

Der aus der Anti-Atomkraft-Bewegung kommende Meier sieht sich als prädestiniert dafür, das Thema Nachhaltigkeit im Quartier zu bespielen: Die Rede ist von einem Modellquartier, in dem Synergien von Energie- und Mobilitätswende umgesetzt werden. Wie kann man Verkehr und Wärme auf Stromlösungen umstellen, als Insellösungen mit Windenergie und Photovoltaik – das sind Fragen, die Meier antreiben. Die Nutzung



Zwischen Hafen und Weser: Die Überseeinsel soll Platz für Wohnungen, Büros, Gastronomie und Logistik bieten. Foto WFB Studio B

von Wasserstoff, das im Power-to-Gas-Verfahren aus im Moment nicht nutzbarem Windstrom erzeugt werden könnte, sei so eine Option. Wie bekommen wir den Windstrom in die Häuser und Autos? Das ist etwas, das Meier exemplarisch für das neue Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartier „Überseeinsel“ lösen will. Er denkt beispielsweise daran, über Quartiersgaragen die Mobilität zu zentralisieren. Dort könnten auch Batterien von Elektroautos aufgeladen und Car-sharing-Systeme installiert werden. Meier schwebt eine Lebensweise vor, die insbesondere Familien als künftige Bewohner des Quartiers ansprechen soll. Im besten Falle sei das Ergebnis ein CO₂-freies Quartier.

Beraten wird Meier unter anderem von Jens Lütjen, Geschäftsführer des überregionalen Beratungsunternehmens Robert C. Spies, der als Vermittler des Grundstückes mit am Tisch sitzt, wenn Stadt, Investor und weitere Beteiligte unter dem Projektnamen „Überseeinsel“ beraten. Immobilienprofi Lütjen muss Meier zum Teil wieder einbremsen, wenn dessen schwärmerische Ideen die Rendite zu sehr torpedieren. Der neue Eigentümer verlängerte nach dem Kauf als erste Handlung und Zeichen des guten Miteinanders die Mietverträge für Künstler, die in den Kellogg-Gewerbeimmobilien ein günstiges Domizil gefunden hatten.

Meier will zum Start 2020/21 Schulen und Kitas bauen lassen, denn die Nachfrage nach Kita-Plätzen reiche weit über die Grenzen des Areals hinaus. Sie seien außerdem unerlässlich, um neue Familien an den künftigen Wohnstandort zu binden. Ebenso solle es Grünflächen am Weserverlauf, Parks und Spielplätze geben, sagt der Familienvater von vier Kindern. Geplant sind im ersten Schritt 1200 Wohnungen, auch Arbeitsplätze für bis zu 3000 Menschen sollen im Zuge der Neugestaltung entstehen. Insgesamt würde laut Lütjen mit 250 000 Quadratmeter neu zu entwickelnder Geschossfläche über die nächsten Jahre ein großes Rad gedreht. Davon sind bis zu 60 Prozent für Wohnraum vorgesehen.

Identitätsstiftende Gebäude wie das heutige Kellogg-Silo sollten auch aus emotionalen Gründen erhalten bleiben und öffentlichkeitswirksame Nutzungen aufnehmen. Wie das aussehen könnte, demonstriert Meier mit einem Leuchten in den Augen. Kellogs weißes und weithin sichtbares Getreidesilo wird in seiner Computeranimation schon zum Einzelhandelskaufhaus mit Biosupermarkt und Restaurant. Kellogg selbst hat seine Infrastruktur zum Teil von Meier zurückgemietet. So werden das Hochregallager sowie das Silo noch einige Jahre in ihrer bisherigen Funktion genutzt werden.

Mit einer eigens gegründeten Schwestergesellschaft als Entwickler der Großflächen schwebt Meier auch Kleinteiliges vor, etwa eine Höfstruktur, wie er sie aus seinen Kindheits- und Jugendtagen kenne. Gemeint sei eine gute Mischung aus Kleingewerbe und Einzelhändlern wie Fleischer, Bäcker, Fischhändler oder Gewürzanbieter, gebündelt an einem Standort. Dieses Handwerk habe gerade in Zeiten der Digitalisierung als handfeste Branche Konjunktur, zeigt sich Meier überzeugt.

Wiederbeleben will Meier auch die schon in früheren Jahren diskutierte Idee des „Genusshafens“ angesichts der in Bremen angesiedelten Konzerne aus dem Lebensmittelbereich. Nicht nur das Thema Kaffee könne als Nahrungsmittel aktiv in Form von Präsentationen, Interaktionen, Verkauf, Verkostung oder gar museal transportiert werden. Bremen brauche mehr Emotionalität, sagt Lütjen dazu.

„Für Bremen ist es eine großartige Chance, hier wieder an die Weser zu kommen“, kommentierte Jörn Walter, bis 2017 Oberbaudirektor in Hamburg, als Juryleiter der Architektenausreibungen die Bremer Ergebnisse. Dem gebürtigen Bremer gefällt besonders der Park an der Weser. „Der wäre ein Riesengewinn, man fährt mit dem Rad die verlängerte Schlachte an der Weser hoch und direkt in diesen Park.“

Der Anfang für eine über Jahrzehnte zu entwickelnde Liegenschaft ist gerade erst gemacht. Weitere Bremer Projektent-

wickler mit internationaler Größe sind vor Ort aktiv und tauschen sich im Netzwerk aus. Der Immobilienunternehmer Kurt Zech plant zum Beispiel, bis zu 300 Millionen Euro in einen Entwurf der Cobe Architects (Kopenhagen und Berlin) zu investieren. Entstehen soll am Europahafenkopf in der Überseestadt auf 75 000 Quadratmeter eine urbane Mischung aus Wohnen und Arbeiten, Gastronomie und Kultur, wie sie auch für die Überseeinsel geplant ist. „Ebenso wird die Überseeinsel Bereiche für die Ansiedlung von Büro- und Industrieansiedlungen oder Landmarken bieten“, ergänzt Lütjen. Das sei allein schon vom Bebauungsplan vorgeschrieben. Auch das Thema Citylogistik mit einem Paketquartier soll mit der Stadt im Schulterschluss diskutiert werden. Das braucht Zeit. Meiers Vision: Bis 2030 wird es das Quartier in Bremen, wo alle sein wollen: Jung und Alt, Singles und Familien.