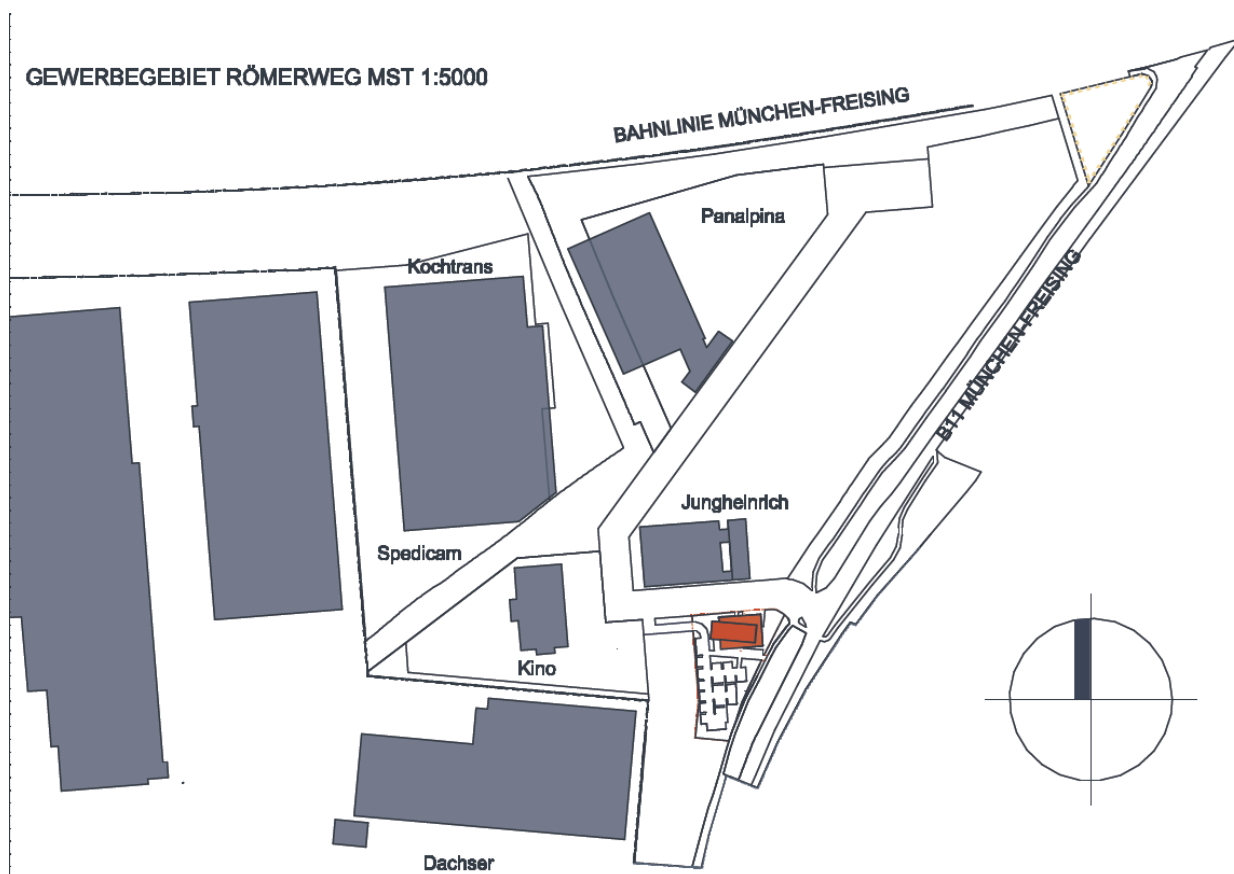


BETRIEBSBESCHREIBUNG

Projekt: Neubau einer Skydiving Anlage
Bauherr: Alexander Parmanin Schachblumenweg 18a, 81377 München
Ort: Gewerbegebiet Römerweg 85375 Neufahrn Freising

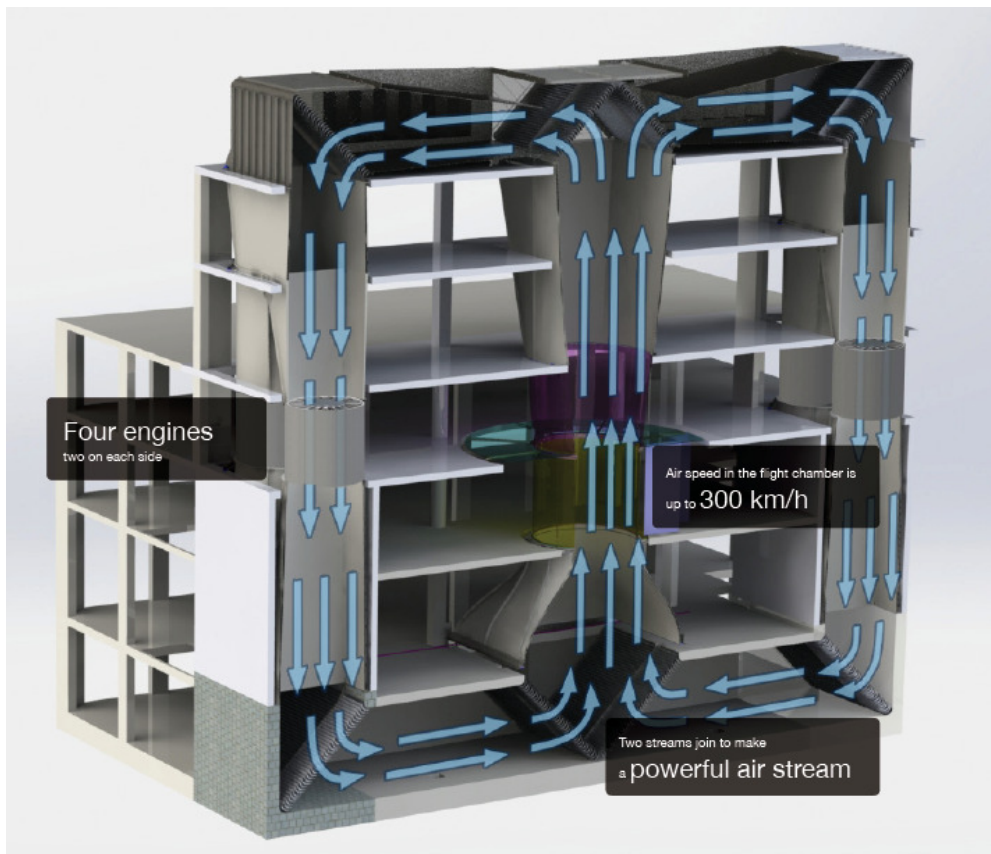


1. Lage

Das Gebäude liegt im „Gewerbepark Römerweg“ an der Kreuzung B11 München/Freising und Bajwarenstraße. Die Nachbarschaft bildet das Kinocenter Neufahrn, die Firma Jungheinrich und die Firma Dachser.

2. Technik

Die Anlage entspricht technisch einem Windkanal, in dem die beschleunigte Luft in senkrechte Richtung, von unten nach oben gelenkt wird. Diese Luft zirkuliert in 2 geschlossenen Kreisläufen, und erreicht in der transparenten, zylinderförmigen Flugkammer ca. 300 km/h. In diesem Luftstrom ist es möglich, sich nach oben tragen zu lassen. Durch die kegelförmige Weitung nach oben, nimmt dort die Windgeschwindigkeit, und mit ihr die Steiggeschwindigkeit ab.



Die beiden notwendigen Trafos werden in das Gebäude integriert, und sind mit Niederspannungsraum, Schaltraum und Hausanschlussraum so angeordnet, dass sie von außen erreicht werden können.

3. Erschließung

Das Gebäude besitzt zwei Zugänge: der vom Bereich der Parkplätze im Süden führt in die Eingangshalle und ins Cafe, der von der Bajwarenstraße im Norden führt an einem Ladengeschäft vorbei durch das Gebäude in die Eingangshalle und das Cafe.

4. Nutzung

a.)

Die Einzelhandelsnutzung enthält entweder Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Bäckerei) oder nicht Innenstadtrelevante Sortimente wie Fanshop, sportrelevante merchandising - Angebote von o.Ä. Öffnungszeiten 8-20⁰⁰, 1-2 Mitarbeiter pro Schicht

b.)

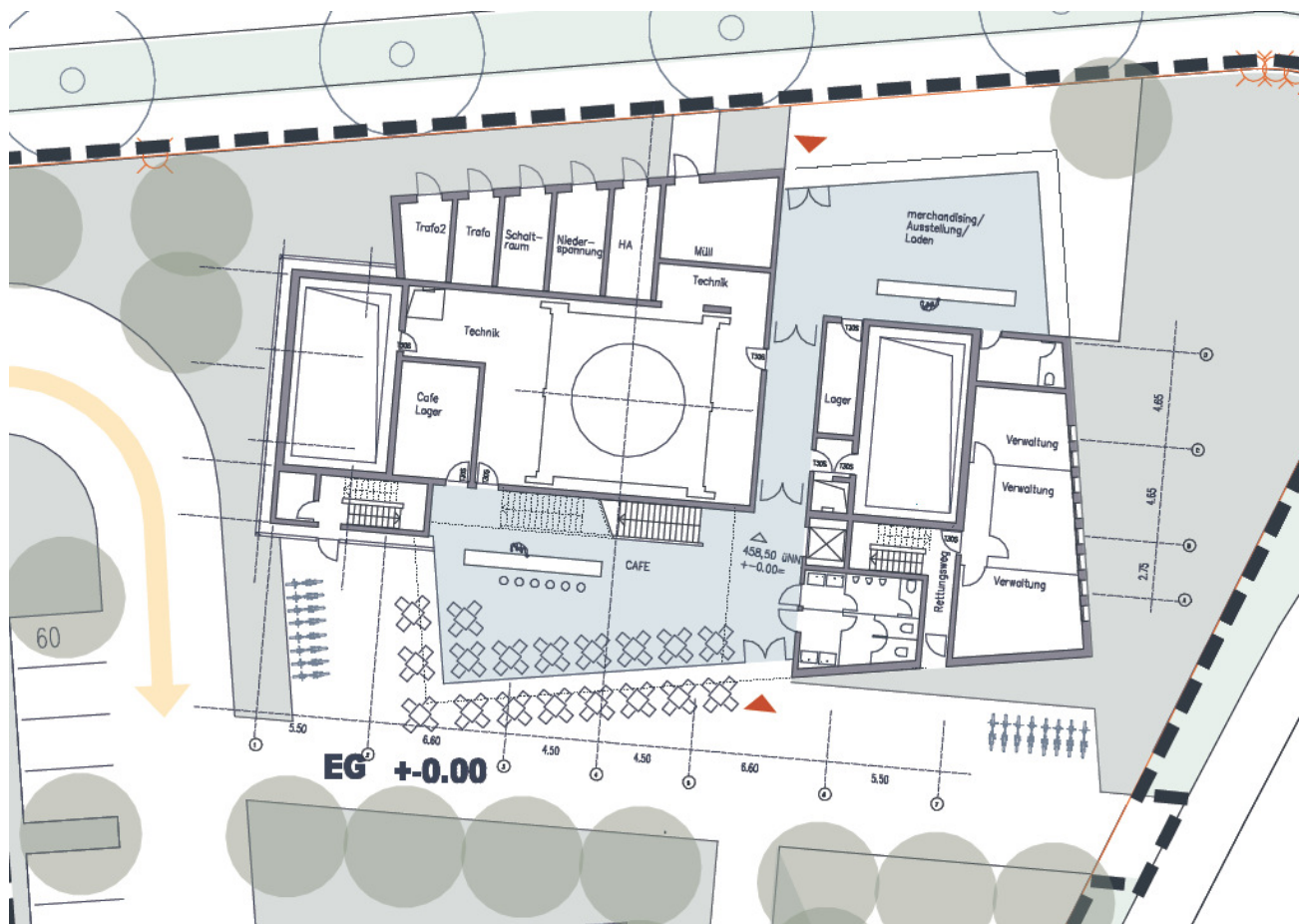
Im Cafe steht das übliche Cafe - Bistro Angebot zur Verfügung, hochprozentige alkoholische Getränke oder warme Mahlzeiten sind aber nur mit Zustimmung des Verpächters des Kinocenters zugelassen. Öffnungszeiten 10-02⁰⁰, 1-3 Mitarbeiter

anwesend. Der Gastraum ist zum Publikumsbereich der Skydiving Anlage hin offen. Zahl der Sitzplätze ca 50.

Auszug aus dem Notarvertrag:

1. Unterlassungsdienstbarkeit

„Der Verkauf von warmen Speisen und Spirituosen ist auf dem dienenden Grundstück jeweils nur zulässig mit Zustimmung des Eigentümers des herrschenden Grundstücks. Dies bedeutet, dass ein Verkauf kalter Speisen, alkoholfreier Getränke sowie „alkoholarmer“ Getränke wie Bier und Wein uneingeschränkt zulässig ist. Von dem Verbot gemäß Satz 1 ausgenommen ist die Eigenversorgung der Eigentümer und Nutzer des dienenden Grundstück, insbesondere eine Betriebskantine nur für Mitarbeiter eines auf dem dienenden Grundstücks bestehenden Betriebs.“

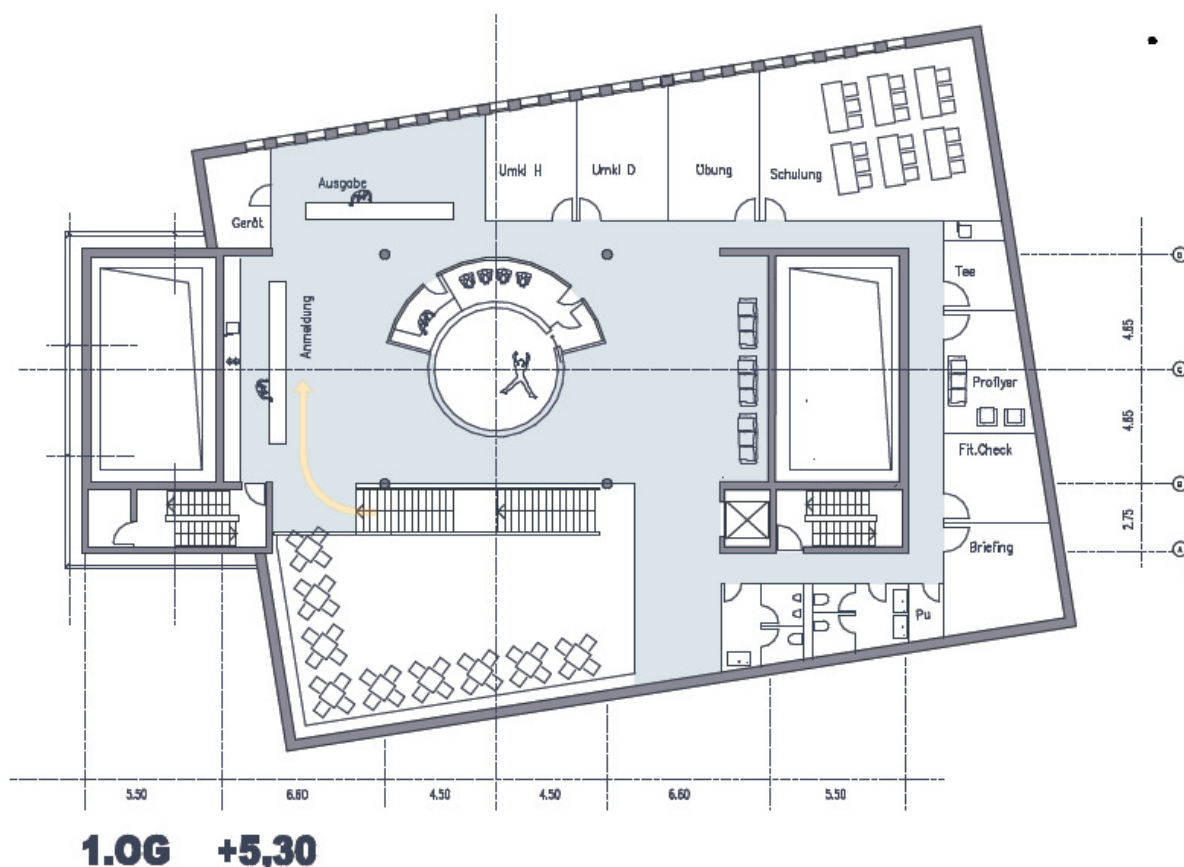


c.) Die Skydiving Anlage wird sowohl für den täglichen Publikumsbetrieb, als auch, 1-2 mal jährlich, für sportliche Veranstaltungen bis hin zu Meisterschaften genutzt..

Dabei wird den Nutzern, die nicht aktive Sportler sind, zunächst eine Schulung, ein Fitnessstest und eine kurze Einweisung angeboten. Die Anlage ist für Kinder ab 4 Jahren zugelassen, es gibt nach oben keine Altersbeschränkung.

Die Nutzer erhalten eine spezielle Sportkleidung mit Helm und Windbrille, die sie vor dem Flug in der Umkleide anlegen. Die Nutzung erfolgt in bis zu 60- minütigen Sequenzen, in denen Gruppen von einem oder zwei ausgebildeten Instruktoren („Proflyer“) in der Flugkammer betreut werden. Die maximale Gruppengröße, liegt bei 18, üblich sind allerdings 8-10 Personen.

Die Flugkammer ist 17m hoch, und hat einen Durchmesser von ca 4,5 m. Die Flugkammer wird durch eine Schleuse von einer Wartezone aus betreten. Der anwesende „Proflyer“ regelt den Zutritt, bzw. den Ausgang. Angeschlossen ist ein Kontrollraum, der während des Betriebs ständig besetzt ist. Dort wird die Windgeschwindigkeit geregelt, und von dort werden Fotos und Videos der Nutzer gemacht.



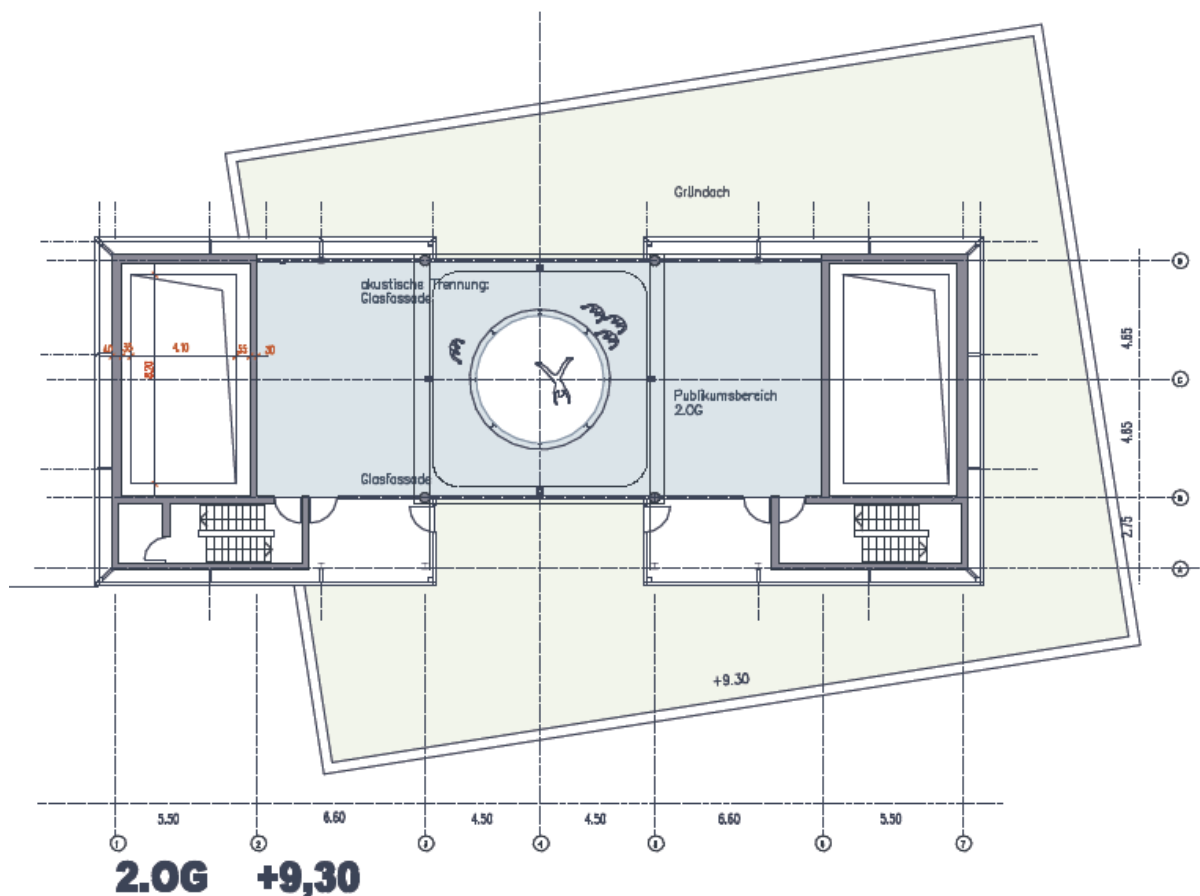
Im 1.OG befinden sich auch die Funktionsräume wie Schulung, Übung, Fitnesscheck, Umkleiden etc. Hier sind die aktiven Sportler in der zylinderförmigen, transparenten Flugkammer zu sehen. Eine Bewirtung der Gäste ist auch hier mit der gleichen Einschränkung wie im Cafe´ möglich. Der Publikumsbereich ist ca 120m² groß.

Möbliert werden soll hier sparsam mit wenigen, fest installierten Stehtischen, evtl. Abstellmöglichkeiten auf der Galeriebrüstung und einigen Sofas.

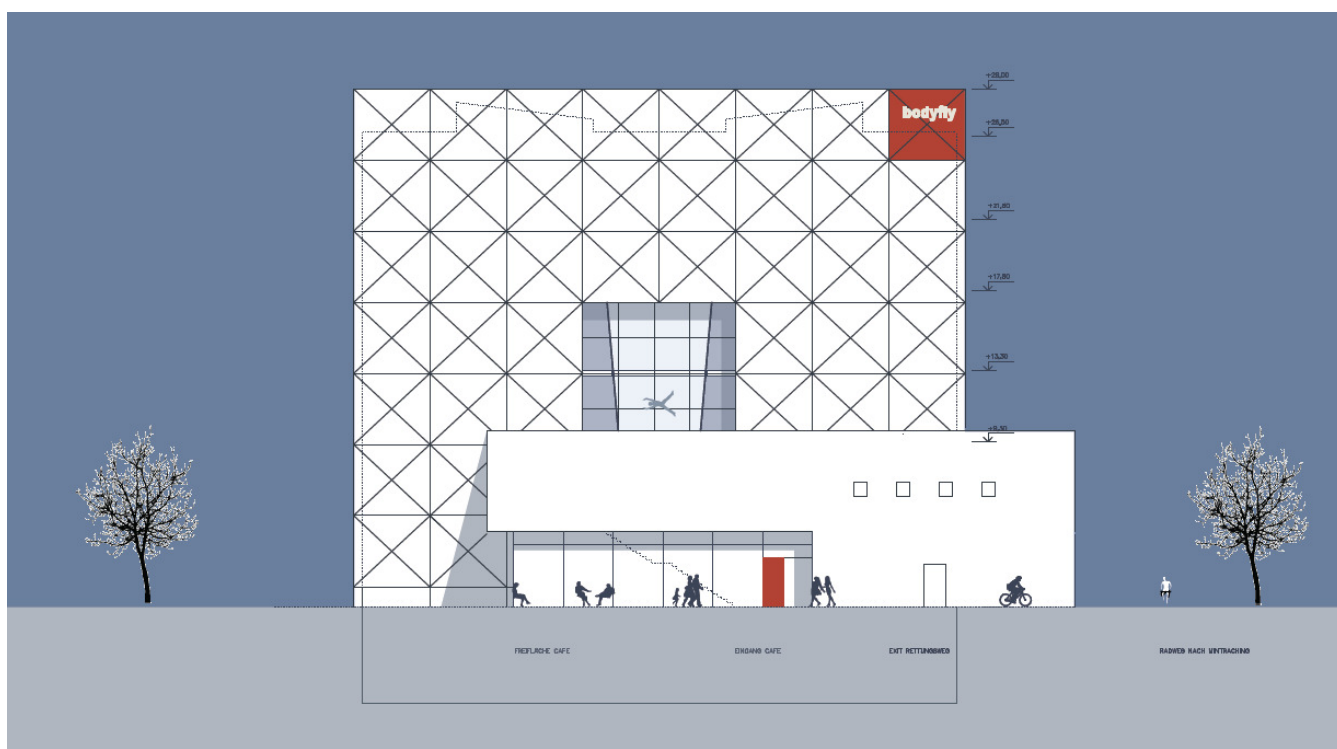
Öffnungszeiten 0- 24°, abzüglich einer Stunde Putzzeit die betriebsbedingt festgelegt wird. 5-10 Mitarbeiter pro Schicht anwesend. Der Betrieb ist auf 365 Tage/Jahr angelegt. Der Publikumsbereich ist mit dem Cafe im EG über eine Galerie verbunden. Die maximale Zuschauerzahl wird mit 60 Personen angenommen. Einschließlich der maximalen Gruppengröße an Nutzern und der maximalen Personalbesetzung beträgt die Anzahl der im OG anwesenden Personen <= 100.

5. Rettungswege

Das Gebäude besitzt zwei geschlossene Treppenhäuser als 1. und 2- Rettungsweg, die im EG direkt ins Freie führen. Beide Treppenhäuser sind auf der gesamten Ebene +5,30 und +9,30 erreichbar. Die Fluchtwegentfernung zu einem der beiden Treppenhäuser beträgt durchweg weniger als 30 m. In der Ebene +9,30 ist der obere Teil der Flugkammer zu sehen. Auch hier ist Publikumsverkehr möglich.



Über dieser Ebene ist kein Publikumsverkehr mehr zugelassen. Die Treppenhäuser sind auch brandtechnisch nach oben hin abgeschlossen. (F90/T30)



ANSICHT SÜD

6. Erscheinungsbild

Der Technikbaukörper ist als großes Tor konzipiert, in dessen Mitte die verglaste Flugkammer sichtbar wird. Die Dachfläche des Sockelbaukörpers ist begrünt und für Publikum nicht zugänglich. Als Nebeneffekt bringt die Flugkammer wie eine große Lichtkuppel Tageslicht in die darunter liegende Hauptebene. Die Fassade soll dezent hinterleuchtet werden, an Farbwechselformen wie z.B. der Allianz-Arena ist nicht gedacht. Die Oberfläche der Fassade soll hochwertig ausgebildet werden, um der „landmark“ Wirkung gerecht zu werden.

Die Flugkammer durchdringt die Dachfläche im 1.OG, sodass der Aktive im oberen Bereich Blickkontakt mit der umgebenden Landschaft hat.

7. Emissionen / Umwelt

Die Turbinen werden mit Strom betrieben, Mit einem monatlichen Verbrauch von 300.000 kWh ist zu rechnen. Die Bayernwerke sind informiert, und sehen in der Lieferung dieser Menge an dieser Stelle keine Schwierigkeit.

Schallemissionen werden vom Hersteller mit 52 dB angegeben. Das Projekt wird von einem Sachverständigenbüro für Akustik begleitet, das für die Einhaltung der zulässigen Emissionen zuständig sein wird.

8. Stellplätze

Es werden 65.000 bis 70.000 Besucher pro Jahr erwartet. Bei einer Besetzung von 2-3 Personen pro PKW ergeben sich ca 28.000 PKW pro Jahr. Pro Tag also 76 PKW durch Besucher. Bei einer maximalen Aufenthaltsdauer von ca. 2 Stunden gehen wir von einem 6-fachen Publikumswechsel aus. Auslastung der Parkplätze durch Besucher also im Mittel

13 Stellplätze

Im Fall einer Meisterschaft ist von 60 Zuschauern, 30 Sportlern + 10 Personal auszugehen. Bei einer Auslastung 2-3 Personen pro PKW ergibt sich ein Spitzenwert von

40 Stellplätzen

Das Cafe hat eine Gasträumfläche von 130 m², geteilt durch 10 ergibt

13 Stellplätze

Die Einzelhandelsfläche beträgt 75m², geteilt durch 30 ergibt

3 Stellplätze

Bedarf in Spitzenzeiten also $40+13+3 =$ **56 Stellplätze.**
Nachgewiesen auf dem Grundstück werden **60 Stellplätze**

Brandschutz

Die Einstufung des Gebäudes nach BayBO Art2 (4)/8 erfolgt als „Sonderbau“ Es wird ein Brandschutzkonzept erstellt, und durch einem Prüfsachverständigen geprüft.

Aufgestellt
27.04.2015

Martin Burzin