



CAMPUS VERDE

Herrsching

PROJEKT SHOWCASE





INHALT

- 1** **ÜBERBLICK**
Innovation und Handwerk in Herrsching
Werkstoff Holz
-

- 2** **LAGE**
Makrolage
Mikrolage
-

- 3** **CAMPUS**
Übersicht
Struktur
Mögliches Konzept – VARIANTE 1
flexible Produktions- & Verwaltungsflächen
Mögliches Konzept – VARIANTE 2
Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude
-

- 4** **KONTAKT**
Anmietung
Erfahrung, Kompetenzen und Referenzen
-

INNOVATION UND HANDWERK IN HERRSCHING

Auf dem **CAMPUSVERDE** in Herrsching verschmelzen technologische Exzellenz und nachhaltige Architektur mit einer grünen Lebensqualität. In einer der Top-Lagen Deutschlands erwartet Sie ein Arbeitsplatz, der mit natürlichem Licht und Holzelementen ein Wohlfühlambiente schafft. Die grünen Dachterrassen und die autofreie Plaza sind perfekte Orte, um durchzuatmen und Kontakte zu knüpfen.

Die konsequente Einbindung von **Environmental, Social und Governance** Kriterien unterstreicht das Engagement für eine nachhaltige Entwicklung und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Der **CAMPUSVERDE** bietet eine inklusive und flexible Arbeitsumgebung, die Gesundheit und Sicherheit fördert, und setzt mit einem durchdachten Mobilitätskonzept auf Elektromobilität.

Großzügige Lagerflächen und intelligente Hallenlösungen erleichtern das Arbeiten und bieten ideale Voraussetzungen für den Geschäftsalltag.

Die Holzfassade ist nicht nur ein Hingucker, sondern leistet auch einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Nachhaltigkeitszertifikate untermauern unser ökologisches Engagement und Energieeffizienz ist dank moderner PV-Anlagen und Wärmepumpen eine Selbstverständlichkeit. Das Green-Lease-Konzept garantiert darüber hinaus ein nachhaltiges Nutzen und Betreiben.

Der **CAMPUSVERDE** – ein Synonym für erstklassige Innovation, Qualität und Anpassungsfähigkeit, der zugleich neue Maßstäbe in der Verantwortung für unsere Umwelt und Gesellschaft setzt.

ADRESSE

Heinestraße
Herrsching am
Ammersee

ARCHITEKTUR

LMT3 Architekten

GESCHOSSE

Bis zu 3 Oberirdisch
1 Unterirdisch

MIETFLÄCHE

Bis zu ca. 20.000 m² BGF
Teilbar ab ca. 500 m²

STELLPLÄTZE

Unterirdisch
ca. 230 Stück

FERTIGSTELLUNG

Geplant in 2026

BAUHERR

asto Campus Verde
GmbH & Co. KG

NACHHALTIGKEIT

Zertifizierung
vorgesehen





UNSER WERKSTOFF - HOLZ

Wir sind davon überzeugt, dass Holz eine wesentliche Rolle bei der Gestaltung einer nachhaltigen Welt übernehmen kann und zugleich einen wertvollen Beitrag zum Wohlbefinden des Menschen leistet. Bei unserem **CAMPUSVERDE** steht der Mensch im Mittelpunkt, deshalb möchten wir durch den gezielten Einsatz von Holz auf die Vorteile dieses vielseitig einsetzbaren Werkstoffes nicht mehr verzichten.

Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit

Holz ist ein natürlicher und nachwachsender Rohstoff. Im Vergleich zu Beton und Stahl ist der Einsatz von Holz klimafreundlicher, da es Kohlenstoff bindet und deutlich weniger Energie bei der Beschaffung bzw. Verarbeitung benötigt. Zudem ist Holz im Sinne des zirkulären Bauens vollständig wiederverwendbar.

Raumluftregulierung

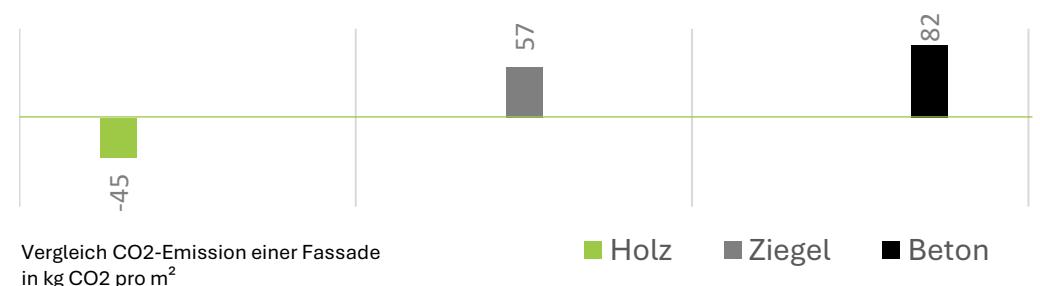
Holz kann Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben, was dazu beiträgt, die Luftfeuchtigkeit im Raum auszugleichen. Dies ist wichtig, um Schimmelbildung zu vermeiden und ein angenehmes Raumklima zu schaffen.

Filterung von Schadstoffen

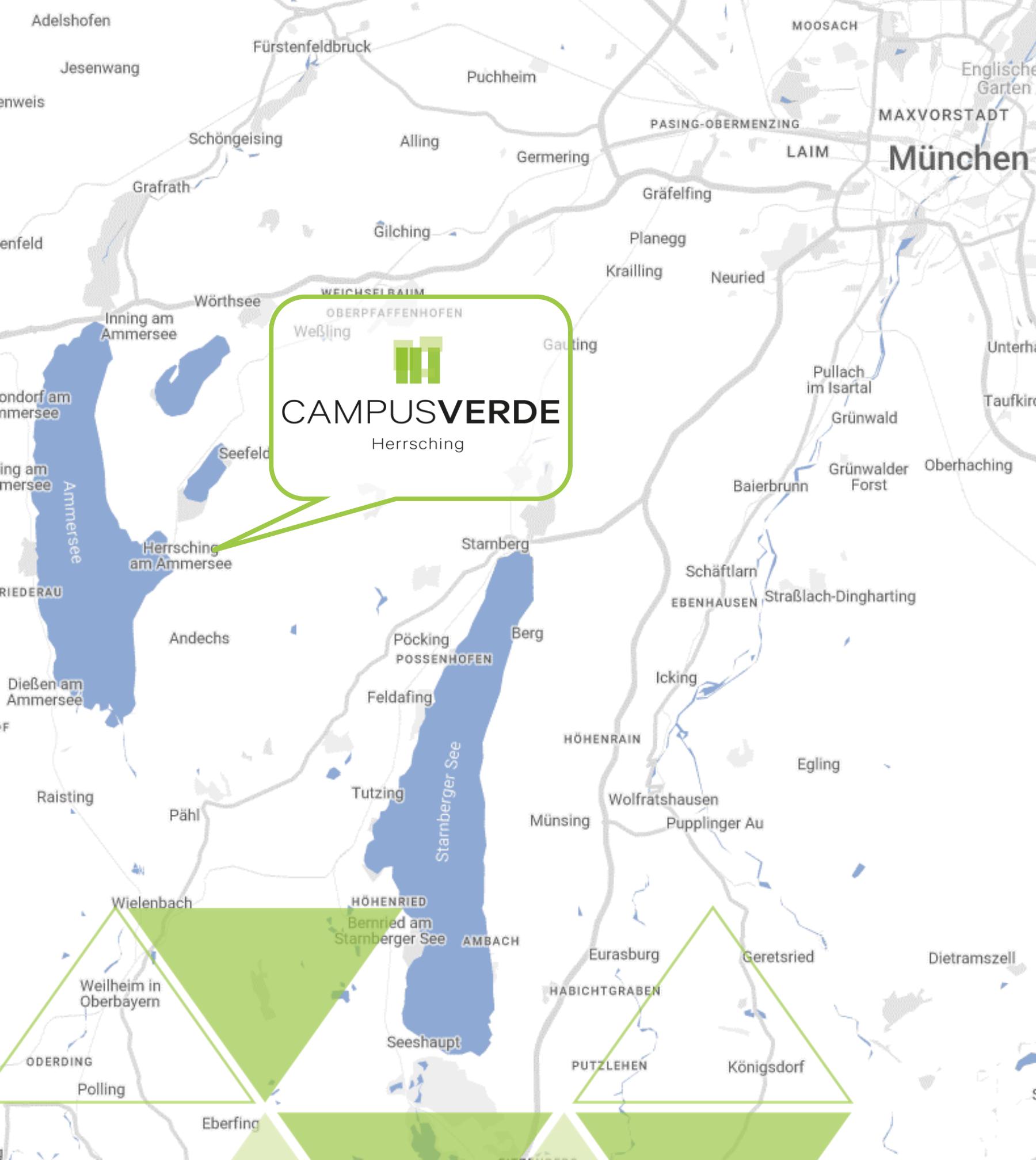
Holz kann Schadstoffe aus der Raumluft filtern, hat eine antimikrobielle Wirkung und verbessert somit die Luftqualität.

Medizinische Vorteile

Holz steigert nachweislich die Leistungs- und Erholungsfähigkeit des Menschen. Es wirkt außerdem beruhigend und trägt aktiv zur Senkung von überhöhtem Blutdruck bei. Darüber hinaus steigert es das allgemeine Wohlbefinden.







MAKROLAGE

Der CAMPUSVERDE wird in Herrsching am Ammersee realisiert, inmitten des 5-Seen-Landes, einer der begehrtesten Gegenden Bayerns. Umgeben von Hügeln und Wäldern bietet dieser Standort eine malerische Aussicht auf die bayerischen Alpen und den Ammersee.

Die Anbindung an München ist hervorragend: Mit der S-Bahn Linie 8 erreichen Sie die Großstadt bequem, und auch die Autobahn A96 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach München und Landsberg.

Der Standort zeichnet sich aus durch:

- + Einbindung in den ökonomisch und strukturell hochattraktiven Landkreis Starnberg
- + Attraktive Lage im Fünfseenland, nahe bei München und mit direkter Verbindung ins Alpengebiet
- + München ist in 35 Minuten sowohl mit dem Auto als auch mit dem ÖPNV zu erreichen
- + Direktverbindung zum Flughafen MUC mit der S-Bahn-Linie 8
- + Mit der hervorragend angebundene Bundesautobahn A96 gelangt man schnell nach Österreich, in die Schweiz und nach Lichtenstein

MIKROLAGE – HERRSCHING AM AMMERSEE

AUF DEM CAMPUS

- + autofreie zentrale Plaza
- + Gastronomie
- + begrünte Dachterrassen
- + Naherholungsflächen
- + Elektromobilität

BIS 200M ENTFERNUNG

- + Lebensmittel- und Drogeriemärkte
- + Fahrradgeschäft
- + Mietwagen/ Autohaus
- + Fitnessstudio
- + Sushibar
- + Kindertagesstätte u. Spielplatz

AUSSERDEM ATTRAKTIV

- + Seepromenade Ammersee
- + viele Übernachtungsmöglichkeiten
- + zahlreiche Restaurants
- + Ärztliche Praxen und Klinikum
- + Kindergarten
- + Grund- und Realschule
- + Sportvereine

VERBINDUNGEN - ÖPNV

Haltestelle Gewerbestraße

Bus 950

2 Gehminuten

Haltestelle Mitterweg

Bus 950

5 Gehminuten

Haltestelle Realschule

Bus 921, 950, 951

6 Gehminuten

Bahnhof Herrsching

S8 nach München /

Flughafen

8 Gehminuten



ÜBERSICHT CAMPUSVERDE

 F&E/ Produktion



→ Expansionsflächen

 Sonderbereiche / Verwaltung

 Mobility Hub





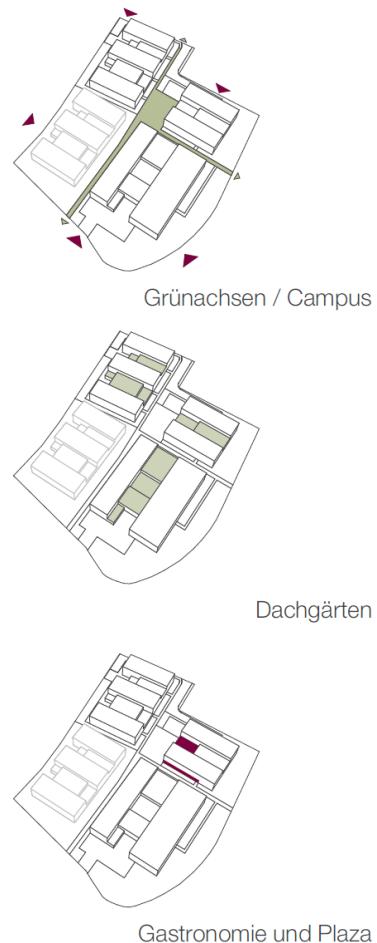
CAMPUSVERDE – DIE STRUKTUR

Der **CAMPUSVERDE** zeichnet sich durch eine Qualität der Bausubstanz aus, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dank modernster Bauweise bleibt das Innere des Gebäudes von außen unbemerkt – Geräusche, Gerüche und visuelle Einflüsse dringen nicht nach außen.

Die Fassade besticht durch ihren architektonischen Anspruch und die Verwendung von Holz, das sowohl außen als auch innen für eine warme und natürliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Innere des Gebäudes und schaffen eine helle, einladende Umgebung.

Begrünte Dachterrassen sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld und laden zur Erholung ein. Im Inneren bietet das Gebäude flexible Nutzungsmöglichkeiten: Große, zusammenhängende Flächen mit hohen Bodenlasten sind ebenso realisierbar wie kleinere, individuell gestaltbare Einheiten, ermöglicht durch das verwendete Säulenraster.

Die Funktionalität wird durch große Tore und Lastenaufzüge sichergestellt. Parkmöglichkeiten im Untergeschoss, teilweise zur Installation von Wallboxen vorgerüstet, runden das Konzept ab.



GRÜN & LEBENDIG

- + Moderne Architektur und wertige Bausubstanz verbunden mit wirtschaftlichen Grundrissen integriert in eine grüne Umgebung
- + Ganzheitliches und nachhaltiges Campuskonzept mit soziokulturellen, funktionalen und ressourcenschonenden Aspekten
- + Hohe Aufenthaltsqualität mit begrünten Dachgärten, Terrassen, gemeinsame Plaza mit Campus-Atmosphäre

INDIVIDUELL & ATTRAKTIV

- + Identifikation mit der Fläche und freie Hand bei der Gestaltung (Design-Your-Own Konzept)
- + Geschmackvolles Design und warmes Material Holz mit hoher Ausstattungsqualität bei den Allgemeinflächen
- + Hochwertige, raumhoch verglaste Holzfassade mit offenbaren Elementen und viel Tageslicht
- + Effiziente und flexible Grundrisse, hohe Bodenlasten, großzügige Andienung, E-Mobilität in der Tiefgarage
- + Innovatives Konzept und modernste Anlagentechnik

MÖGLICHES KONZEPT – VARIANTE 1

FLEXIBLE PRODUKTIONS- & VERWALTUNGSFLÄCHEN



GESAMTFLÄCHE ca. 20.000 m² BGF

- + Produktion / Verwaltung / Entwicklung
- + Flexible Grundrisse

RAUMHÖHE ca. 3 m bis max. 4,5 m

- + Bodentraglasten bis 15 kN/m² EG, 10 kN/m² im 1. OG
- + EG + 1. OG Erschlossen über Lastenaufzüge

TIEFGARAGE ca. 150 Stellplätze

- + E-Ladesäulen
- + Fahrradstellplätze

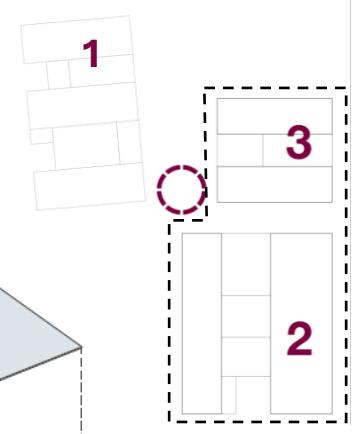
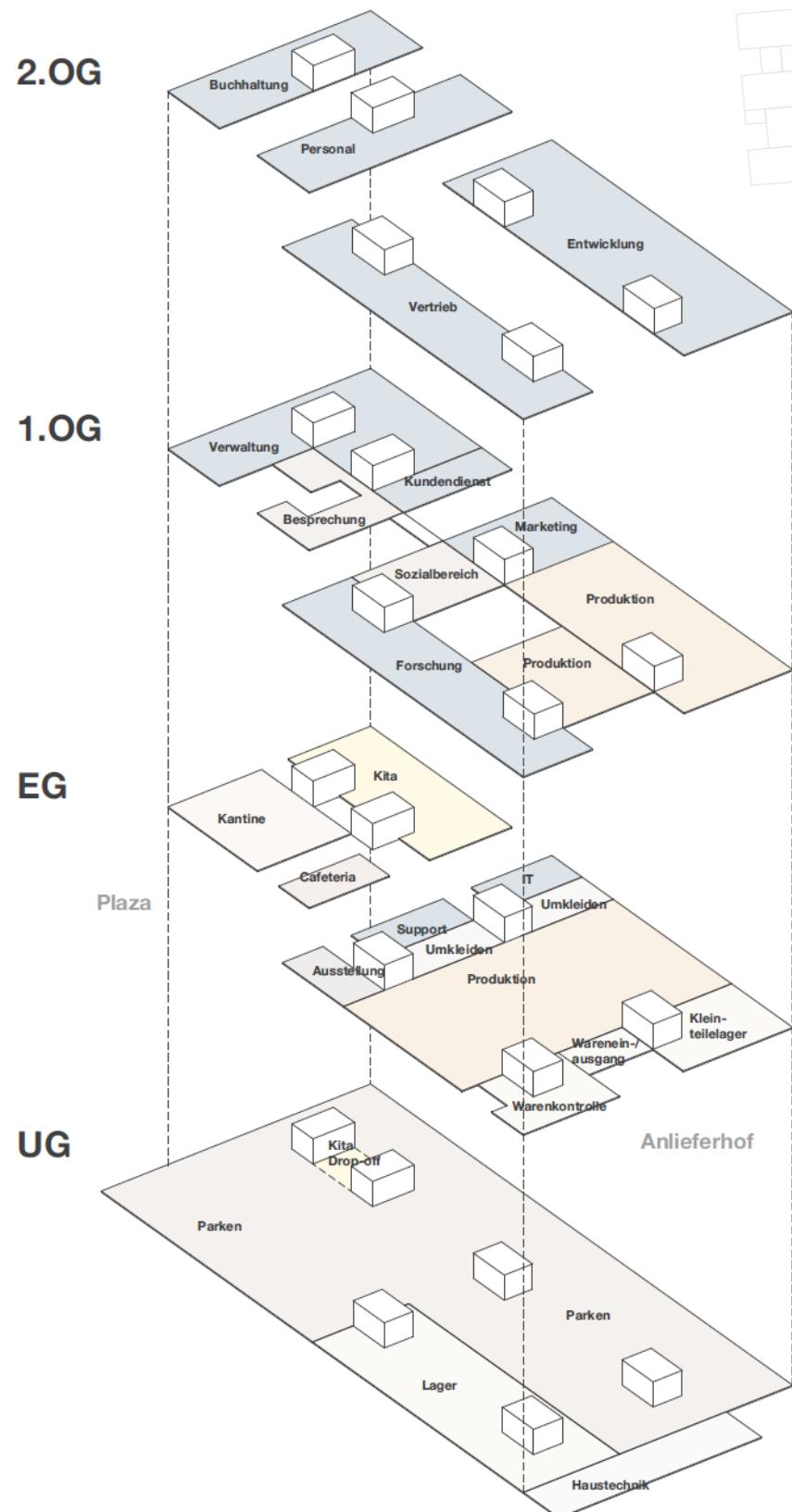
AUSSTATTUNG

- + Begrünte Dachterrassen
- + Photovoltaik und Luftwärmepumpe
- + Duschen für die Mitarbeiter

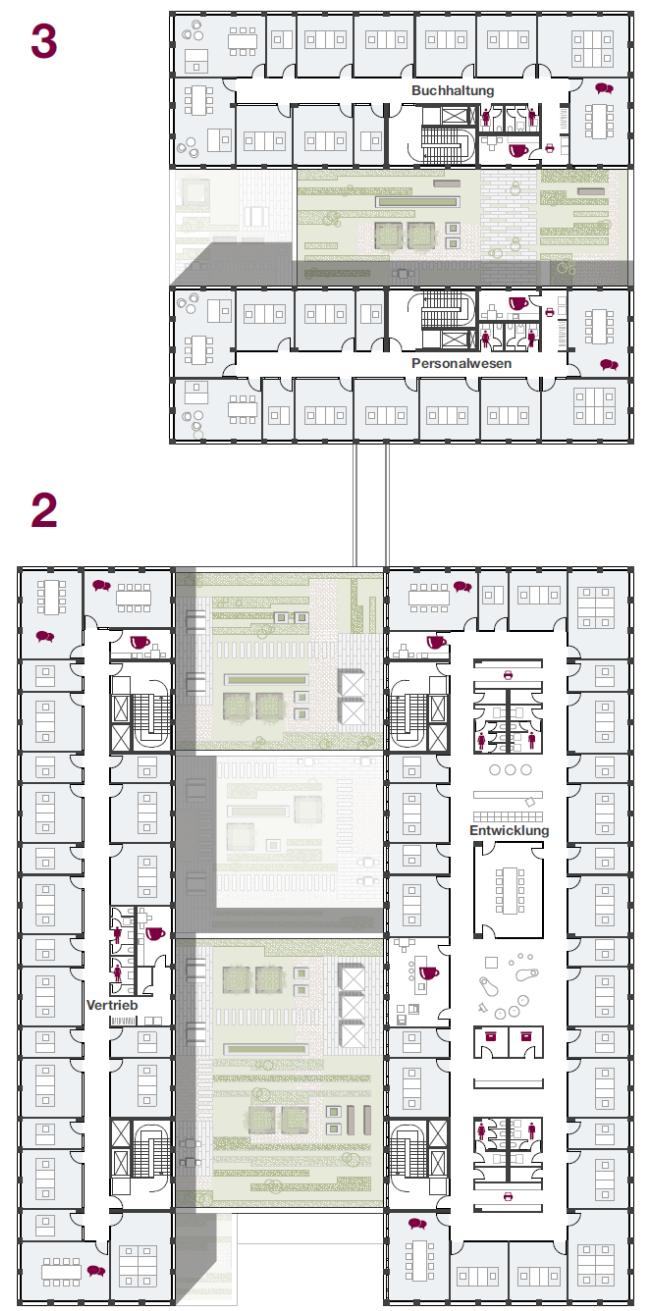


Erdgeschoss
mögliche Aufteilung

MÖGLICHES KONZEPT – VARIANTE 1



1. Obergeschoss
mögliche Aufteilung



2. Obergeschoss
mögliche Aufteilung





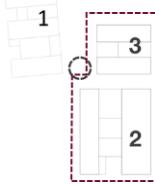


asto
GROUP

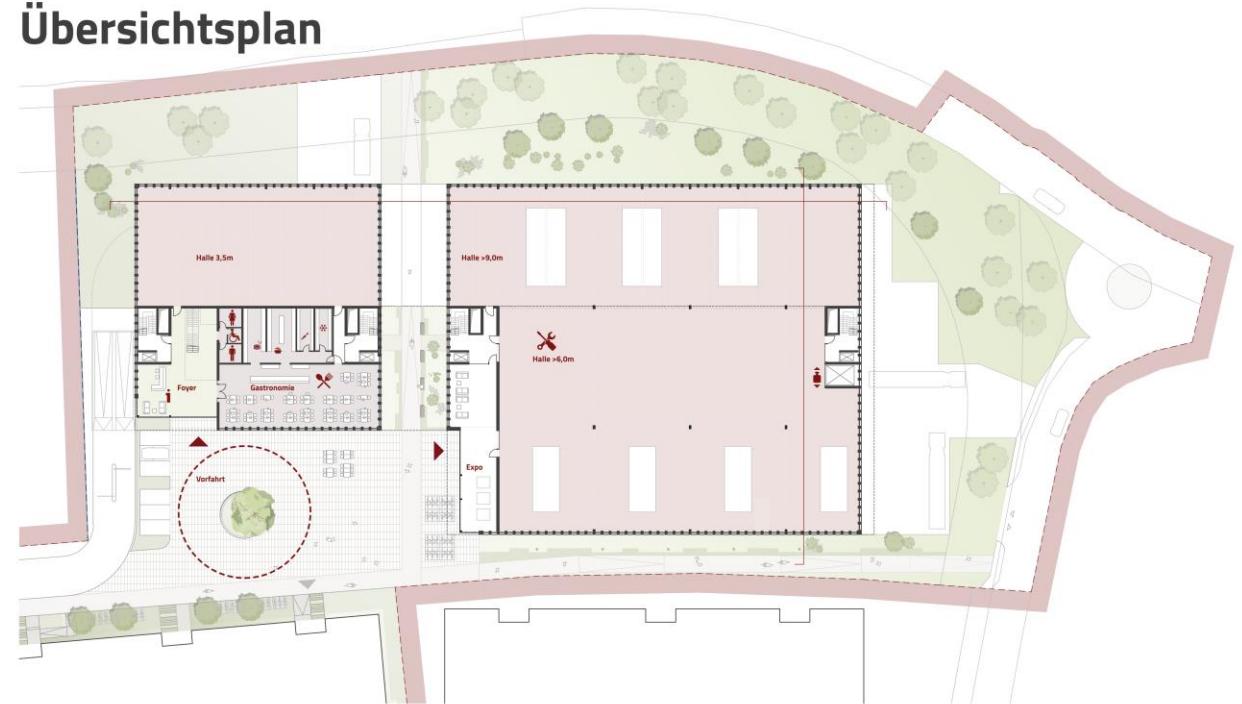


MÖGLICHES KONZEPT – VARIANTE 2

PRODUKTIONSHALLE MIT VERWALTUNGSGEBÄUDE



Übersichtsplan



LMT3 Architekten

GESAMTFLÄCHE ca. 12.500 m² BGF

- + Produktion ca. 6.800 m² BGF
- + Verwaltung ca. 4.000 m² BGF
- + Lager ca. 1.700 m² BGF
- + Erweiterung um ca. 7.000 m² BGF möglich

HALLENHÖHE ca. 6 m bis max. 9 m

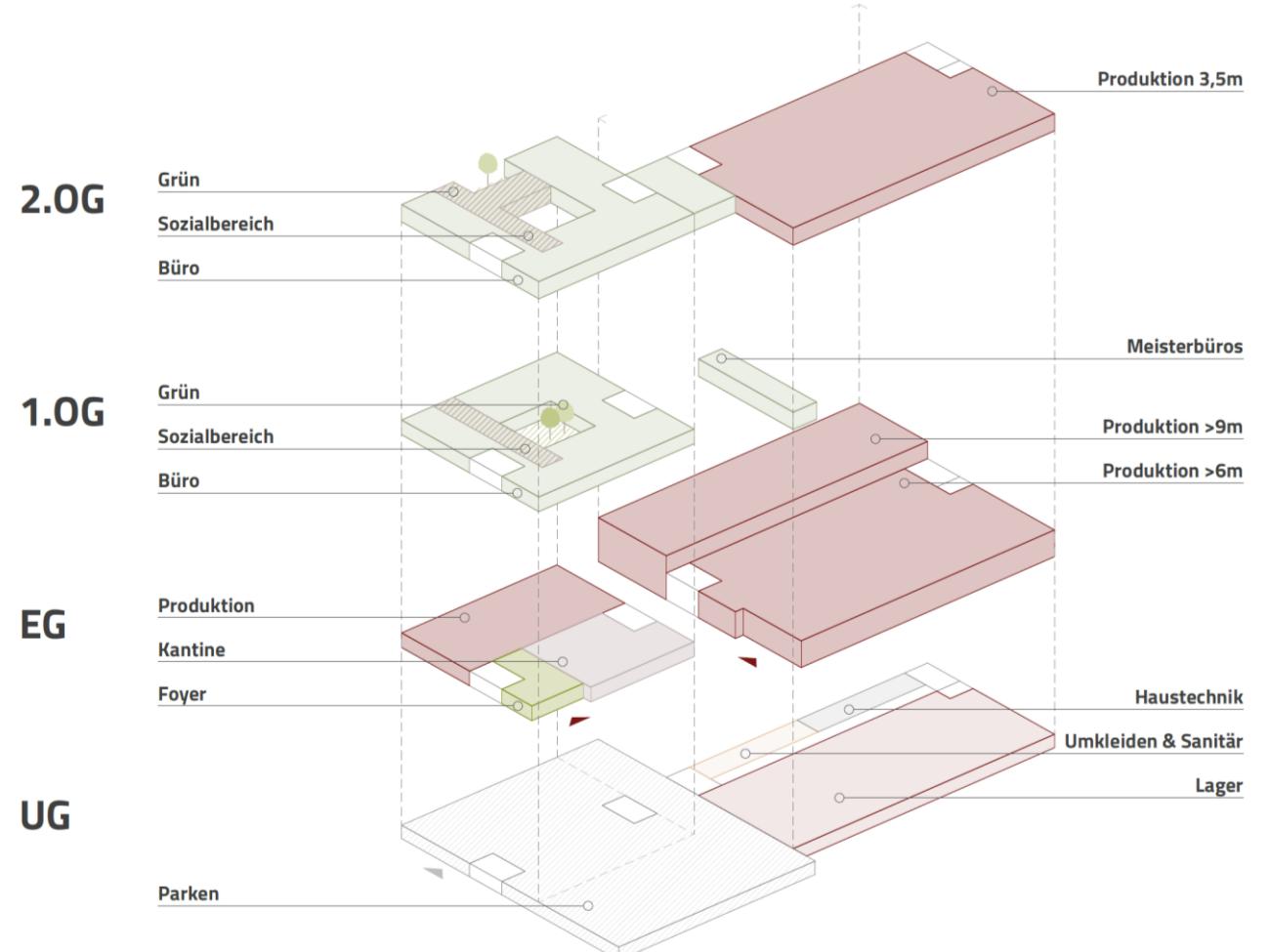
- + Bodentraglasten bis 20 kN/m²
- + Beladen LKW befahrbar
- + weitgehend Stützenfrei
- + witterungsgeschützte Anlieferung
- + Kranbahnen

TIEFGARAGE ca. 120 Stellplätze

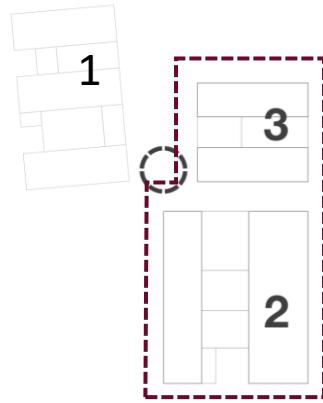
- + E-Ladesäulen
- + Fahrradstellplätze

AUSSTATTUNG

- + Begrünte Dachterrassen
- + Photovoltaik und Luftwärmepumpe
- + Duschen für die Mitarbeiter



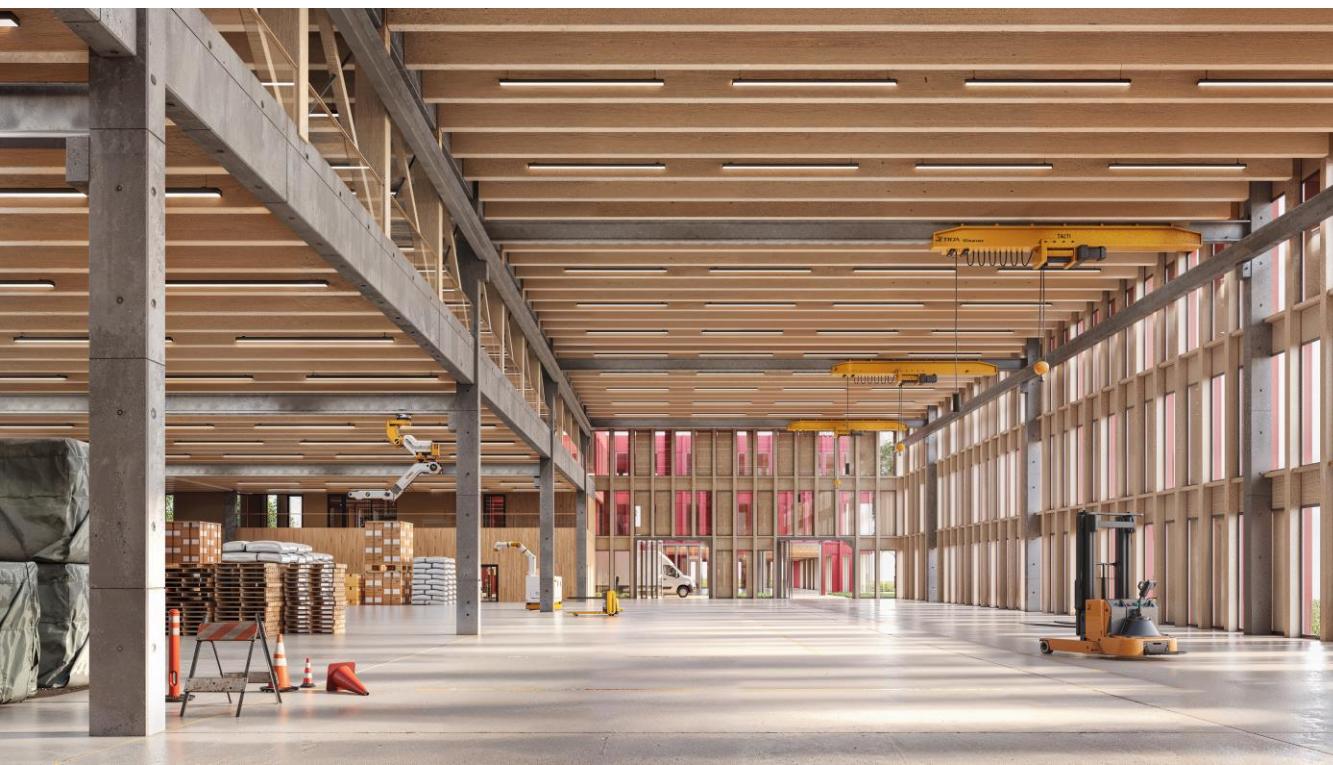
MÖGLICHES KONZEPT – VARIANTE 2



Erdgeschoss

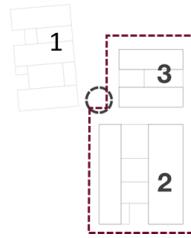


1. Obergeschoss

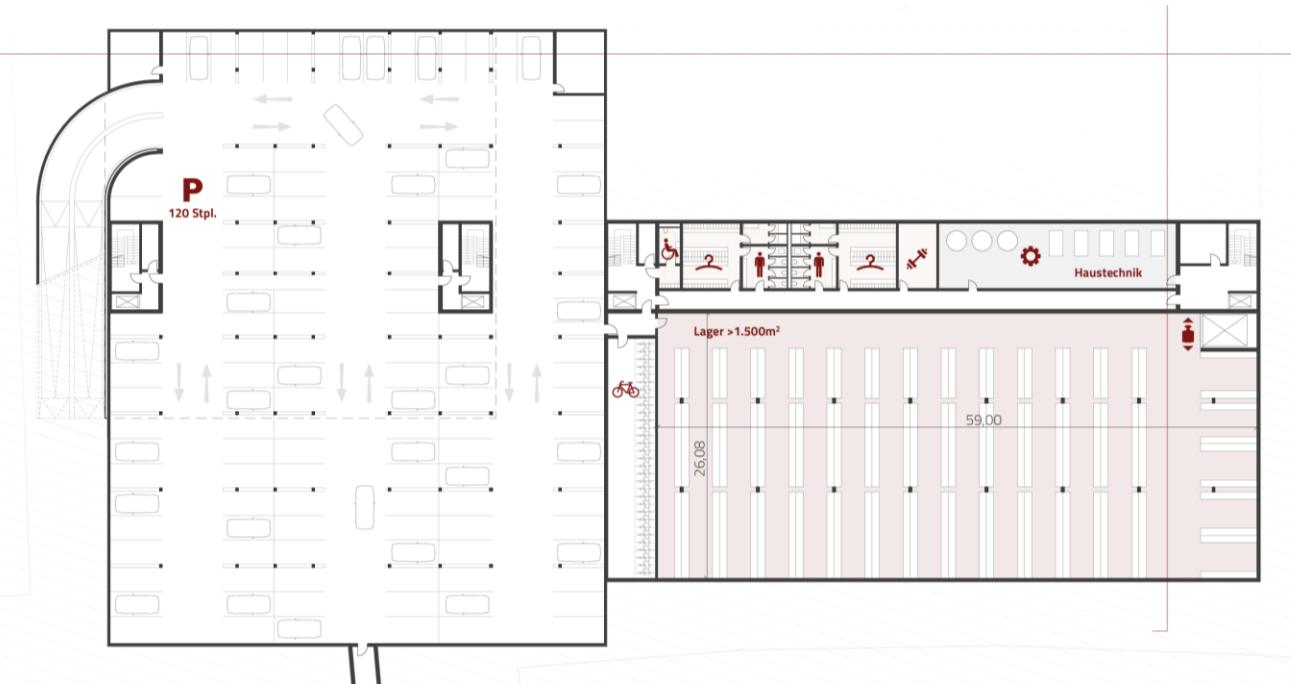




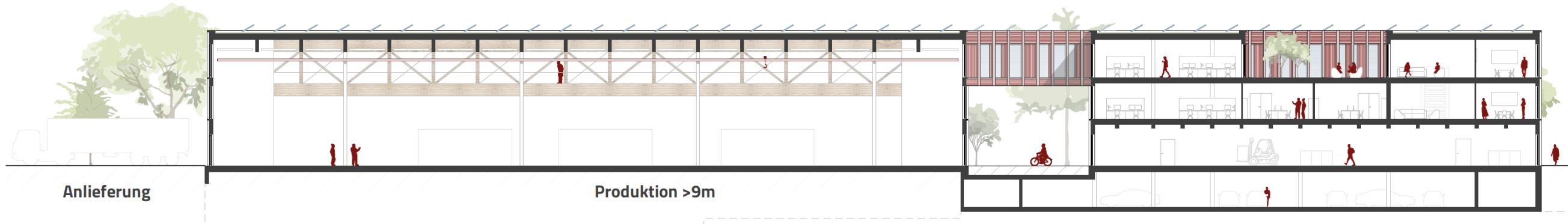
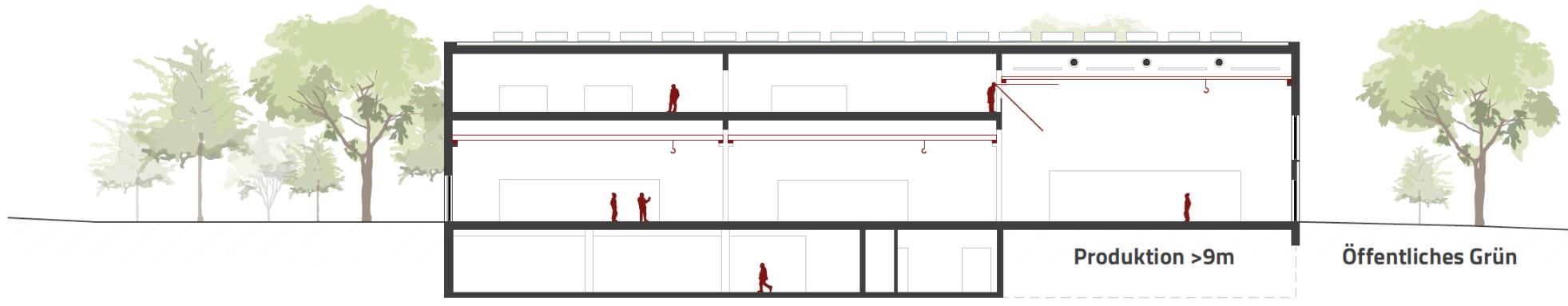
MÖGLICHES KONZEPT – VARIANTE 2



2. Obergeschoss



Untergeschoss







asto
GROUP

DIE ANMIETUNG

PERSÖNLICH & FLEXIBEL



1. Persönliche Ansprechpartner

Bereits die ersten Fragen oder Lust auf einen ersten unverbindlichen Austausch? Dann kontaktieren Sie gerne unseren Projektexterten.

Lukas Hofstetter l.hofstetter@astogroup.de
+49 (0) 160 794 75 92



2. Beratung

Im Dialog erörtern wir gemeinsam Ihren Bedarf und nehmen Rücksicht auf Ihre Wünsche. Wir erarbeiten für Sie ein maßgeschneidertes Konzept und erstellen eine Vorplanung mit unserem Architekten.



3. Individuelles Angebot

Auf Basis der gemeinsam abgestimmten Vorplanung erhalten Sie ein exakt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Mietangebot.



4. Nägel mit Köpfen

Alle Fragen beantwortet? Dann freuen wir uns Sie als verlässlicher Partner auf dem Weg in Ihre neuen Räumlichkeiten zu begleiten.

ERFAHRUNG, KOMPETENZEN UND REFERENZEN

ÜBER UNS

Zukunft gestalten, flexibel produzieren und kooperativ arbeiten ist die Grundlage bei der Realisierung neuer Arbeitswelten. Seit über 20 Jahren prägt und vereint die asto Group diese Werte für innovative und urbane Quartiersentwicklungen im Bereich Technologie, Wirtschaft, Forschung, Medizin sowie Hotelentwicklung und -realisierungen.

asto GROUP

Die asto Group entwickelt und realisiert industrielle Standort-Cluster mit einem hohen Anteil an Unternehmen, die auf Zukunftstechnologien ausgerichtet sind. Den thematischen Nucleus bilden Universitäten, Forschungseinrichtungen oder in der jeweiligen Region vorhandene, technologisch ausgerichtete Industrien. Ziel ist es, unterschiedliche technologisch-wirtschaftliche Schwerpunkte zu setzen und so industrielle Standorte zu verknüpfen. Es sollen dadurch interorganisatorische Wissensnetzwerke entstehen und ausgebaut werden (tacit knowledge). Speziell dieser thematische Nucleus ist stark auf die frühzeitige Identifikation und Nutzung unternehmensexterner Entwicklungen angewiesen. Das sichert ganzheitlich wirtschaftliche Stabilität und Wertschöpfung in der Region, generiert zukunftsfähige Arbeitsplätze und bedeutet gesichertes Steueraufkommen für die Kommunen.

REFERENZEN

Eine Auswahl unserer Projekte finden Sie unter www.astogroup.de

Ansprechpartner

Lukas Hofstetter
asto Campus Verde GmbH & Co. KG
Zeppelinstraße 16
82205 Gilching
T. +49 (0) 89 38 66 55 28
l.hofstetter@astogroup.de

Copyright

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Inhalte der asto CAMPUSVERDE Broschüre durch die asto Campus Verde GmbH & Co. KG urheberrechtlich geschützt sind. Satz- und Druckfehler vorbehalten. VERSION 3.0 | STAND Juli 2024

