



GEMEINDE
NEUFAHRN

Green Campus Neufahrn

FAQ – Stand 18.09.2020



FAQ im Überblick

[Hintergrund](#)

Seiten 4-6

[Das Areal - Lage und Fläche](#)

Seiten 8-10

[Definition „Green Campus“](#)

Seiten 12-17

[Anvisierte Nutzungen/Nutzer](#)

Seiten 19-21

[Chancen für Neufahrn](#)

Seiten 23-25

[Wohnen](#)

Seiten 27-28

[Verkehr](#)

Seite 30

[Weitere Infrastruktur](#)

Seite 32

[Ausblick - Zeitplanung](#)

Seite 34



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

"Green Campus" Neufahrn in aller Kürze



GEMEINDE
NEUFAHRN

- In der Sitzung vom 14.09.2020 hat der Gemeinderat das Projekt "Green Campus" Neufahrn befürwortet, das an der Autobahnausfahrt Freising-Süd entwickelt werden soll.
- Auf einer Gesamtfläche von 12 ha soll in den nächsten zehn Jahren ein ökologisch modellhafter und technologisch geprägter Gewerbepark entstehen, der hinsichtlich Flächenverbrauch, Wasserhaushalt, Energieversorgung und Artenvielfalt zukunftsweisend sein wird.
- So kann das erste vollkommen „grüne Gewerbegebiet“ Deutschlands entstehen und mitgestaltet werden.

Schritte bis heute



- Die Idee zur Profilierung als „Grünes Gewerbegebiet“ wurde im Juni /Juli 2019 als Teil des an die cima mandatierten Gewerbegebietsprofilierungs- und Vermarktungskonzeptes entwickelt, im Gemeinderat beraten und in der Folge konzeptionell als Rahmen für die Ansprache möglicher Gewerbebetriebe und Investoren ausgearbeitet.
- In der Folge wurde eine konzentrierte Unternehmensansprache sowie parallel eine Investorenansprache vollzogen. Hierbei wurde unter anderem auch die Unternehmensgruppe Jost, die regionale Referenzen der GE-Entwicklung (z.B. Garching) ausweisen kann, direkt angesprochen.
- Die Unternehmensgruppe Jost konnte auf die Anforderung eines „Grünen Gewerbegebietes“ schnell und konkret reagieren, da sie einen aktuellen Referenzfall in der Stadt Erlangen umgesetzt hat. Aus der Befassung mit Neufahrn entstand der Entwurf für einen sog. „Green Campus“. Das Vorhaben passte vom Ansatz zu den Entwicklungsvorstellungen des Gemeinderats für die weitere Entwicklung eines „Grünen Gewerbegebietes“.

Wer ist die Jost Unternehmensgruppe?



GEMEINDE
NEUFAHRN

- Die Jost Unternehmensgruppe mit Sitz in Grünwald bei München gestaltet nachhaltige Immobilienprojekte und verfügt über langjährige Erfahrung in der gewerblich geprägten Quartiersentwicklung.
- Vorstand Jürgen Jost ist seit vielen Jahren als Entwickler und Investor tätig und in ein breites Netzwerk an renommierten Partnern eingebunden. Es gibt zahlreiche Kooperationen im Bereich der Forschung und Entwicklung mit dem Ziel, innovative Energieerzeugungs- und Speichersysteme im Quartiersmaßstab zu betreiben und weiter zu entwickeln.
- Alle aktuellen Projekte haben einen energetischen Fokus. Beispielhaft ist das umgesetzte Projekt „Brucklyn“ in einem Stadtviertel Erlangens durch die Jost Energy AG als Teil der Unternehmensgruppe zu nennen.
- Der Vertragspartner der Gemeinde Neufahrn wird die Jost Energy AG sein. Diese war 2017 Preisträger beim Handelsblatt Energy Award für in der Kategorie „Smart Infrastructure“
- Die Entwicklung eines bundesweit visionären „Green Campus“ in dieser attraktiven Lage zwischen den Polen München, Forschungscampus Garching und Flughafen wird als große Chance und spannende Herausforderung gesehen.
- Alles weitere unter www.jost-unternehmensgruppe.de



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

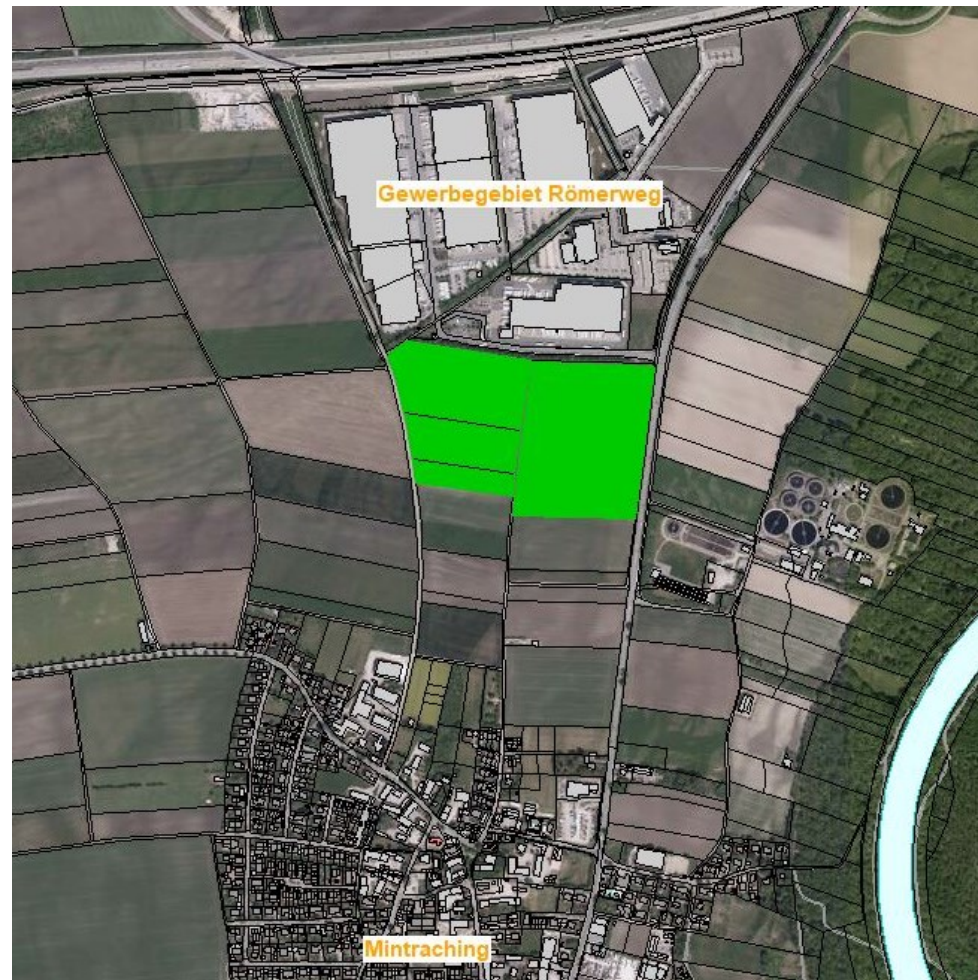
Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Um welche Fläche handelt es sich genau?



- Das geplante Gewerbegebiet „Römerweg Süd“ schließt südlich der Römerstraße an das bereits bestehende Gewerbegebiet an und umfasst eine Fläche von rund zwölf Hektar.



Warum wurde gerade diese Fläche ausgewählt?



- Die Standortfrage zur weiteren Gewerbeentwicklung Neufahrns wurde intensiv diskutiert und alle Vor- und Nachteile abgewogen.
- Das Gebiet „Römerweg-Süd“ wurde im Gemeinderat mehrheitlich als Prioritär zu entwickeln eingestuft.
- Das dort realisierbare Konzept des „Green Campus“ ermöglicht, der Erreichung der grundsätzlichen Ziele zur Gewerbeentwicklung Neufahrns näher zu kommen:
 - Verbesserung der Arbeitsplatzzahl im Verhältnis zur Einwohnerzahl
 - Verbesserung der Branchenvielfalt in der Gemeinde
 - Abkehr von der Dominanz flächenintensiver Logistikbetriebe
 - Verkehrliche Entlastung der Region durch Ausgleich der Ein- und Auspendlerzahl
- Der Standort „Römerweg Süd“ überzeugt für die geplanten Vorhaben durch die hervorragende Erreichbarkeit direkt an der Autobahn sowie die Nähe zu München, zum Flughafen und zum TU Campus. Letzteres ist aufgrund der geplanten Nutzungen im Bereich Forschung besonders wichtig.

Wie sehen die konkreten Planungen für das Areal aus?



- Die funktionsräumlichen Abschnitte befinden sich derzeit noch in der Diskussion. Punkte wie Baunettoflächen, Erschließungs-, Grün- sowie Ausgleichsflächen sind Teil von Verhandlungen zwischen Gemeinde und Investor. Die Abstimmungsergebnisse werden im Anschluss Teil der Bauleitplanung.
- Ziel ist es, innerhalb des nächsten Jahres einen Masterplan zu erarbeiten. Dieser trifft Festlegungen zu allen baulichen Rahmenbedingungen.
- Prinzipiell ist eine starke Durchgrünung mit einem attraktiven Außenraum und zentralem Platz geplant, der als Erholungsfläche für Arbeitnehmer und Bevölkerung dienen soll.
- Die Inhalte des Masterplans werden später Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sowie der zu regelnden Inhalte eines Städtebaulichen Vertrags mit einem Investor sein.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Was ist das „grüne“ an diesem Gewerbegebiet?



- Am „Green Campus“ soll beispielhaft gezeigt werden, dass Ökonomie und Ökologie sich nicht ausschließen. Der Campus wird dabei als Gesamtenergiesystem gesehen, in das innovative und regenerative Energieträger eingebunden werden.
- Um diese Zielstellung zu erreichen sind zwei Punkte besonders wichtig:

EINGRIFFSNEUTRALITÄT bei der baulichen Entwicklung („zero impact“)

Das ganze Gewerbegebiet soll eingriffsneutral entwickelt werden.

Die baurechtlich notwendigen Ausgleichsflächen sollen maximal möglich am Ort des Eingriffs nachgewiesen werden → Siehe auch nächste Folie

KEINE CO² EMISSIONEN bei der Energiebereitstellung („zero carbon“)

Das ganze Gewerbegebiet soll bilanziell ohne CO₂-Emission betrieben werden und sich damit klimaneutral stellen. Damit nimmt die Entwicklung die Langfristziele der Europäischen Union, die bis 2050 avisiert sind bereits vorweg.

Hierfür werden im Bereich der Energietechnik und Ökologie entsprechende Maßstäbe gesetzt. Schwerpunkte bilden eine optimierte Energieerzeugung, innovative Speichermethoden, mehr Effizienz durch digitale Vernetzung sowie die Einbindung in die Elektromobilität.

Wie kann die Eingriffsneutralität gemessen werden?



- Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) stellt die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter der Maßgabe „Qualität statt Quantität“ sicher und bietet für die Berechnung sehr konkrete Möglichkeiten.
- Alle Eingriffe werden gelistet, gewertet und müssen dementsprechend zu 100% ausgeglichen werden.
- Auf dem „Green Campus“ soll der Ausgleich soweit möglich über die ökologische Aufwertung von Flächen auf dem Campus selbst geschehen.
- Für die Gegenrechnung werden sogenannte Biotopwertpunkte für die dauerhafte Ab- und Aufwertung des bestehenden Naturhaushalts auf den einzelnen Teilflächen vergeben. Auch hierfür gibt es klare Bewertungsverfahren.



Gibt es keinen Widerspruch zwischen einem "Green Campus" einerseits und der Flächenversiegelung sowie dem Anspruch Flächen zu sparen andererseits?

- Ziel ist eine Flächenentwicklung, mit möglichst geringem Flächenverbrauch. Das heißt, die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in eine Nutzung überführt werden, die sich aus ökologischer Sicht nicht schlechter darstellt als die bisherige.
- Dafür muss ein fachlich anspruchsvolles Nachhaltigkeitskonzept entwickelt werden. Es gilt, mittels der Aufwertung einer Teilfläche gegenüber dem aktuellen Status als landwirtschaftliche Fläche eine Abwertung der restlichen Flächen mit gewerblicher Nutzung kompensieren zu können.
Beispiel: Die dreidimensionale Dach- und Fassadenbegrünung von Gebäuden kann ökologisch wertvoller sein als die eindimensionale vorherige Ackerlandfläche, die dafür bebaut wird.
- Konkret beinhaltet das unter anderem auch die Errichtung einer möglichst zentral gelegenen Grünfläche als Erholungsraum und ökologische Ausgleichsfläche.

Welche nachhaltigen Themen sollen realisiert werden?



- Beispiele für Forschungsbereiche:
Entwicklung und Produktion von nachhaltigen Treibstoffen, Umwandlung von Biomasse, Erprobung elektrischer Großspeicher
- Beispiele für konkrete Maßnahmen:
Gebäude mit Niedrigstenergiestandard, Produktion von Strom, Wärme und Kälte mit digital optimierter Sektorenkoppelung unter Einbindung von Speichern und regenerativen Energiesystemen, Abwärmenutzung, Regenwassernutzung, Ökologische Bauweise und Materialien, Dachbegrünung, nachhaltige Mobilitätskonzepte → Siehe auch Verkehr
- Auch das nördlich angrenzende Gebiet soll nachhaltige Impulse erhalten. Dächer der Lagerhallen können für die Energiegewinnung genutzt werden, welche anschließend im „Green Campus“ veredelt werden, soweit dies mit den Eigentümern des angrenzenden Grundstücks zu wirtschaftlich darstellbaren Konditionen vereinbart werden kann. Eine äußerliche Aufwertung wäre durch eine grüne Verkehrsader bis zur S-Bahnstation möglich.
- Ein neugeschaffener grüner Ortsrand in diesem Zusammenhang würde den Landschaftsraum zwischen Mintraching und Campus aufwerten und in seiner Nahbereichs-Erholungsfunktion verbessern, wovon wiederum sowohl die Einwohner Mintrachings als auch die Beschäftigten am Campus profitieren würden. Ein Sichern des Landschaftsraums gegen ein zukünftiges Zusammenwachsen von Ort Mintraching und Campus wäre in diesem Zusammenhang möglich.

Welchen Einfluss kann die Gemeinde auf das Konzept und die weitere Entwicklung nehmen?



- Die Planungshoheit liegt grundsätzlich bei der Kommune. Das einzig beschlussgebende Organ in diesem Verfahren ist der Gemeinderat. Die Steuerung wird bauleitungsrechtlich (Bauleitplanung) und zivilrechtlich (städtebauliche Verträge, ggf. dingliche Sicherungen im Grundbuch) vorgenommen.
- Die Verwaltung begleitet diesen Prozess fachlich und bezieht fallweise Fachberater hinzu. Der Gemeinderat wird im Verfahren regelmäßig und eng informiert, beteiligt und im Rahmen von Beschlussfassungen einbezogen.
- Die Entwicklungsziele Neufahrns - Nachhaltigkeit, Innovation, Ökologie, Arbeitsplätze, Imagegewinn und Aktivierung eines S-Bahn-Haltespunktes – werden als verbindliche Ziele in die Planung mit eingebracht. Hierfür werden sie in Form eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor festgehalten.
- Die Entwicklung der Leitlinien als Vorgabe für die Bauleitplanung werden durch die Verwaltung in engem Austausch mit dem Investor, Fachplanern und Gutachtern erarbeitet.
- Ergänzend soll auch die Bevölkerung einbezogen werden. Hier sind zum Beispiel Ideen zur Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Campusbereiche gefragt.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Welche Art von Unternehmen und Nutzungen sollen angesiedelt werden? Was wird favorisiert?



- Beabsichtigt ist unter anderem die Gründung eines Forschungs- und Entwicklungszentrums für zukunftsweisende Technologien wie z.B. Energietechnik insbesondere Wasserstofftechnologie. Dabei soll der Campus selbst als Test- und Anwendungsfeld für Prototypen der Baugebietsversorgung mit Energie auf der Basis von Wasserstofftechnologien dienen.
- Ziel ist es, Technologiefirmen mit ihren Hauptquartieren am „Green Campus“ anzusiedeln, die sich gegenseitig ergänzen und deren Ergebnisse aufeinander aufbauen.
- Neben namhaften Firmen und Institutionen sollen auch kleine StartUps gefördert werden.
- Daraus ergibt sich schwerpunktmäßig eine Kombination von klassischen Büro- und Tagungsräumen mit Werkstätten und Laboren.
- Insgesamt handelt es sich um arbeitsplatzintensive Betriebe (im Gegensatz zu flächenintensiven Betrieben).

Welche Synergieeffekte sind zu erwarten?



- Durch die räumliche Konzentration und thematische Bündelung der Unternehmen ergeben sich vielfache Ansätze für Synergieeffekte innerhalb des Campus und zu nahen Forschungseinrichtungen
→ Siehe auch Forschung
- In den Werkstätten und Laboren können die neuesten Ideen aus den Entwicklungsabteilungen zeitnah umgesetzt und erprobt werden.
- Zur weiteren Förderung der Zusammenarbeit und des Austauschs sind z.B. folgende Ansätze angedacht:
 - Zusammenfassung von StartUps im Bereich Energietechnologie zu eigenem StartUp-Center
 - Gemeinsame offene Werkstätten („Makerspace“) mit hochwertigen Maschinen und modernster Technik zu Verminderung des individuellen Kapitalbedarfs
 - Attraktives „Zuhause auf Zeit“-Wohnangebot für (inter)nationale Fachkräfte, die nur einige Wochen oder Monate an Projekten vor Ort mitarbeiten. Ergänzt mit Möglichkeiten der Vernetzung (gemeinsame Arbeits- und Freizeitbereiche)
- Der Technologicampus soll zudem in einem Informationsaustausch mit Fachpublikum und interessierten Bürgern stehen. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang beispielsweise die Einrichtung eines Dialogzentrums für Information, Weiterbildung und Austausch.

Welche Rolle wird die Forschung spielen? Ist die Zusammenarbeit mit anderen Forschungszentren geplant?



- Forschung spielt eine zentrale Rolle. Die Campusfläche wird als Sondergebiet „Forschungs- und Technologiepark“ mit der Zweckbestimmung "Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungs-, sowie zugehörigen Produktionseinrichtungen und sonstigen zuarbeitenden Betrieben einschließlich Einrichtungen zur Versorgung der am Campus Beschäftigten« ausgewiesen.
- Der Standort eignet sich gerade aufgrund der Nähe zu den bereits existierenden Forschungs- und Entwicklungsstandorten (wie TUM Garching, Weihenstephan) hervorragend für den Aufbau eines eigenen innovativen Forschungszentrums.
- Dieses soll nicht als Konkurrenz sondern als Ergänzung zu den anderen Forschungszentren gesehen werden. Das spezifische Standortpotential liegt gerade in den möglichen Synergieeffekten durch einen standortübergreifenden Austausch und gemeinsame Projekte.
- Auch andere Forschungsbereiche bieten spannende Potenziale für die Ausgestaltung des Technologiecampus. So könnte es sich beispielsweise anbieten, Themenfelder wie »digital farming« oder »digital healthcare« ebenfalls in den Campus zu integrieren.

digital farming: Entwicklung und Erprobung digitaler Technologien, die die Effizienz bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie die Ertragsleistungen steigern. Ebenso werden digitale Lösungen für mehr Klimaschutz, Tierwohl und Nachhaltigkeit erforscht.

digital healthcare: Digitale Technologien werden genutzt, um die Wirksamkeit der Gesundheitsversorgung zu verbessern. Forscher arbeiten in diesem interdisziplinären Bereich eng mit Medizinern, Krankenhäusern und anderen Experten aus dem Gesundheitssektor zusammen.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Wie profitiert die Gemeinde Neufahrn von einem „Green Campus“? Welche Chancen werden gesehen?



GEMEINDE
NEUFAHRN

- Für die Gemeinde bietet diese Entwicklung die Chance, sich zum profilierten Standort für Zukunftstechnologien zu entwickeln.
- Durch die Einzigartigkeit des Projektes kann Neufahrn mit einer generellen Attraktivitätssteigerung als Wirtschaftsstandort rechnen. Dies wird auch das Außenimage der Gemeinde positiv beeinflussen.
- Neufahrns Stärken wie die hervorragende Verkehrsinfrastruktur sowie die gute regionale Situation in der Nähe Münchens und zwischen den Hochschulstandorten Garching und Freising können optimal ausgenutzt werden.
- Die Gemeinde profitiert von neuen Wertschöpfungsketten. Neben neuen Arbeitsplätzen und Gewerbesteuerereinnahmen am und aus dem Campus spielen auch sekundäre Wirtschaftseffekte eine wesentliche Rolle. → siehe auch nächste Folie
- Das Konzept eines „Green Campus“, das Ökologie und Ökonomie vorbildlich verbindet und der geplante Nutzungsmix ermöglichen spannende Potentiale - in naher und ferner Zukunft. Auch die Positionierung als E-Mobilitäts-Hub und die Interaktion zum Flughafen bieten viele Chancen.
- Ein einmal etablierter „Green Campus“ erhöht die Ansiedlungswahrscheinlichkeiten für vor- und nachgelagerte Unternehmen in Neufahrn, da diese die räumliche Nähe suchen

Was hat der/die einzelne Neufahrner Bürger*in oder ein Neufahrner Unternehmen vom „Green Campus“?



GEMEINDE
NEUFAHRN

- Hoch qualifizierte neue Arbeitsplätze, kürzere Arbeitswege
Die auf dem Campus geplanten Forschungseinrichtungen und Unternehmen bringen ein deutliches Mehr an Beschäftigung nach Neufahrn (direkte Wertschöpfung).
Das würde idealerweise eine Verbesserung des Pendlersaldos bedeuten und die Zahl der Nichtpendler deutlich erhöhen.
- Höhere Haushaltseinkommen zur Stärkung der örtlichen Handelslandschaft
Das auf dem Campus verdiente Geld geben die Beschäftigten und ihre Familien für Waren und Dienstleistungen aus, einen Großteil an ihrem Wohnort. Dies stabilisiert wiederum die örtliche Wirtschaft (induzierte Wertschöpfung).
- Neue Geschäftsbeziehungen zur Stärkung örtlicher Unternehmen
Die Unternehmen am Campus brauchen für ihre Angebote externe Waren und Dienstleistungen. Diese Vorleistungen müssen sie von Firmen außerhalb des Campus zukaufen, was deren Auftragslage begründet und stabilisiert. Passende Zuliefererfirmen aus Neufahrn können hier intensive neue Geschäftsbeziehungen aufbauen (indirekte Wertschöpfung).
- Realisierung S-Bahn Haltepunkt, weniger Individualverkehr
Der Campus wird wesentlich dazu beitragen, die Zahl der Arbeitsplätze im Nahbereich des geplanten S-Bahn-Haltepunktes soweit zu erhöhen, dass die daraus resultierende Nachfrage die Realisierung des Haltepunktes rechtfertigt.
- Neuer Anziehungspunkt
Nicht zuletzt soll die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Standorts, den Campus selbst zum Ausflugsziel machen, an den auch neugeschaffene Angebote aus dem Bereich Gastronomie und Sport locken. Ein attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer schafft Freizeitwert und führt von dort weiter in die Naturlandschaft.

Wie viele neue Arbeitsplätze werden entstehen?



- Wissensbasierte Branchen haben typischerweise einen niedrigen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Mit dem Konzept des „Green Campus“ lassen sich daher für das Gebiet vergleichsweise viele Arbeitsplätze bei einer gleichzeitig hohen Aufenthaltsqualität schaffen.
- Vorgestellt wurde die Nutzung des Campus auf lange Sicht mit einem Mix aus ca. 10 größeren, 5 mittleren und 10 kleineren Technologieunternehmen, die bis Ende der 20er Jahre zusammen rund 3.000 Arbeitsplätze entstehen lassen.
- Aufgrund des frühen Planungsstadiums bleibt es aktuell bei dieser Schätzung, die jedoch nur die Zielrichtung und einen realistischen Korridor vorgeben kann. Das gleiche gilt für das zukünftige Gewerbesteueraufkommen der Gemeinde, was aufgrund zu vieler Unwägbarkeiten derzeit noch nicht berechnet werden kann.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Wird sich die Nachfrage nach Wohnraum in Neufahrn durch den „Green Campus“ verstärken?



- Grundsätzlich herrscht in Neufahrn aufgrund der Lage (Münchener Norden, Nähe Flughafen) und unabhängig von der Entwicklung des "Green Campus" eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
- Aktuell (Stand 2019) sind im Rahmen von Neubauentwicklungen in Neufahrn rund 1.300 Wohneinheiten vorgesehen (8 Baufelder); Realisierung bis 2030. Rund 500 Wohneinheiten werden bereits bis 2023 bezogen.
- Aufgrund der zeitlichen Distanz zwischen Fertigstellung und Ansiedlung von Unternehmen am "Green Campus" wird eine Vielzahl der Wohnungen bereits vermarktet sein und neuen Mitarbeitern nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Wenn Pendlerverkehr vermieden werden soll, ist es erforderlich, ein Wohnraumangebot zu schaffen, dass gleichzeitig mit dem Arbeitsplatzangebot entsteht.

Werden die Immobilienpreise vor Ort durch den "Green Campus" noch teurer?



→ Siehe auch Nachfrage Wohnraum

- Unabhängig von einer Ansiedlung am "Green Campus" liegen zahlreiche Faktoren vor, die hohe bzw. steigende Immobilienpreise auslösen. Hierzu zählen unter anderem der geplante U-Bahn Anschluss, die Nähe zum Flughafen und zum stark nachgefragten Münchner Wohnungsmarkt.
- Darüber hinaus ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt auch stark von den jeweiligen Angeboten in den Nachbarkommunen sowie dem weiteren Umland abhängig.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Mit welchen Verkehrsbelastungen und Emissionen ist durch den „Green Campus“ zu rechnen?



- Wie sich diese Zahlen entwickeln ist abhängig von der tatsächlichen Zahl der Arbeitnehmer, ihrer Arbeitswege und wie schnell die Anbindung Neufahrns an die U6 und die Aktivierung des eigenen S-Bahnhofs gelingt.
- Verkehrliche Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsneutralität und der CO² Emission-Vermeidung geschaffen und zwar:
 - Individualverkehr: Innerhalb des Campus soll der Individualverkehr so weit wie möglich reduziert werden – neben geeigneten konstruktiven Maßnahmen ist in diesem Zusammenhang anzustreben, vorrangig innovative Mobilitätsformen zum Einsatz zu bringen, die sich durch ein hohes Maß an Eingriffsneutralität und Umweltverträglichkeit auszeichnen. Die Erschließungs- und oberirdischen Parkplatzflächen sollen so weit wie möglich reduziert werden. Dazu kommen Angebote aus dem Bereich Carsharing-Stationen, Elektroladestationen und Wasserstofftankstellen.
 - ÖPNV: Langfristig ist eine eigene S-Bahnhaltestelle Römerweg das Ziel. Von Anfang an ist die Einbindung des Gebietes an die Buslinie 692 (Transfer zum Bahnhof S1 Neufahrn und S8 Hallbergmoos) und die Einbindung in die Schnellbuslinie Freising-Garching (U6 und Forschungsinstitute) realisierbar.
 - Radverkehr: Die Anbindung an mehrere Rad(schnell)wege-Verbindungen, wettergeschützte Fahrradabstellplätze, eine Bikesharingstation und E-Bike-Ladestationen sind Bestandteile des Konzepts.
 - Fußgänger: Ergänzt wird dies alles durch ein internes Fußwegenetz, das auf minimale Versiegelung bei optimaler Verbindung setzt, und die Verknüpfung dieses Netzes mit dem bestehenden Gewerbegebiet sowie nach Mintraching und in die Landschaft.
- Die Verantwortlichen in den Unternehmen des "Green Campus" werden Alternativangebote zum Individualverkehr priorisiert fördern.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

Welche neuen Anforderungen ergeben sich an die weitere Infrastruktur?



z.B. Einzelhandel, soziale und kulturelle Einrichtungen

- Im Zuge der Entwicklung sollen Einrichtungen zur Versorgung der am Campus Beschäftigten auf dem Gebiet selbst unterbracht werden. Diese Angebote kommen auch Beschäftigten des restlichen Gewerbegebiets zugute. Zudem könnten punktuelle Nahversorgungsangebote (bäuerliche Direktvermarktung) in Mintraching stärker nachgefragt und so verfestigt werden.
- Unabhängig von der Entwicklung des "Green Campus" werden sich durch das generelle Bevölkerungswachstum vor Ort sowie die Fertigstellung von Wohnraum neue Erfordernisse im Bereich sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, usw.) ergeben. Die Gemeinde wird diese im Rahmen ihrer kommunalen Entwicklungsplanung berücksichtigen. Die Erfordernisse stehen allerdings nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem „Green Campus“.
- Es ist davon auszugehen, dass attraktive Gastronomieformate aufgrund der "Green Campus" Ansiedlungen größeres Potenzial im Gewerbegebiet erkennen (höhere Kundenfrequenzen u.a. in der Mittagspause), sodass Neuansiedlungen aus diesen Bereichen wahrscheinlicher sind.
- Dazu kommen geplante Einrichtungen aus dem Bereich Freizeit und Sport direkt am Campus.



Hintergrund

Seiten 4-6

Das Areal - Lage und Fläche

Seiten 8-10

Definition „Green Campus“

Seiten 12-17

Anvisierte Nutzungen/Nutzer

Seiten 19-21

Chancen für Neufahrn

Seiten 23-25

Wohnen

Seiten 27-28

Verkehr

Seite 30

Weitere Infrastruktur

Seite 32

Ausblick - Zeitplanung

Seite 34

In welchem Zeithorizont lässt sich der „Green Campus“ realisieren?



- Als erster Schritt im Rahmen der Baurechtsschaffung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- Die weitere Planungsphase wird einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren beanspruchen.
- Nach einem sich anschließenden 1. Bauabschnitt (Fertigstellung in ca. fünf Jahren) werden weitere folgen.
- Mit einer endgültigen Fertigstellung werde in acht bis zehn Jahren gerechnet.
- Dies setzt jedoch eine stringente Umsetzung der Städtebaulichen Verträge und Baulandentwicklung voraus.