

Datengrundlage 2017

Verkehrsgutachten für die Projektentwicklung am „Neuenhofer Weg“ im Rahmen des B-Plans 977

Datengrundlage

B-Plan Neuenhofer Weg - Flächenbilanz

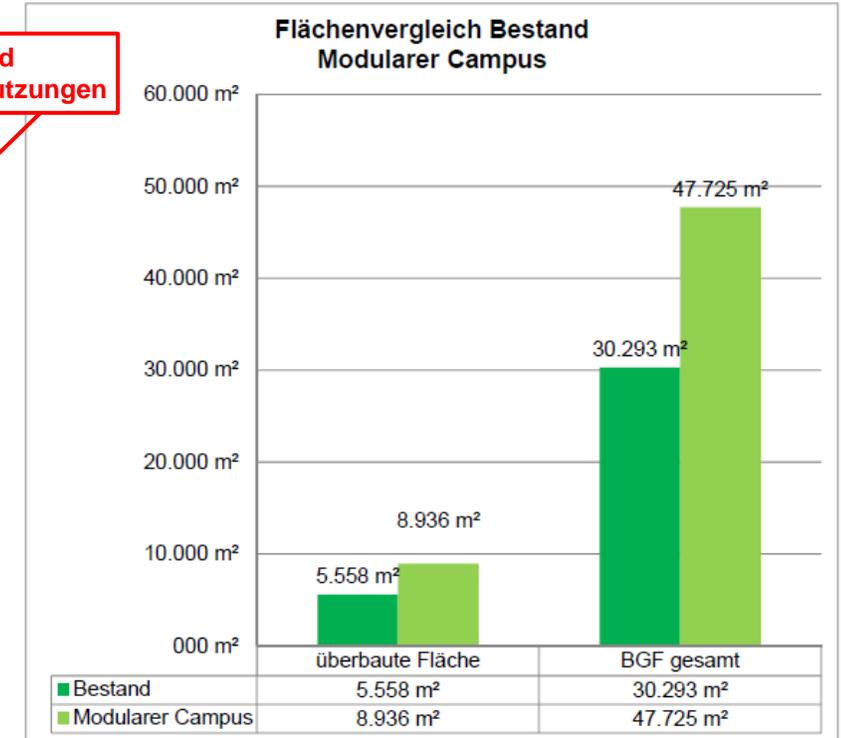
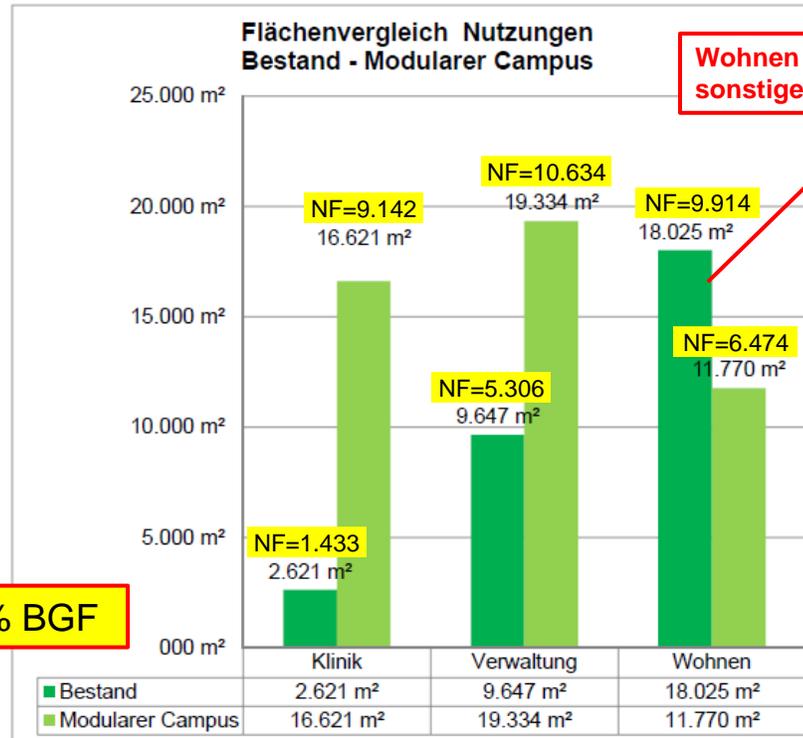
Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m ²	14.049 m ²	11.240 m ²
überbaute Fläche	5.558 m ²	1.883 m ²	3.675 m ²
BGF gesamt	30.293 m ²	15.984 m ²	14.309 m ²
davon:			
Klinik	2.621 m ²		2.621 m ²
Modulbau Psychiatrie		0 m ²	2.621 m ²
Verwaltung	9.647 m ²		
Vorstandsgebäude		0 m ²	1.440 m ²
ehem. Schwesternwohnheim		0 m ²	7.907 m ²
Treppenturm		0 m ²	300 m ²
Wohnen	15.984 m ²		
Personalwohnheim		15984 m ²	0 m ²
Sonstige Nutzungen	2.041 m ²		
Werkleinstwohnungen		0 m ²	2.041 m ²
GRZ	0,22	0,13	0,33
GFZ	1,20	1,14	1,27

	Bestand	Modularer Campus
überbaute Fläche	5.558 m ²	8.936 m ²
BGF gesamt	30.293 m ²	47.725 m ²
GRZ	0,22	0,35
GFZ	1,20	1,89

	Bestand	Modularer Campus
Klinik	2.621 m ²	16.621 m ²
Verwaltung	9.647 m ²	19.334 m ²
Wohnen	18.025 m ²	11.770 m ²

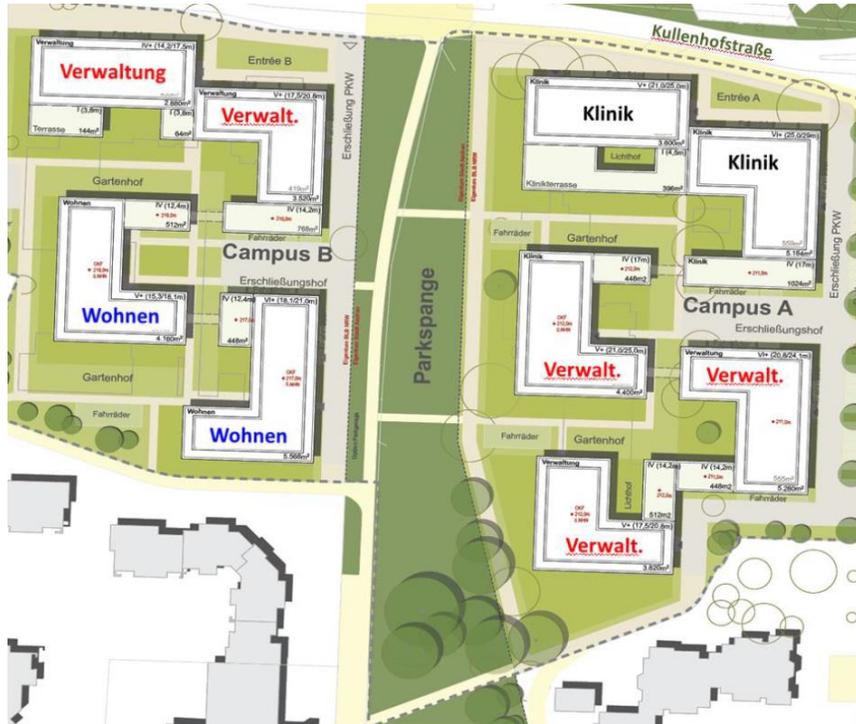
Variante modularer Campus	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m ²	14.049 m ²	11.240 m ²
überbaute Fläche	8.936 m ²	5.112 m ²	3.824 m ²
BGF gesamt	47.725 m ²	27.705 m ²	20.020 m ²
davon:			
Klinik - Verfügungsgebäude	10.194 m ²		
davon EG+Regelgeschosse		9.180 m ²	0 m ²
davon Staffelgeschoss		1.014 m ²	0 m ²
Klinik - Sonstige	6.427 m ²		
davon EG+Regelgeschosse		5.872 m ²	0 m ²
davon Staffelgeschoss		555 m ²	0 m ²
Verwaltung	19.334 m ²		
davon EG+Regelgeschosse		10.060 m ²	7.376 m ²
davon Staffelgeschoss		1.024 m ²	874 m ²
Wohnen	11.770 m ²		
davon EG+Regelgeschosse		0 m ²	10.688 m ²
davon Staffelgeschoss		0 m ²	1.082 m ²
NF gesamt	26.249 m ²	13.187 m ²	9.558 m ²
NF = 55% BGF, davon:			
Klinik - Verfügungsgebäude	5.607 m ²	5.607 m ²	
Klinik - Sonstige	3.535 m ²	3.535 m ²	
Verwaltung	10.634 m ²	6.096 m ²	4.538 m ²
Wohnen	6.474 m ²	0 m ²	6474 m ²
GRZ	0,35	0,36	0,34
GFZ	1,89	1,97	1,78

NF = 55% BGF



Verkehrsgutachten für die Projektentwicklung am „Neuenhofer Weg“ im Rahmen des B-Plans 977

Auszug Bericht (Stand: Nov. 2017)



B-Plan Neuenhofer Weg - Flächenbilanz

Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m ²	14.049 m ²	11.240 m ²
überbaute Fläche	8.936 m ²	5.112 m ²	3.824 m ²
BGF gesamt	30.293 m²	15.984 m ²	14.309 m ²

davon

Klinik	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Modulbau Psychiatrie	2.621 m ²	0 m ²	2621 m ²

Verwaltung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Vorstandsgebäude	9.647 m ²	0 m ²	1.440 m ²
ehem. Schw. esternw ohnheim		0 m ²	7.907 m ²
Treppenturm		0 m ²	300 m ²

Wohnen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Personalw ohnheim	15.984 m ²	15984 m ²	0 m ²

Sonstige Nutzungen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Werkdienstw ohnungen	2.041 m ²	0 m ²	2.041 m ²

Planung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m ²	14.049 m ²	11.240 m ²
überbaute Fläche	8.936 m ²	5.112 m ²	3.824 m ²
BGF gesamt	47.725 m²	27.705 m ²	20.020 m ²

davon

Klinik - Verf.gebäude	Gesamt	Bereich A	Bereich B
davon EG+Regelgeschoss	10.194 m ²	9.180 m ²	0 m ²
davon Staffelgeschoss		1.014 m ²	0 m ²

Klinik - Sonstige	Gesamt	Bereich A	Bereich B
davon EG+Regelgeschoss	6.427 m ²	5.872 m ²	0 m ²
davon Staffelgeschoss		555 m ²	0 m ²

Verwaltung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
davon EG+Regelgeschoss	19.334 m ²	10.060 m ²	7.376 m ²
davon Staffelgeschoss		1.024 m ²	874 m ²

Wohnen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
davon EG+Regelgeschoss	11.770 m ²	0 m ²	10.688 m ²
davon Staffelgeschoss		0 m ²	1.082 m ²

Verkehrsgutachten für die Projektentwicklung am „Neuenhofer Weg“ im Rahmen des B-Plans 977

Auszug Bericht (Stand: Nov. 2017)

Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
BGF gesamt	30.293 m²	15.984 m ²	14.309 m ²

davon

Klinik	2.621 m²	0 m ²	2.621 m ²
Verwaltung	9.647 m²	0 m ²	9.647 m ²
Wohnen	15.984 m²	15.984 m ²	0 m ²
Sonst. Nutzungen	2.041 m²	0 m ²	2.041 m ²

Planung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
BGF gesamt	47.725 m²	27.705 m ²	20.020 m ²

davon

Klinik	16.621 m²	16.621 m ²	0 m ²
Verwaltung	19.334 m²	11.084 m ²	8.250 m ²
Wohnen	11.770 m²	0 m ²	11.770 m ²

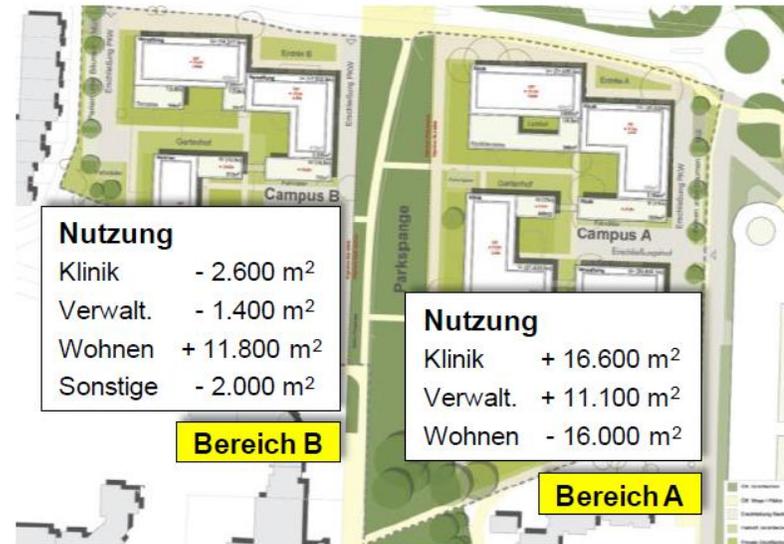


Bild 9: Flächenbilanz für die bestehenden und geplanten Nutzungen am „Neuenhofer Weg“ (B-Plan 977)
(Datenquelle: ukafacilities / Luftbild: TimOnline)

Datengrundlage 2022

BESTAND: Pläne und Flächentabellen 2022



- BESTAND
- IM BAU
- IN PLANUNG
- ANMIETUNG

Projekt: Lageplan	
Planinhalt: Lageplan-Gebäudenummern	
Bauherr: Uniklinik RWTH Aachen vertreten durch: ukafacilities GmbH Schneebergweg 51, 52074 Aachen	
Leistungsphase: -	
Plan-Nr.: 2017-07-18 Lageplan	
Projekt-Nr. ukafacilities: -	Datum Erstellung: 07.11.2017
Maßstab: ohne	Index: 20
Blattgröße: DinA3	Datum Index: 11.04.2022
gezeichnet: Esser	
geprüft: Keus	

BESTAND: Pläne und Flächentabellen 2022



GebäudeNr.	Bezeichnung	Nutzung	Fläche (NRF) =NF + TF + VF
503.00 (A)	Modulbau Hans-Böckler-Allee	Klinische Nutzung	2.372,23
503.01 (B)	Notstromzentrale Hans-Böckler-Allee	Technikfläche	30,52
500.01 (C)	Vorstandsgebäude	Verwaltung	1.222,24
500.02 (D)	Verwaltungsgebäude	Verwaltung	6.545,82
501.00 (E)	Werkdienstwohnungen	Klinische Nutzung, Verwaltung	1.742,21
502.00 (F)	Personalwohnheim	Wohnen	13.347,91
Summe NRF [qm]			25.260,93

PLANUNG: Pläne und Flächentabellen 2022

Flächenaufstellung Campus Neuenhofer Weg

Projekt Nr.: 2021038
 Bezeichnung: Bebauungsplan 977n
 Projektleiter: Seidel
 Datum: 08.11.2022



Legende ?

OKG	GHVG	GH	Geschossigkeit	Campus A			Campus B		
				Fläche VG	Fläche SG	Fläche ges.	Fläche VG	Fläche SG	Fläche ges.
212	233	238	VI+S	5280	555	5835			
				672	0	672			
209	232	237	VI+S	5280	555	5835			
				672	0	672			
212	230	235	V+S	3820	469	4289			
				640	0	640			
216	231	236	IV+S				2880	455	3335
							576	0	576
							256	0	256
214	234	239	V+S				3520	419	3939
220	234	239	IV+S				3328	507	3835
							512	0	512
216	236	241	V+S				960	0	960
							560	0	560
							4640	575	5215
Gesamtflächen (BGF)				17943			19188		
NF / BGF 70%				NF = 70% BGF					
prognostizierte Nutzfläche (NF)				12560			13432		

PLANUNG: Pläne und Flächentabellen 2022 vs. 2017

2022

OKG	GHVG	GH	Geschossigkeit	Campus A			Campus B		
				Fläche VG	Fläche SG	Fläche ges.	Fläche VG	Fläche SG	Fläche ges.
212	233	238	VI+S	5280	555	5835			
				672	0	672			
209	232	237	VI+S	5280	555	5835			
				672	0	672			
212	230	235	V+S	3820	469	4289			
				640	0	640			
216	231	236	IV+S				2880	455	3335
							576	0	576
							256	0	256
214	234	239	V+S				3520	419	3939
220	234	239	IV+S				3328	507	3835
							512	0	512
216	236	241	V+S				960	0	960
							560	0	560
							4640	575	5215
Gesamtflächen (BGF)				17943			19188		
NF / BGF				70%					
prognostizierte Nutzfläche (NF)				12560			13432		

Zuordnung?
Übertragung?

B-Plan Neuenhofer Weg - Flächenbilanz

Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m ²	14.049 m ²	11.240 m ²
überbaute Fläche	8.936 m ²	5.112 m ²	3.824 m ²
BGF gesamt	30.293 m²	15.984 m²	14.309 m²

davon

Klinik	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Modulbau Psychiatrie	2.621 m ²	0 m ²	2621 m ²

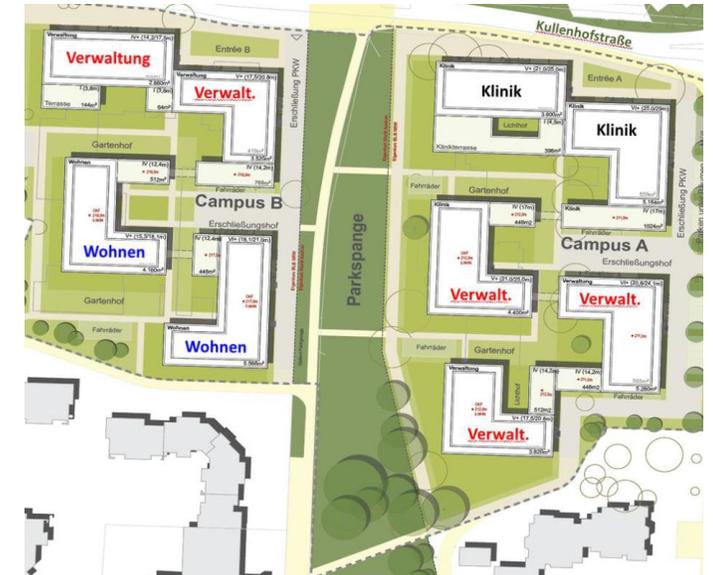
Verwaltung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Vorstandsgebäude	9.647 m ²	0 m ²	1.440 m ²
ehem. Schw esternw ohnheim		0 m ²	7.907 m ²
Treppenturm		0 m ²	300 m ²

Wohnen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Personalw ohnheim	15.984 m ²	15984 m ²	0 m ²

Sonstige Nutzungen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Werkdienstw ohnungen	2.041 m ²	0 m ²	2.041 m ²

Planung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m ²	14.049 m ²	11.240 m ²
überbaute Fläche	8.936 m ²	5.112 m ²	3.824 m ²
BGF gesamt	47.725 m²	27.705 m²	20.020 m²
davon			
Klinik - Verf.gebäude	10.194 m²		
davon EG+Regelgeschoss		9.180 m ²	0 m ²
davon Staffelgeschoss		1.014 m ²	0 m ²
Klinik - Sonstige	6.427 m²		
davon EG+Regelgeschoss		5.872 m ²	0 m ²
davon Staffelgeschoss		555 m ²	0 m ²
Verwaltung	19.334 m²		
davon EG+Regelgeschoss		10.060 m ²	7.376 m ²
davon Staffelgeschoss		1.024 m ²	874 m ²
Wohnen	11.770 m²		
davon EG+Regelgeschoss		0 m ²	10.688 m ²
davon Staffelgeschoss		0 m ²	1.082 m ²

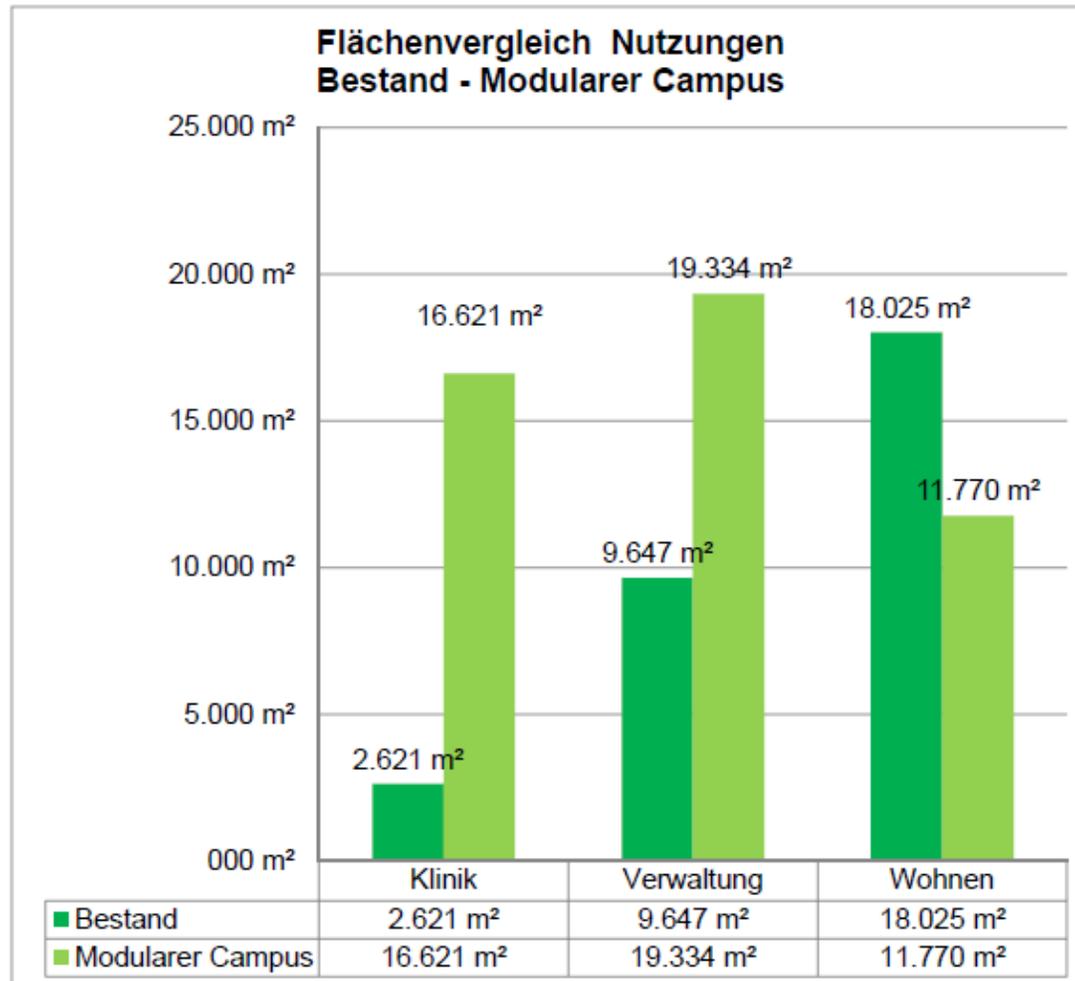
2017



Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen

Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Bisherige Gesamtbilanz



Ansatz „BGF“ über Gesamtbilanz

Klinik

- zusätzliche BGF + 14.000 m²
- 1 Beschäftigter/100m² BGF ⇒ + 140 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Verwaltung (Büro)

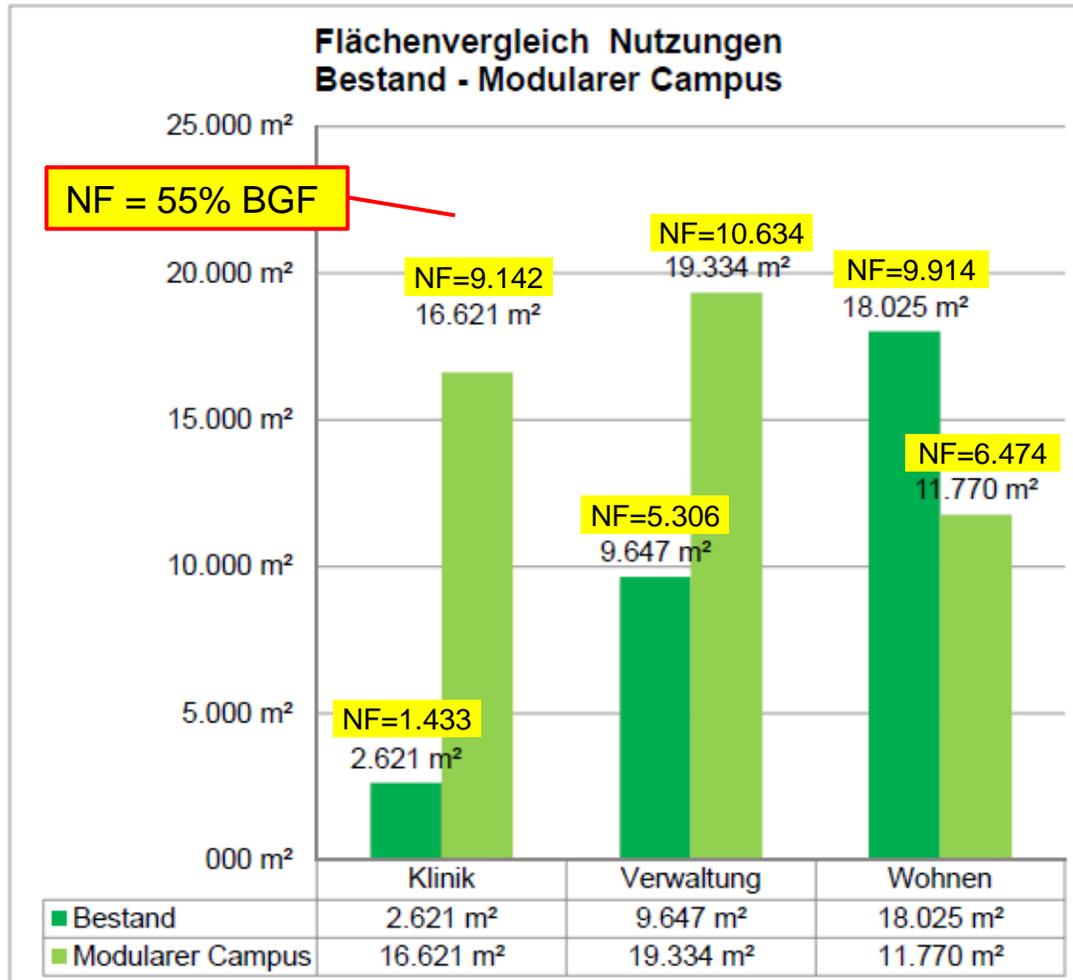
- zusätzliche BGF + 9.700 m²
- 1 Beschäftigter/35m² BGF ⇒ + 280 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Wohnen

- weniger BGF - 6.250 m²
- 1 Bewohner/40m² BGF ⇒ - 156 Bewohner
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Bisherige Gesamtbilanz



Ansatz „NF“ über Gesamtbilanz

Klinik

- zusätzliche NF + 7.700 m²
- 1 Beschäftigter/80m² NF ⇒ + 96 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Verwaltung (Büro)

- zusätzliche NF + 5.330 m²
- 1 Beschäftigter/25m² NF ⇒ + 213 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Wohnen

- weniger NF - 3.440 m²
- 1 Bewohner/25m² NF ⇒ - 138 Bewohner
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens



Sie befinden sich hier: Fachliteratur > Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts... > 3 Sachwert > 3.1 Normalherstellungskosten NHK 2010 > 3.1.14 Flächen-Umrechnungsfaktoren > 3.1.14.3 Verhältnis BGF:Nf, Ausbaufaktor

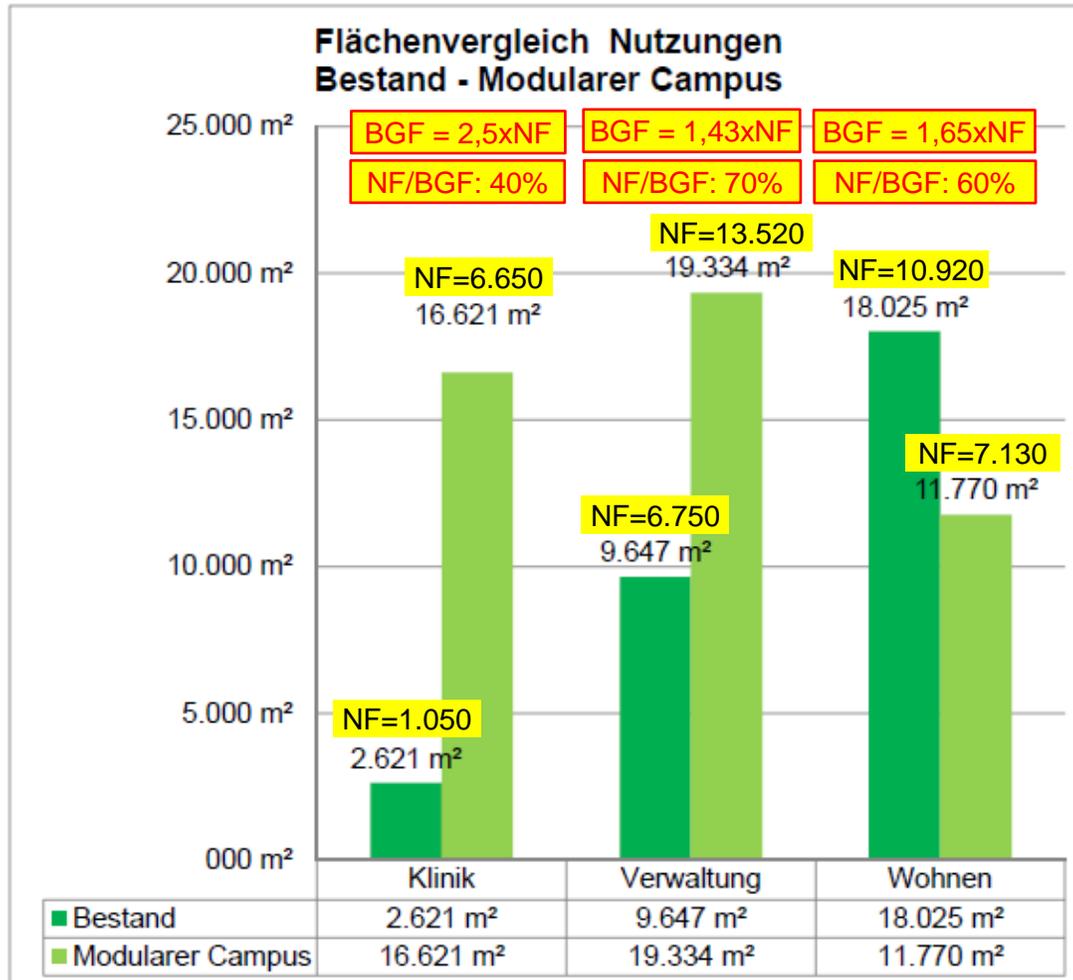
3.1.14.3 Verhältnis BGF:Nf, Ausbaufaktor

Quelle: KL-V, 2179, GuG-K 63

Grundstücksart	Umrechnungsfaktor BGF:Nf	Umrechnungsfaktor Nf:BGF
Personal- und Schwesternwohnheime	1,65	0,61
Altenwohnheime	1,85	0,54
Hotels	1,80	0,56
Krankenhäuser	2,50	0,40
Kindergärten, Kindertagesstätten	1,80	0,56
Schulen, Berufsschulen	2,05	0,49
Hochschulen, Universitäten	1,55	0,65
Funktionsgebäude für Sportanlagen	1,40	0,71
Turnhallen, Sporthallenbäder	2,00	0,50
Kur- und Heilbäder	2,05	0,49

Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Bisherige Gesamtbilanz



Ansatz „NF“ über Gesamtbilanz

Klinik

- zusätzliche NF + 5.600 m²
- 1 Beschäftigter/80m² NF ⇒ + 70 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Verwaltung (Büro)

- zusätzliche NF + 6.770 m²
- 1 Beschäftigter/25m² NF ⇒ + 270 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

Wohnen

- weniger NF - 3.790 m²
- 1 Bewohner/25m² NF ⇒ - 150 Bewohner
- abzgl. zusätzliche Besucher
- abzgl. Wirtschaftsverkehre

Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens



Die Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik verfügt über 129 Betten auf acht Stationen. Unser Behandlungsspektrum umfasst alle psychischen Erkrankungen von schizophrenen Psychosen über Depressionen bis hin zu hirnorganischen und demenziellen Erkrankungen. Gegenwärtig bereiten wir eine Erweiterung um zusätzliche 41 Betten vor.

 **Gutes tun!**
Stiftung Universitätsmedizin Aachen

 **Stellenmarkt**
Werden Sie Teil unseres Teams

 **Kontakt**
So erreichen Sie uns

🏠 > Kliniken & Institute > Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik > Patientenversorgung > Stationäre Versorgung

> Klinik

▾ **Patientenversorgung**

> Ambulante Versorgung

▾ **Stationäre Versorgung**

Stationäre Versorgung

Die Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik verfügt über 129 Betten auf acht Stationen. Unser Behandlungsspektrum umfasst alle psychischen Erkrankungen von schizophrenen Psychosen über Depressionen bis hin zu hirnorganischen und demenziellen Erkrankungen. Gegenwärtig bereiten wir eine Erweiterung um zusätzliche 41 Betten vor.