

# ÜBERSEEINSEIT

Beiratssitzung Ortsamt West 09.02.2023  
Fachausschuss Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit  
Projekt: Grøn – Neubau eines Bürogebäudes mit 7 Etagen auf  
einer Tiefgarage



### #01 JOHN & WILL

120 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.



### #02 VITAMINLAGER

Im Erdgeschoss verfügt das Gebäude über vier Konferenzräume und ein Café. Darüber: vier Bürofloß-Etagen für junge Unternehmen und ganz oben eine Etage für die Tagesvermietung.



### #03 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 Gastronomen ihren Platz.

### #04 MASCHINENHAUS UND KESSELHAUS

25 Wohnungen mit direktem Weserblick und Wintergarten entstehen in den nebeneinanderliegenden Gebäuden. Ein neues, außenliegendes Treppenhaus ergänzt ihre



Industrielle Architektur. Zur benachbarten Flakes-Fabrik verbindet sich das Kesselhaus mit einem begehbaren und belebbaren Hängergarten. Und auch das Untergeschoss spielt eine wichtige Rolle: Hier entsteht die Eber-



### #05 REISLAGER

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

### #06 SCHULE

Lernen in historischen Gemäuern: Im ehemaligen Verwaltungsgebäude von Kellogg's werden heute Kinder unterrichtet. Die integrative Ganztageschule verfügt unter anderem über einen innenliegenden Bewegungsraum und eine Mensa.



### #07 WOHNGEWÄCHSHAUS

Günstig, energieeffizient und gleichzeitig ästhetisch bauen: Diese Parameter bringen wir beim Wohngewächshaus zusammen. Die Wohnungen werden nur von ihrem Kern aus beheizt – und die Abwärme dient dem Pflanzenwachstum im Gewächshaus auf dem Dach.



### #08 STEPHANITOR-HÖFE

#### STEPHANITOR-HÖFE

Ein großformatiger Komplex gliedert sich in fünf unterschiedlich charakterisierte Gebäude. Drei Innenhöfe schaffen Freiräume für Nachbarschaftsleben. Neben Wohnungen für junge und ältere Menschen wird es außerdem ein Gesundheitszentrum mit Schwimmbad, Labors, Büros und kleinteilige Gewerbeeinheiten geben.



### #09 STEPHANITOR-SÜD

#### STEPHANITOR-SÜD

Direkt an der Wasserkante: Aus vielen Wohnungen der fünf Gebäude wird man die Weser sehen können. Freiräume, Höfe und nutzbare Dachflächen ermöglichen ein gemeinschaftliches Quartiersleben.



### #10 ATEUER TERRASSEN

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.

### #11 WERKTURM

#### WERKTURM

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



### #12 DREIKLANG

Drei sich ergänzende Gebäudeteile fügen sich harmonisch zu einem Gebäude mit dem provisorischen Namen Dreiklang zusammen. In direkter Nachbarschaft zum Hotel John & Will, zum Gebäude 25 und zum Reislager entstehen hier Büros mit großzügigen Kommunikationsflächen auf jeder Etage und in jedem Gebäudeteil. Wichtig wird dieses Gebäude außerdem als Logistik-Zentrum des Quartiers.



### #13 GEBÄUDE BORA

Die bestehenden Bürogebäude Lee und Luv werden zum Gebäude Bora ergänzt. Einziehen werden die Deutsche Windtechnik AG und eine KiTa.



### #15 GRÖN

Grön ist ein nachhaltiges Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 9.600 m². Außen sorgt ein Regenwasserspeicher für die nachhaltige Bewässerung der Fassadenbegrünung. Herzstück ist eine Dachterrasse in der 5. Etage.

### #14 MOBILITÄTS-HUB

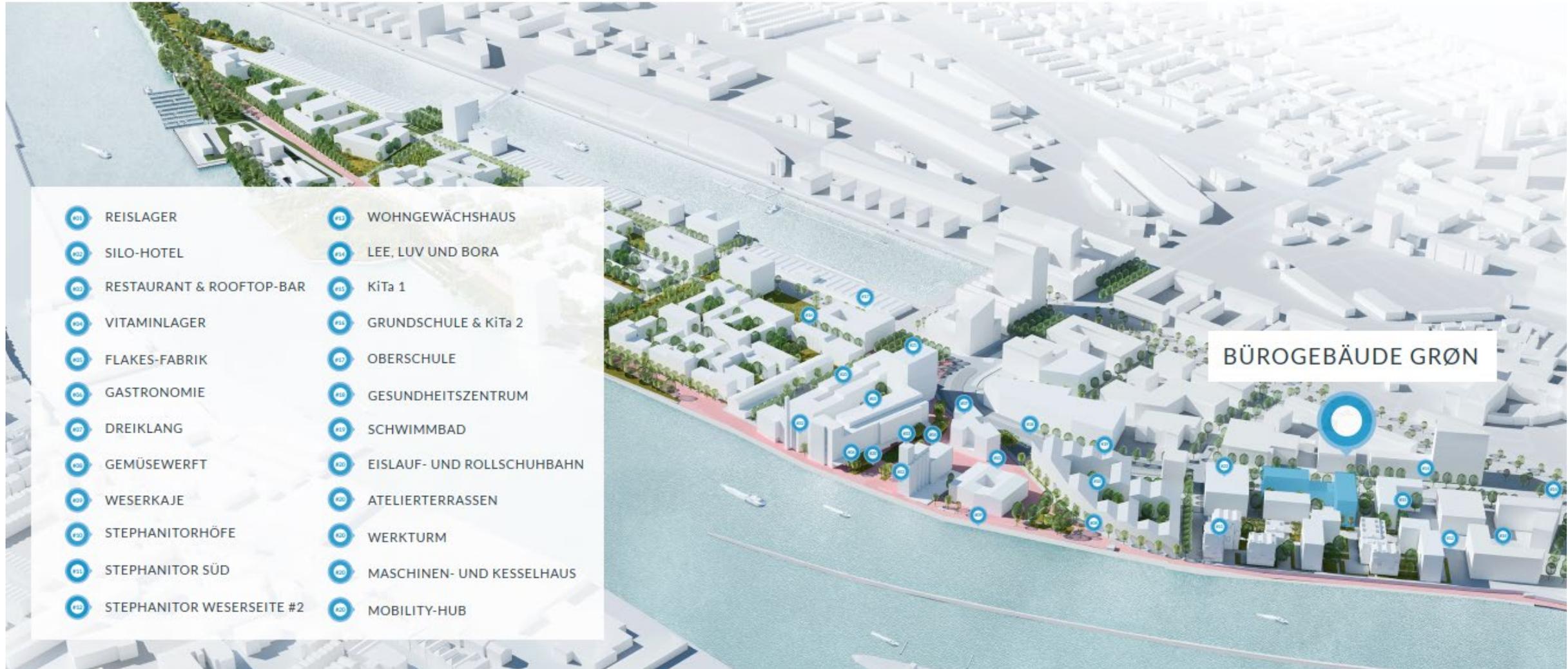
Im autofreien Verkehrskonzept der Überseeinsel ist der Mobilitäts-Hub ein zentraler Aspekt: Hier finden sich neben Autostellplätzen mit Ladeinfrastruktur auch Fahrradstellplätze, Carsharing-Angebote sowie ein Mikromobilitätsangebot mit E-Scottern, E-Rollern, Fahrrädern und E-Lastenrädern.



# Einordnung im Quartier

GRØN | Bürogebäude auf der Überseeinsel

ÜBERSEEINSEL



GRØN

Visualisierungen | Ansichten

ÜBERSEEINSEIT



- Fassadenbegrünung ca. 1,3 km
- Regenwasserzisterne zur Pflanzbewässerung
- Klima Engineering Fassade (Untersuchungen zu thermischem Komfort, Nutzerenergiebedarf und Tageslichtautonomie)
- Photovoltaik auf 80% der Dachflächen

UBERSEEINSET



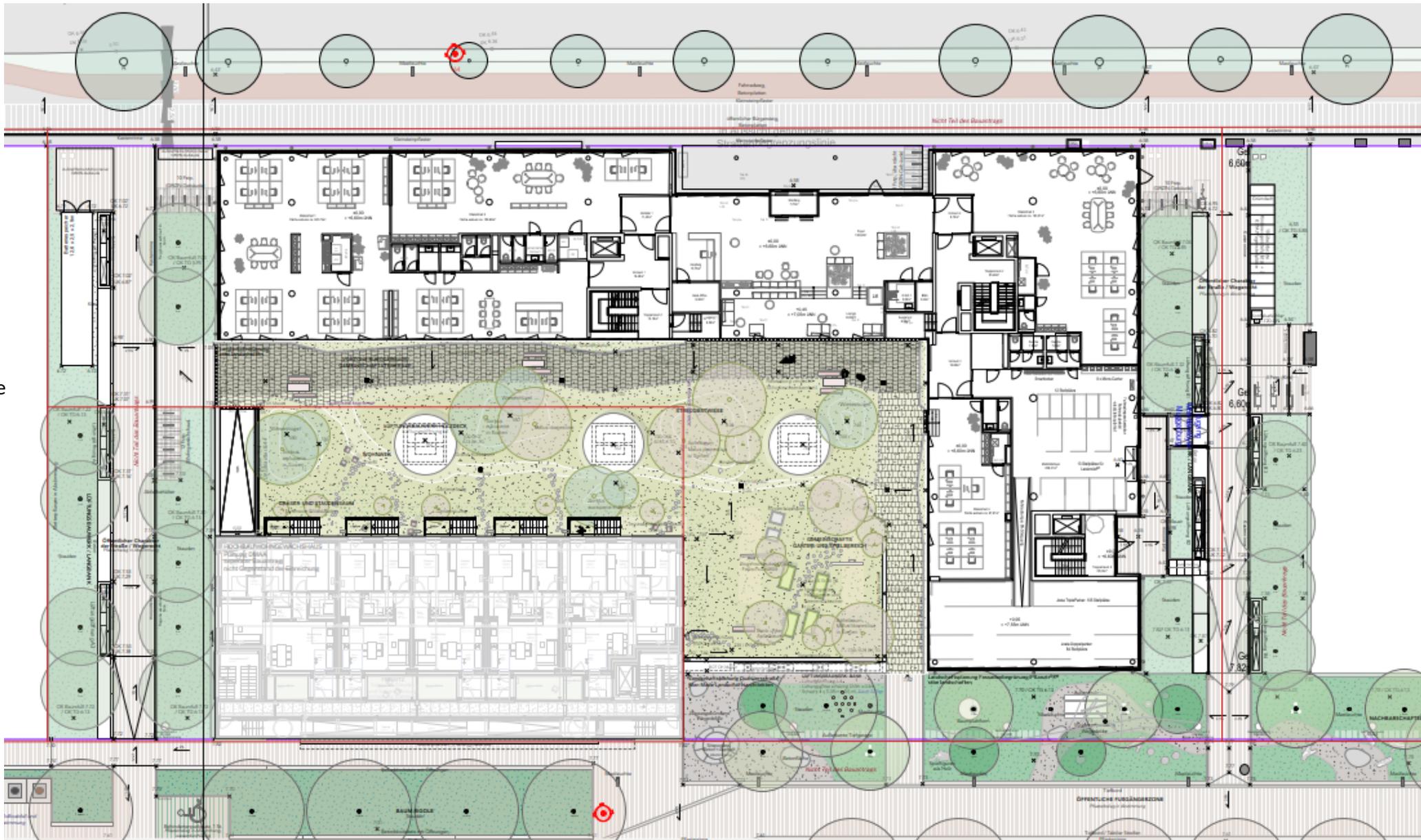
GRØN

Lageplan & Freianlagen

UBERSEEINSEIT

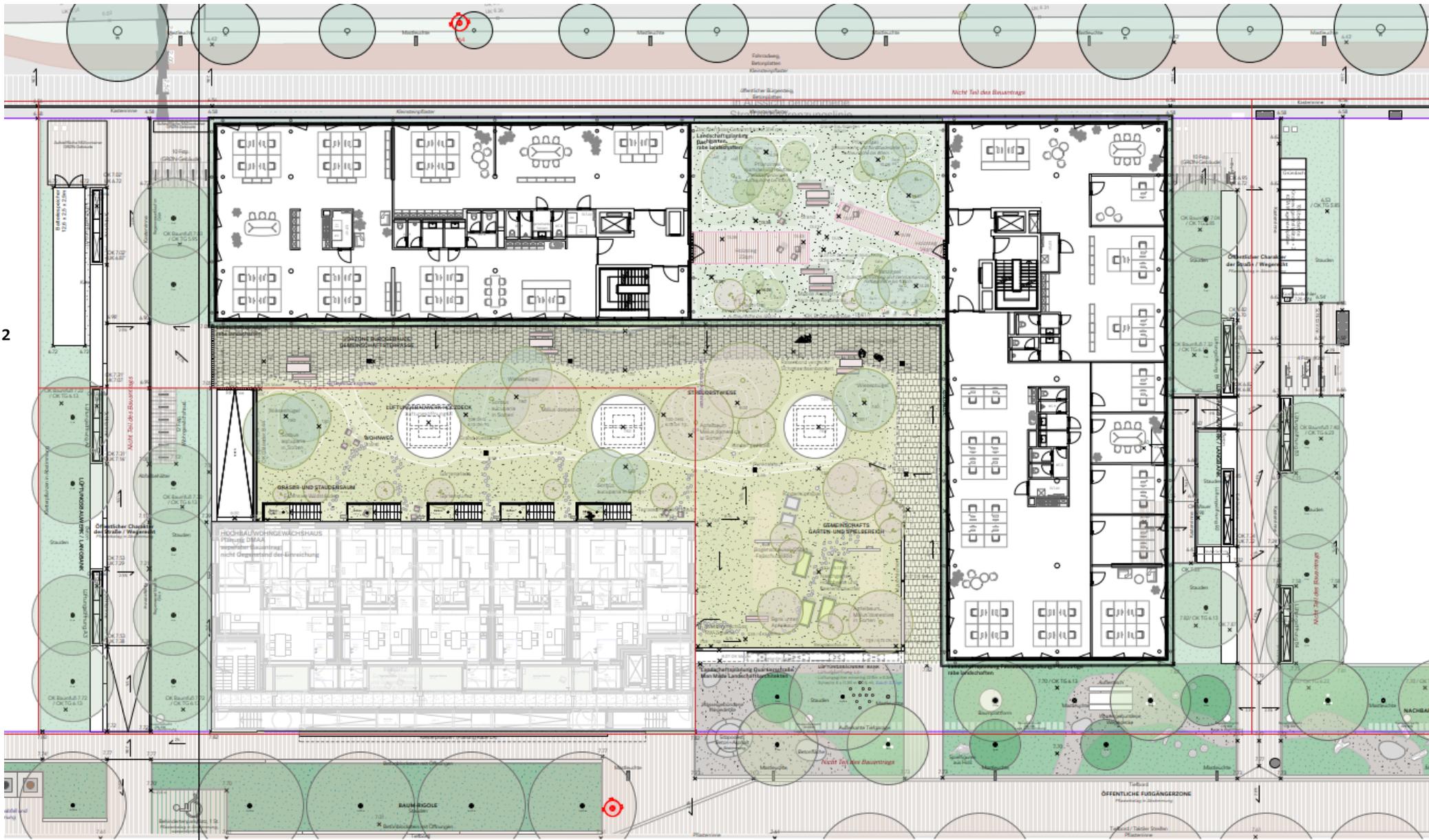
## Lageplan EG

- Hupterschließung Gebäude Zur Muggenburg
- Nebenerschließung östliche Gasse (Mobilitätsfoyer)
- Tiefgaragenzugang



Dachgarten ca. 300 m<sup>2</sup>  
+ Hofgarten mit hoher  
Aufenthaltsqualität

Von allen Mieteinheiten  
erreichbar.



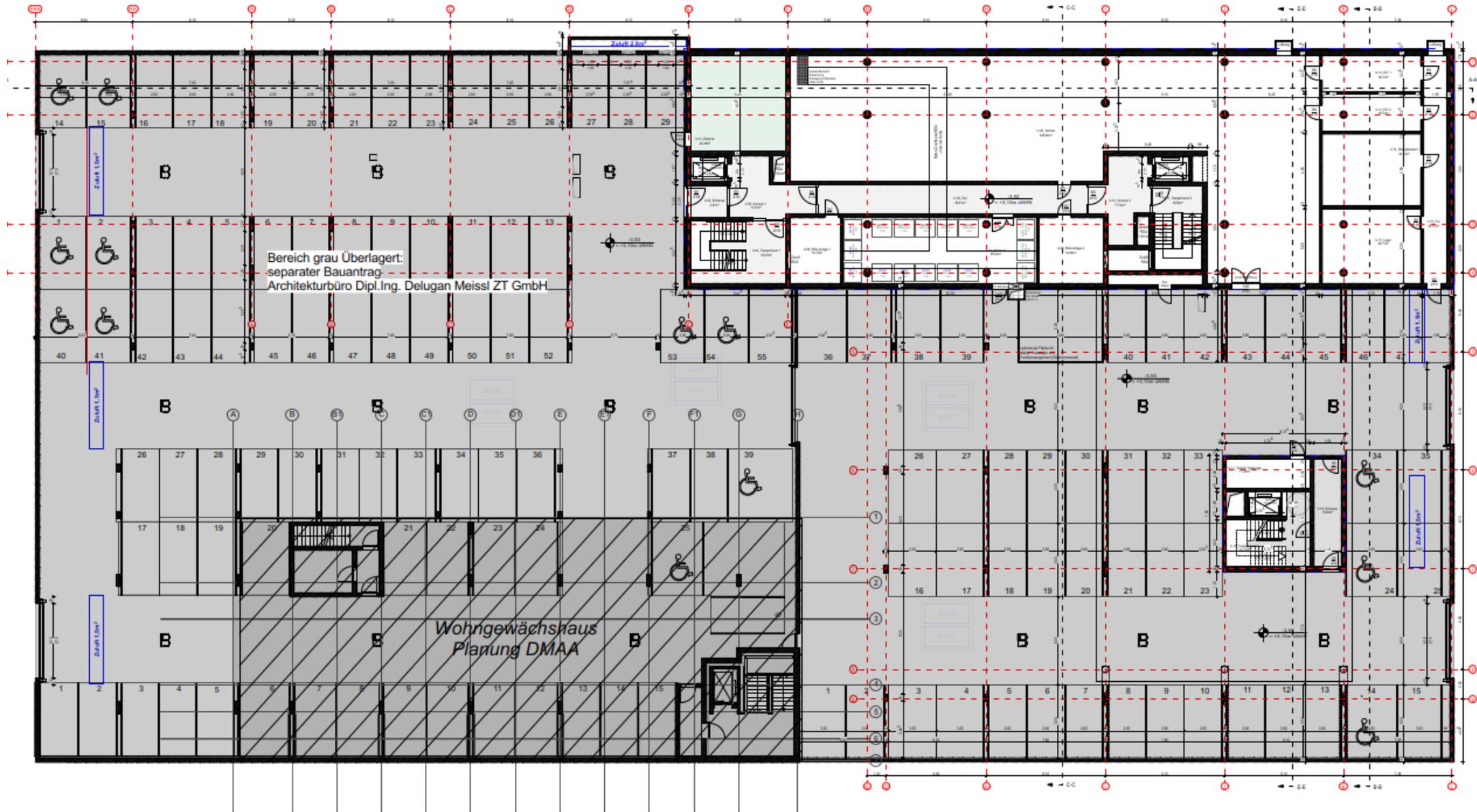
GRØN

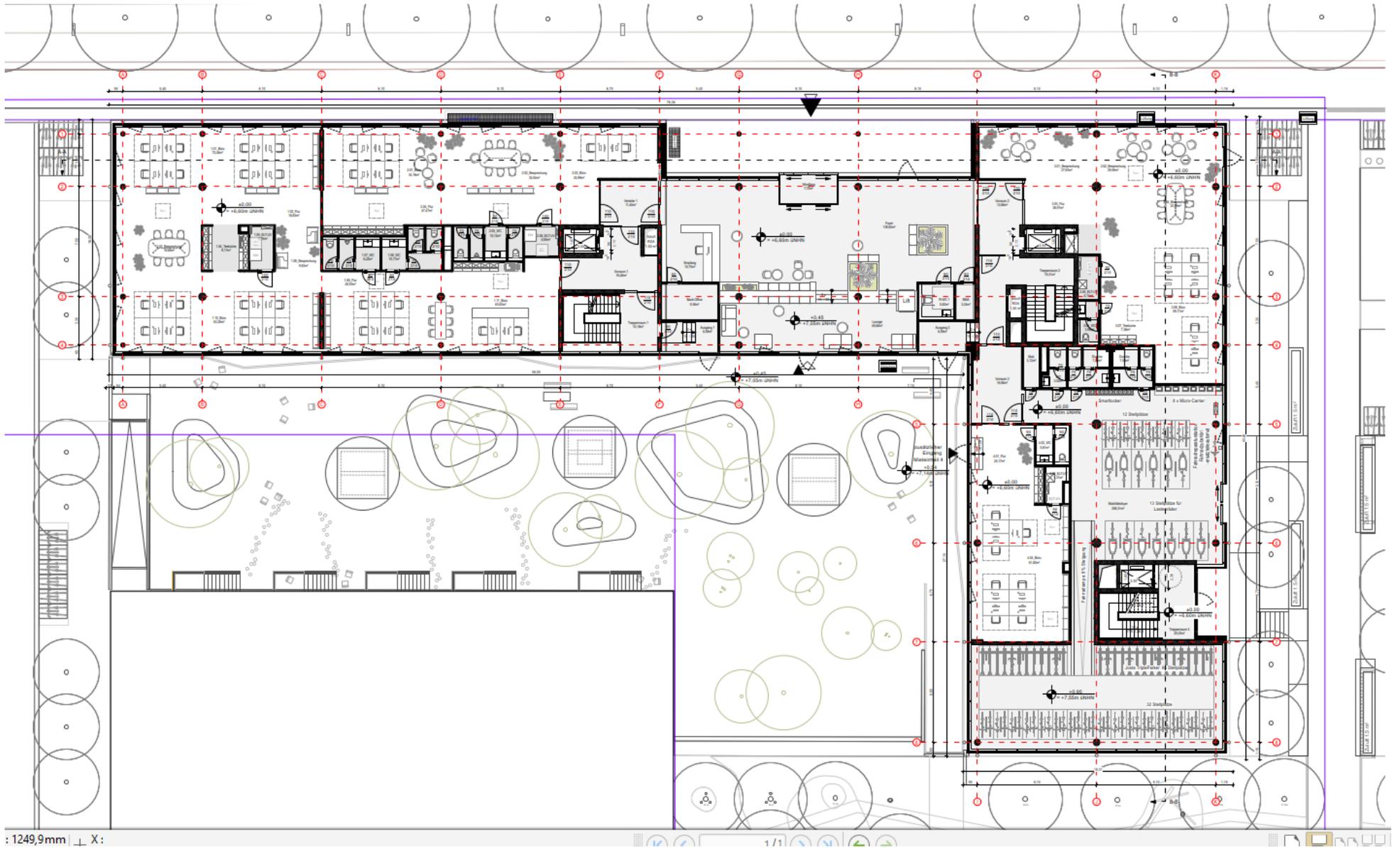
Planunterlagen | exemplarische Grundrisse

ÜBERSEEINSEIT

## UG

- Stellplätze mit Miet- bzw. Kaufoption verfügbar
- Vorrichtung für E-Stellplätze
- Direkter Zugang in das Gebäude

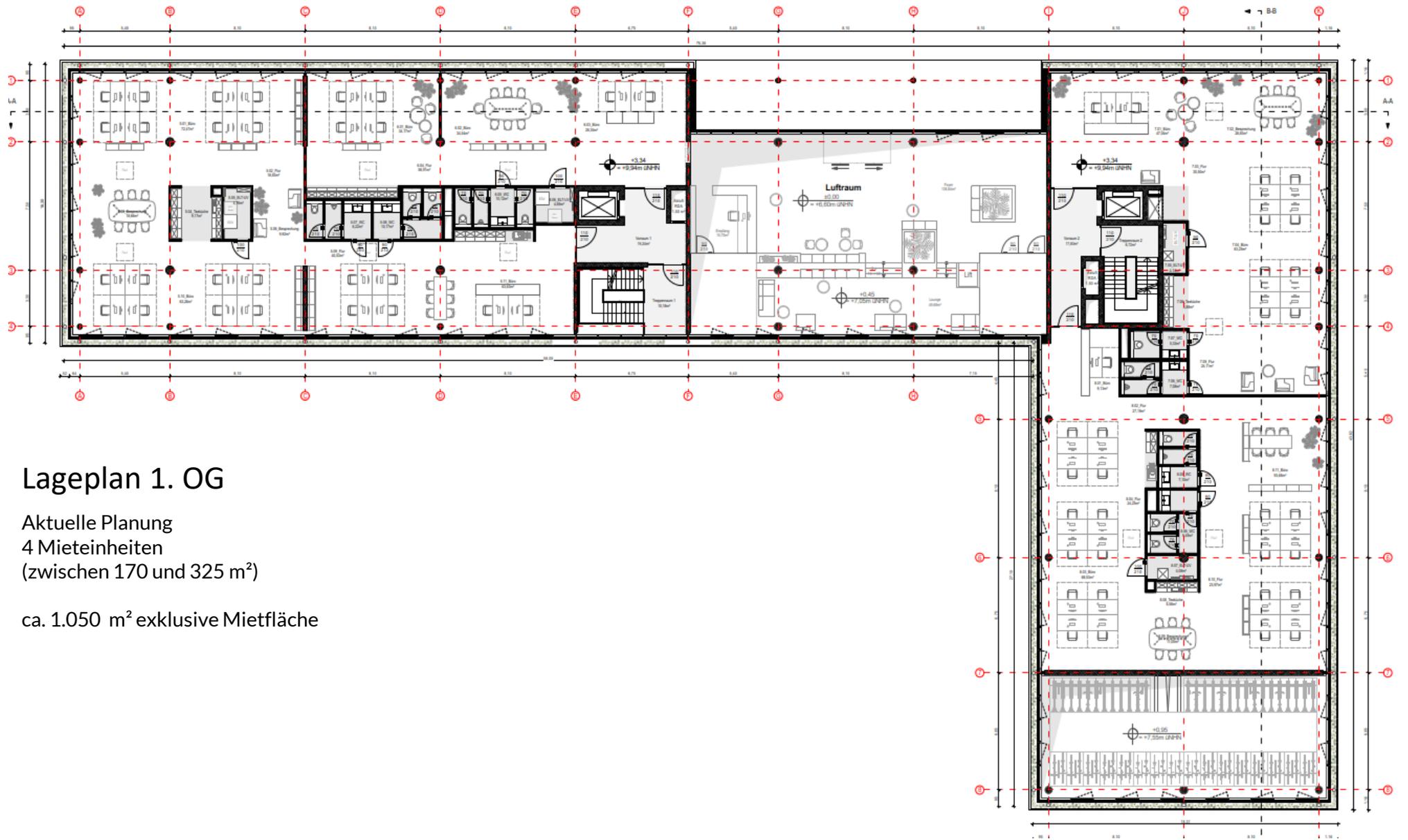




### Lageplan EG

Aktuelle Planung  
4 Mieteinheiten  
(zwischen 100 und 325 m<sup>2</sup>)

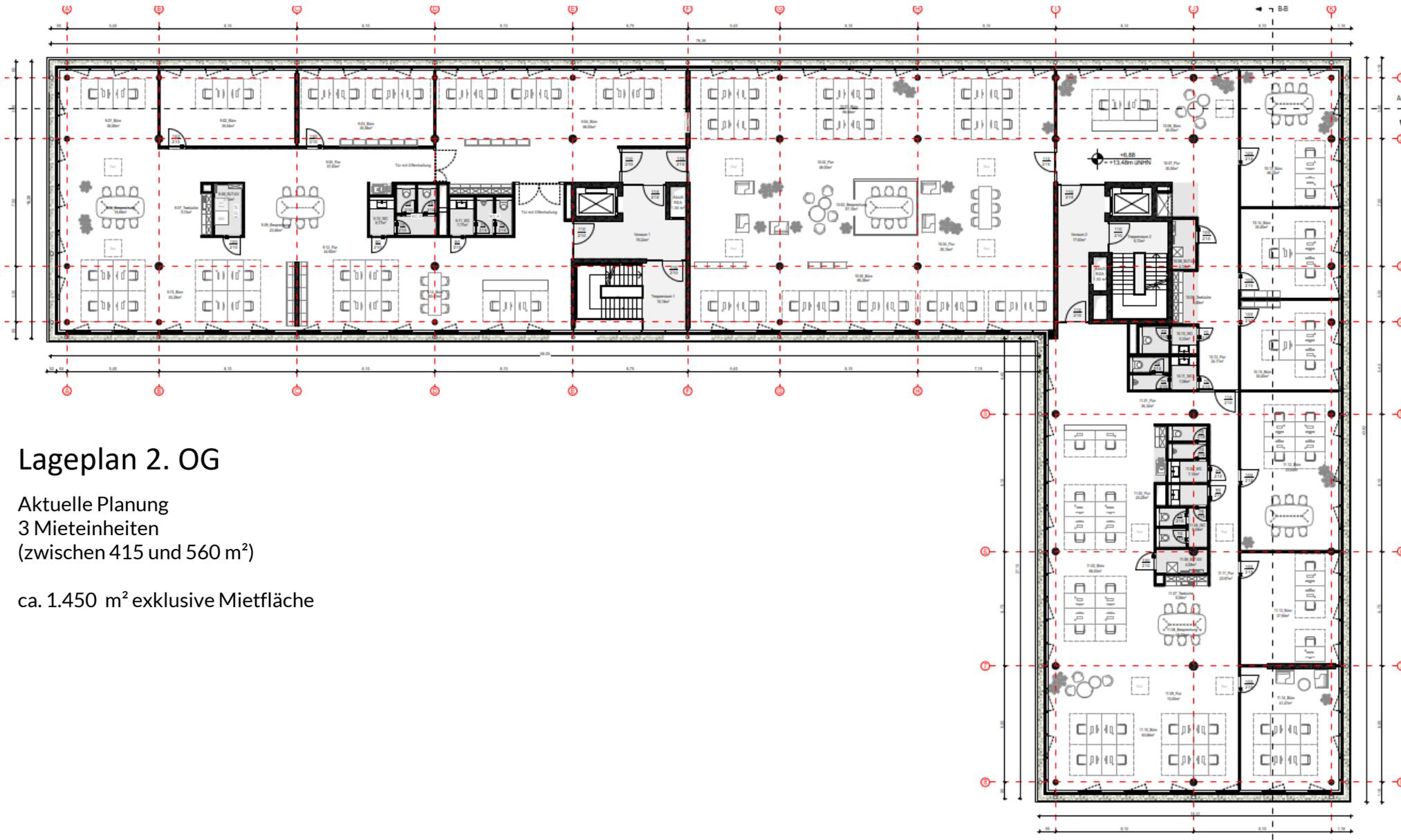
ca. 800 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche  
ca. 200 m<sup>2</sup> Foyer  
ca. 250 m<sup>2</sup> Mobilitätsfoyer



## Lageplan 1. OG

Aktuelle Planung  
4 Mieteinheiten  
(zwischen 170 und 325 m<sup>2</sup>)

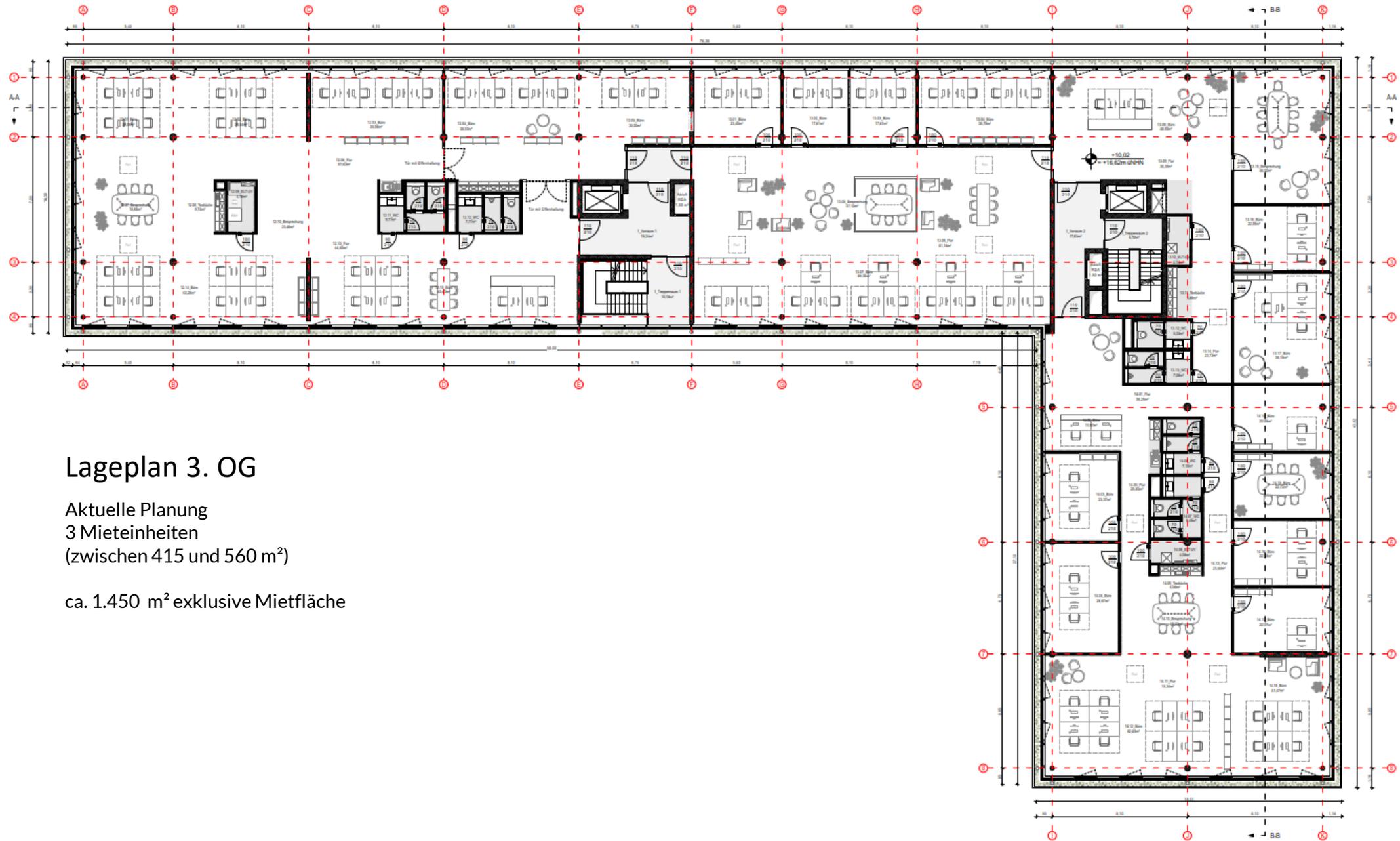
ca. 1.050 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche



## Lageplan 2. OG

Aktuelle Planung  
 3 Mieteinheiten  
 (zwischen 415 und 560 m<sup>2</sup>)

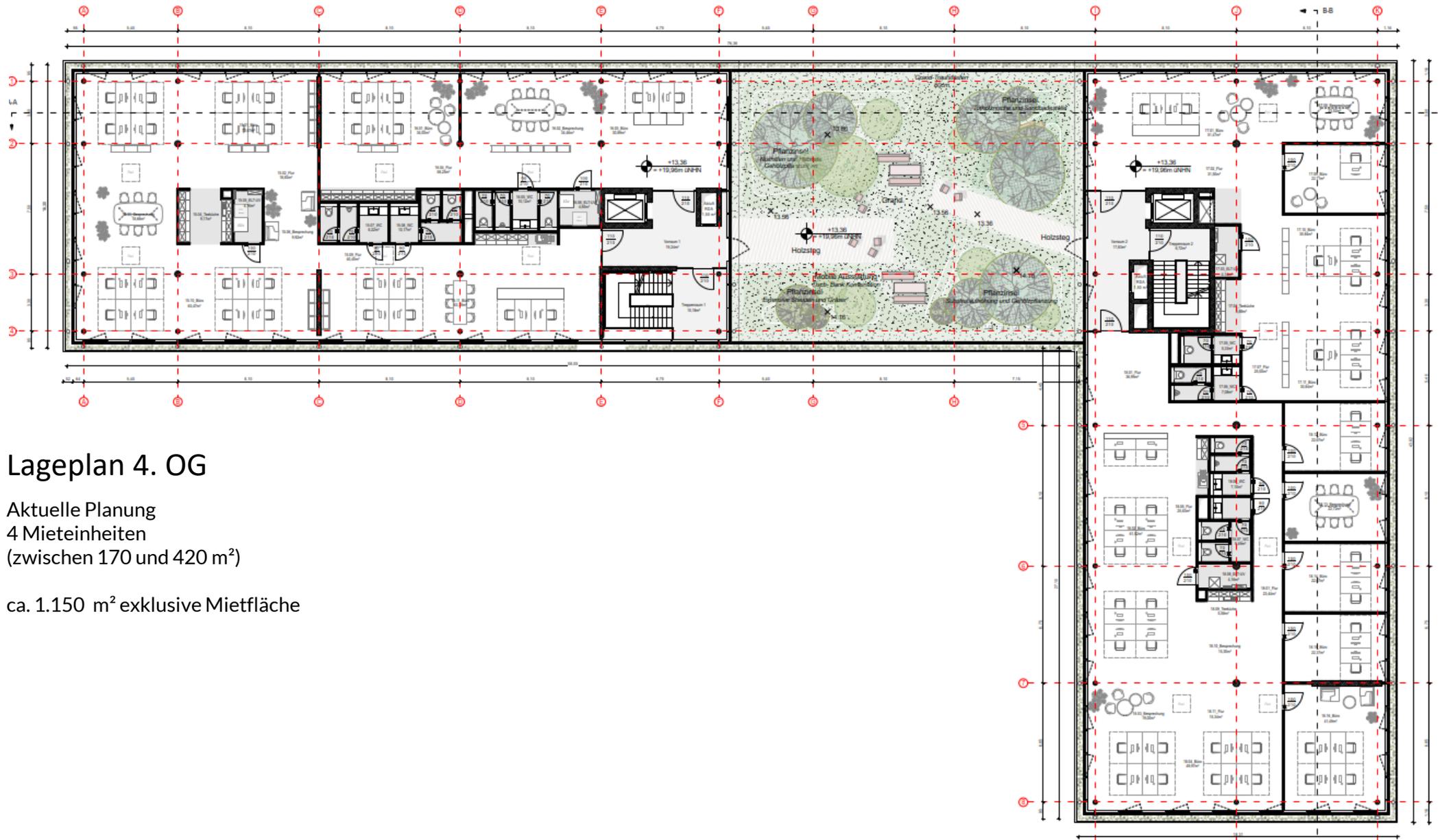
ca. 1.450 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche



## Lageplan 3. OG

Aktuelle Planung  
 3 Mieteinheiten  
 (zwischen 415 und 560 m<sup>2</sup>)

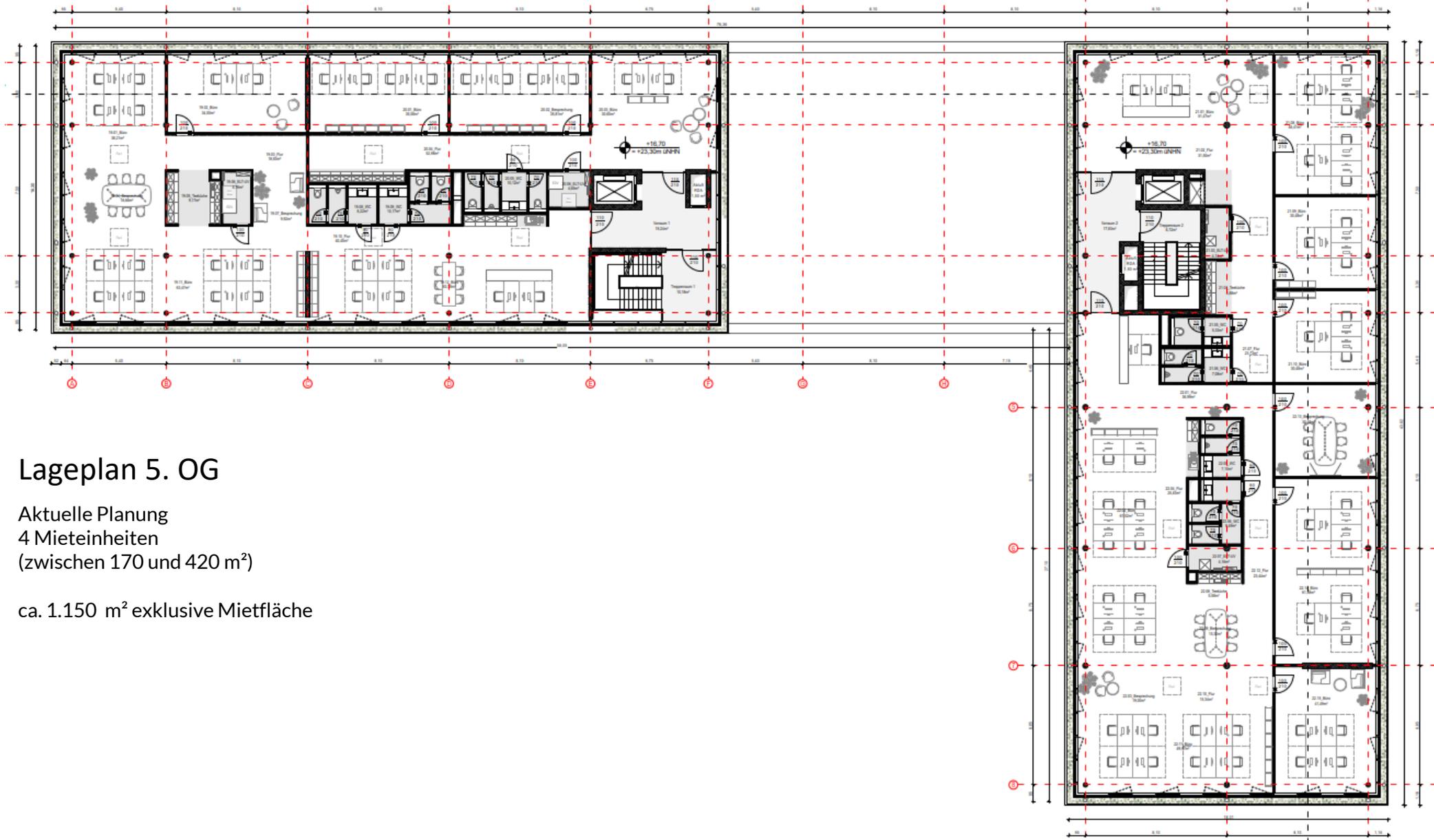
ca. 1.450 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche



## Lageplan 4. OG

Aktuelle Planung  
 4 Mieteinheiten  
 (zwischen 170 und 420 m<sup>2</sup>)

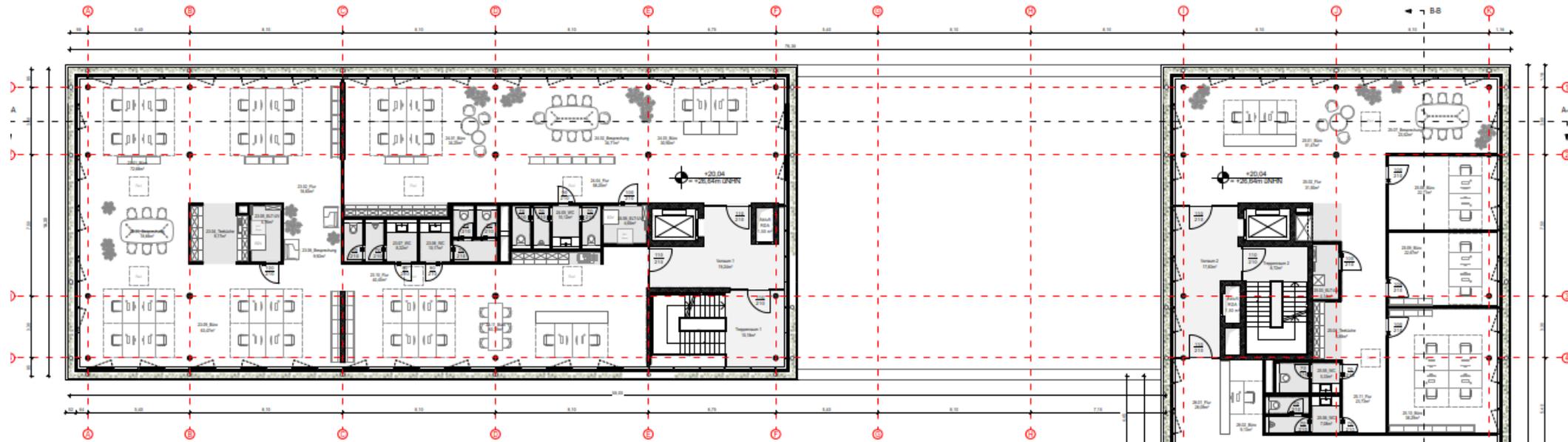
ca. 1.150 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche



## Lageplan 5. OG

Aktuelle Planung  
4 Mieteinheiten  
(zwischen 170 und 420 m<sup>2</sup>)

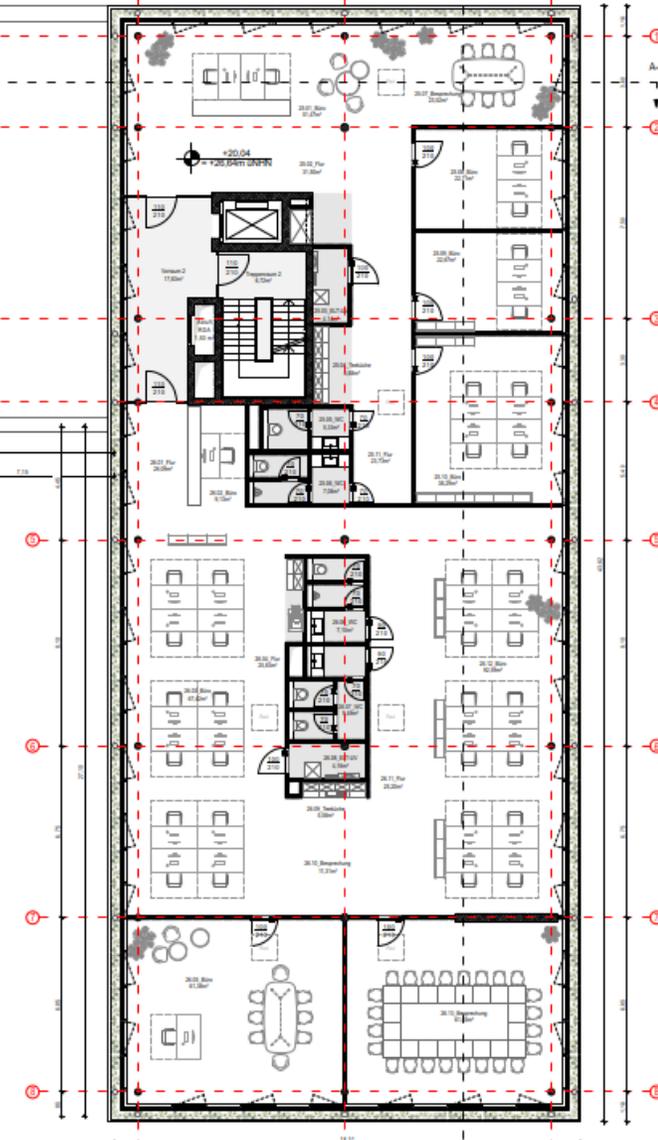
ca. 1.150 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche



## Lageplan 6. OG

Aktuelle Planung  
4 Mieteinheiten  
(zwischen 170 und 420 m<sup>2</sup>)

ca. 1.150 m<sup>2</sup> exklusive Mietfläche



UBEKSEEIINSEГ