

# Datengrundlage 2017

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

Datengrundlage

B-Plan Neuenhofer Weg - Flächenbilanz

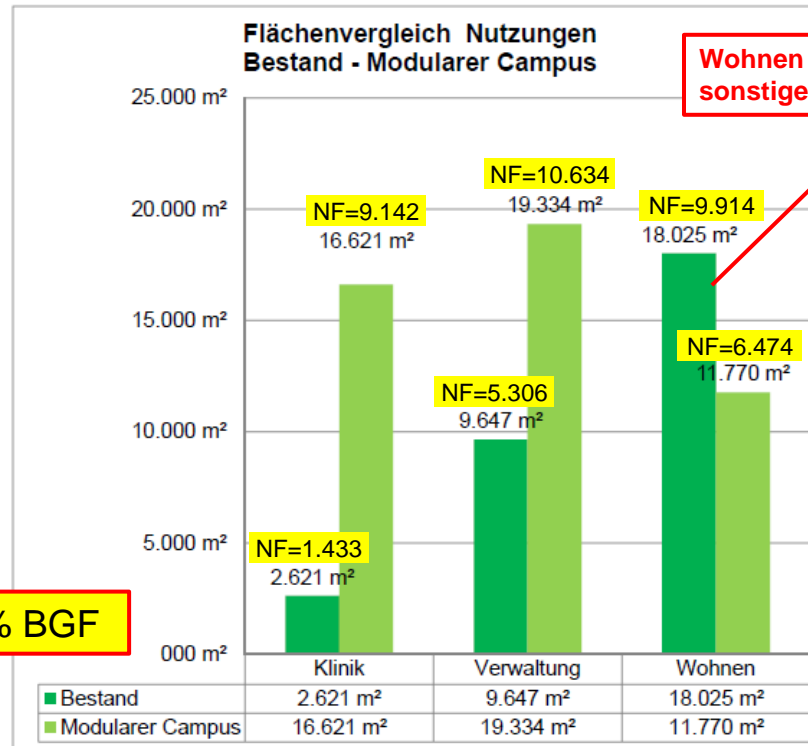
Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m <sup>2</sup>	14.049 m <sup>2</sup>	11.240 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche	5.558 m <sup>2</sup>	1.883 m <sup>2</sup>	3.675 m <sup>2</sup>
BGF gesamt	30.293 m <sup>2</sup>	15.984 m <sup>2</sup>	14.309 m <sup>2</sup>
davon:			
Klinik	2.621 m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

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

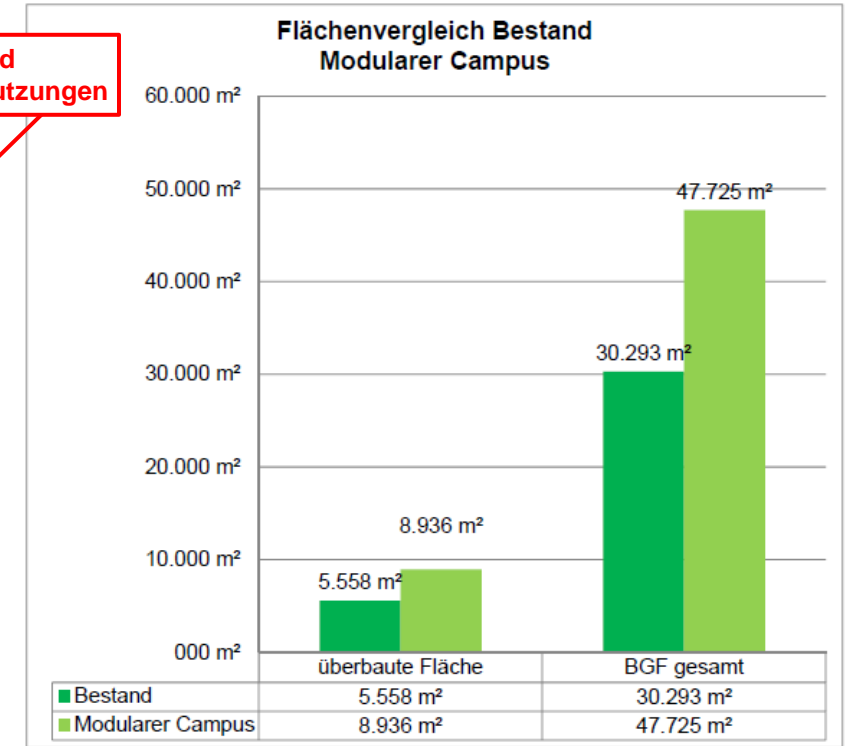
	Bestand	Modularer Campus
Klinik	2.621 m <sup>2</sup>	16.621 m <sup>2</sup>
Verwaltung	9.647 m <sup>2</sup>	19.334 m <sup>2</sup>
Wohnen	18.025 m <sup>2</sup>	11.770 m <sup>2</sup>

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

NF = 55% BGF



Wohnen und sonstige Nutzungen



# 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 <sup>2</sup>	14.049 m <sup>2</sup>	11.240 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche	8.936 m <sup>2</sup>	5.112 m <sup>2</sup>	3.824 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>	<b>30.293 m<sup>2</sup></b>	15.984 m <sup>2</sup>	14.309 m <sup>2</sup>

davon

Klinik	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Modulbau Psychiatrie	2.621 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2621 m <sup>2</sup>

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

Wohnen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Personalw ohnheim	15.984 m <sup>2</sup>	15984 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Sonstige Nutzungen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Werkdienstw ohnungen	2.041 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.041 m <sup>2</sup>

Planung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m <sup>2</sup>	14.049 m <sup>2</sup>	11.240 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche	8.936 m <sup>2</sup>	5.112 m <sup>2</sup>	3.824 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>	<b>47.725 m<sup>2</sup></b>	27.705 m <sup>2</sup>	20.020 m <sup>2</sup>

davon

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

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

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

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

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

## Auszug Bericht (Stand: Nov. 2017)

Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
<b>BGF gesamt</b>	<b>30.293 m<sup>2</sup></b>	15.984 m <sup>2</sup>	14.309 m <sup>2</sup>

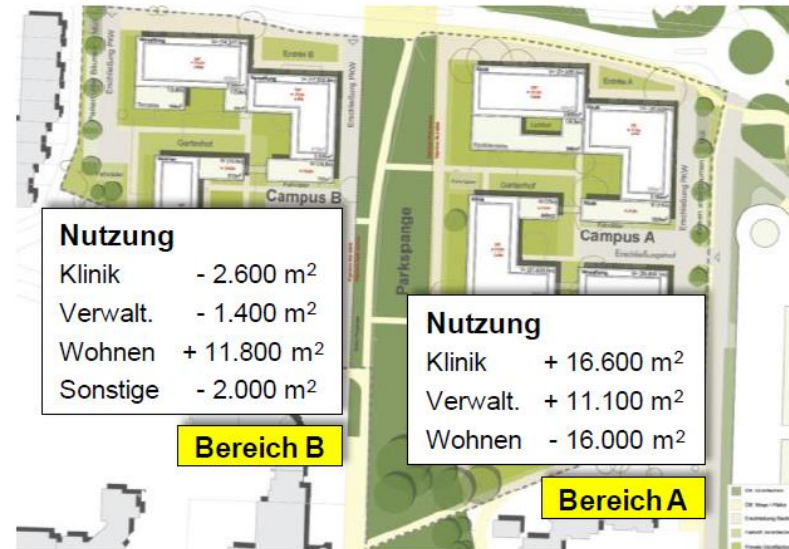
davon

<b>Klinik</b>	<b>2.621 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>	2.621 m <sup>2</sup>
<b>Verwaltung</b>	<b>9.647 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>	9.647 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	<b>15.984 m<sup>2</sup></b>	15.984 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Sonst. Nutzungen</b>	<b>2.041 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>	2.041 m <sup>2</sup>

Planung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
<b>BGF gesamt</b>	<b>47.725 m<sup>2</sup></b>	27.705 m <sup>2</sup>	20.020 m <sup>2</sup>

davon

<b>Klinik</b>	<b>16.621 m<sup>2</sup></b>	16.621 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Verwaltung</b>	<b>19.334 m<sup>2</sup></b>	11.084 m <sup>2</sup>	8.250 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	<b>11.770 m<sup>2</sup></b>	0 m <sup>2</sup>	11.770 m <sup>2</sup>

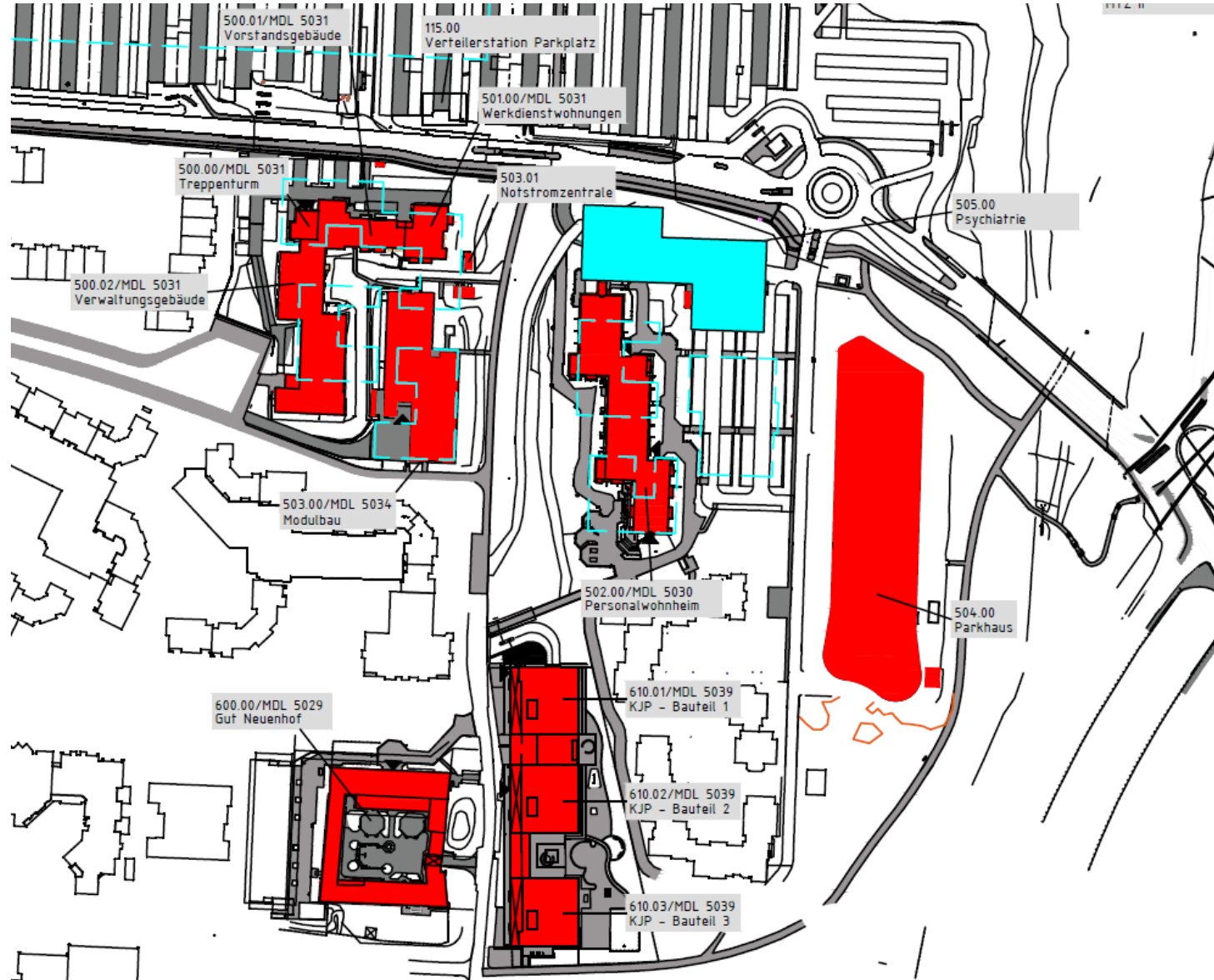


**Bild 9:** Flächenbilanz für die bestehenden und geplanten Nutzungen am „Neuenhofer Weg“ (B-Plan 977) (Datenquelle: ukafacilities / Luftbild: TimOnline)

# Datengrundlage 2022



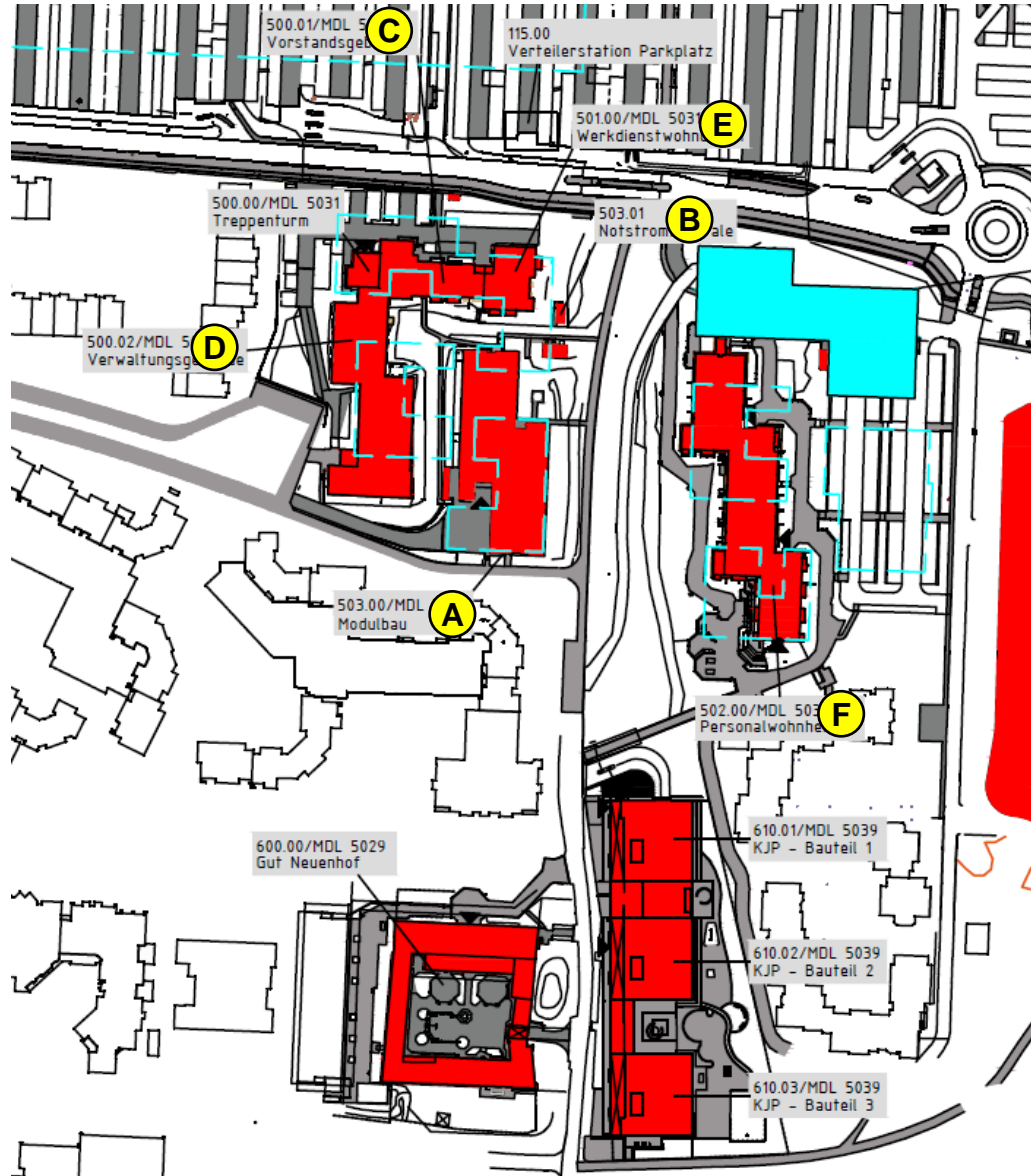
# BESTAND: Pläne und Flächentabellen 2022



- 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 <b>(A)</b>	Modulbau Hans-Böckler-Allee	Klinische Nutzung	2.372,23
503.01 <b>(B)</b>	Notstromzentrale Hans-Böckler-Allee	Technikfläche	30,52
500.01 <b>(C)</b>	Vorstandsgebäude	Verwaltung	1.222,24
500.02 <b>(D)</b>	Verwaltungsgebäude	Verwaltung	6.545,82
501.00 <b>(E)</b>	Werkdienstwohnungen	Klinische Nutzung, Verwaltung	1.742,21
502.00 <b>(F)</b>	Personalwohnheim	Wohnen	13.347,91
<b>Summe NRF [qm]</b>			<b>25.260,93</b>

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. Alle Rechte liegen bei BSV © 2023

# 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					
<b>prognostizierte Nutzfläche (NF)</b>				<b>12560</b>			<b>13432</b>		



# 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%					
<b>prognostizierte Nutzfläche (NF)</b>				<b>12560</b>			<b>13432</b>		

Zuordnung?  
Übertragung?

## B-Plan Neuenhofer Weg - Flächenbilanz

Bestand	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Grundstücksfläche	25.289 m <sup>2</sup>	14.049 m <sup>2</sup>	11.240 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche	8.936 m <sup>2</sup>	5.112 m <sup>2</sup>	3.824 m <sup>2</sup>
<b>BGF gesamt</b>	<b>30.293 m<sup>2</sup></b>	15.984 m <sup>2</sup>	14.309 m <sup>2</sup>

davon

Klinik	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Modulbau Psychiatrie	2.621 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2621 m <sup>2</sup>

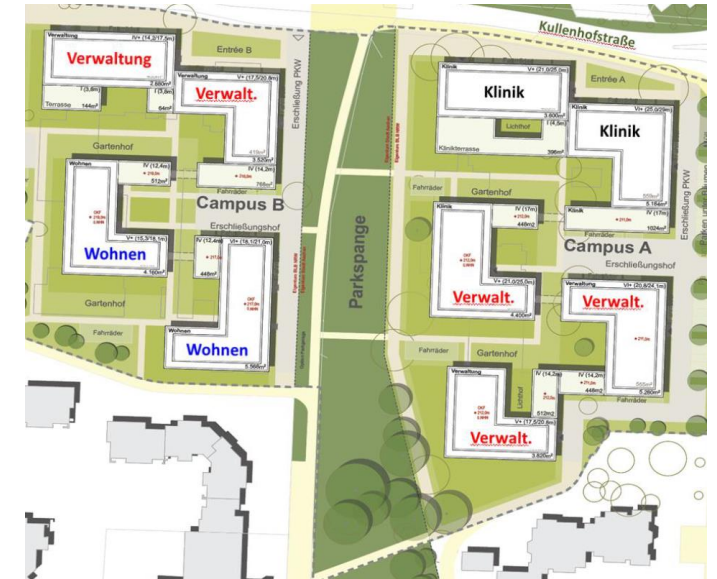
Verwaltung	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Vorstandsgebäude	9.647 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>
ehem. Schw esternw ohnheim		0 m <sup>2</sup>	7.907 m <sup>2</sup>
Treppenturm		0 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

Wohnen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Personalw ohnheim	15.984 m <sup>2</sup>	15984 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Sonstige Nutzungen	Gesamt	Bereich A	Bereich B
Werkdienstw ohnungen	2.041 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.041 m <sup>2</sup>

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

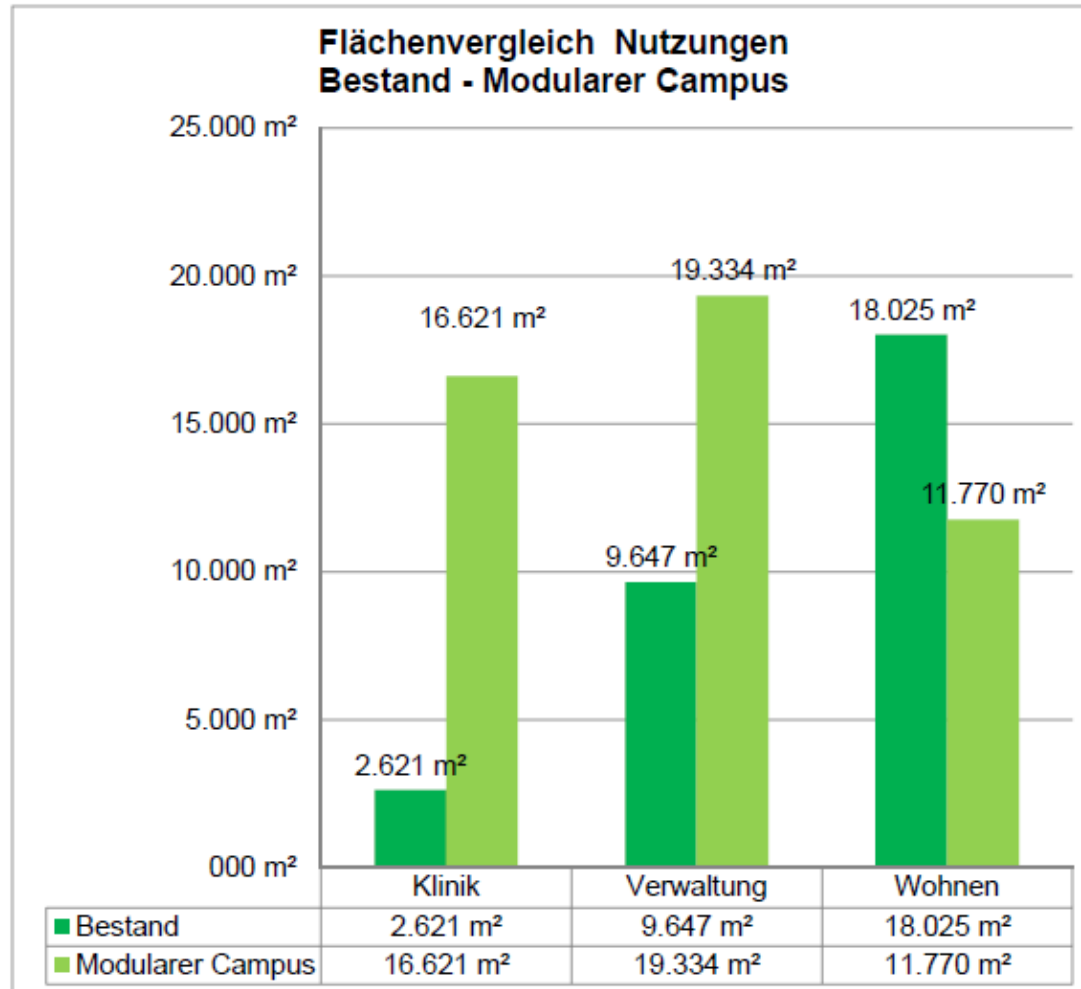
**2017**



# Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen

# Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

## Bisherige Gesamtbilanz



## Ansatz „BGF“ über Gesamtbilanz

### Klinik

- zusätzliche BGF + 14.000 m<sup>2</sup>
- 1 Beschäftigter/100m<sup>2</sup> BGF ⇒ + 140 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

### Verwaltung (Büro)

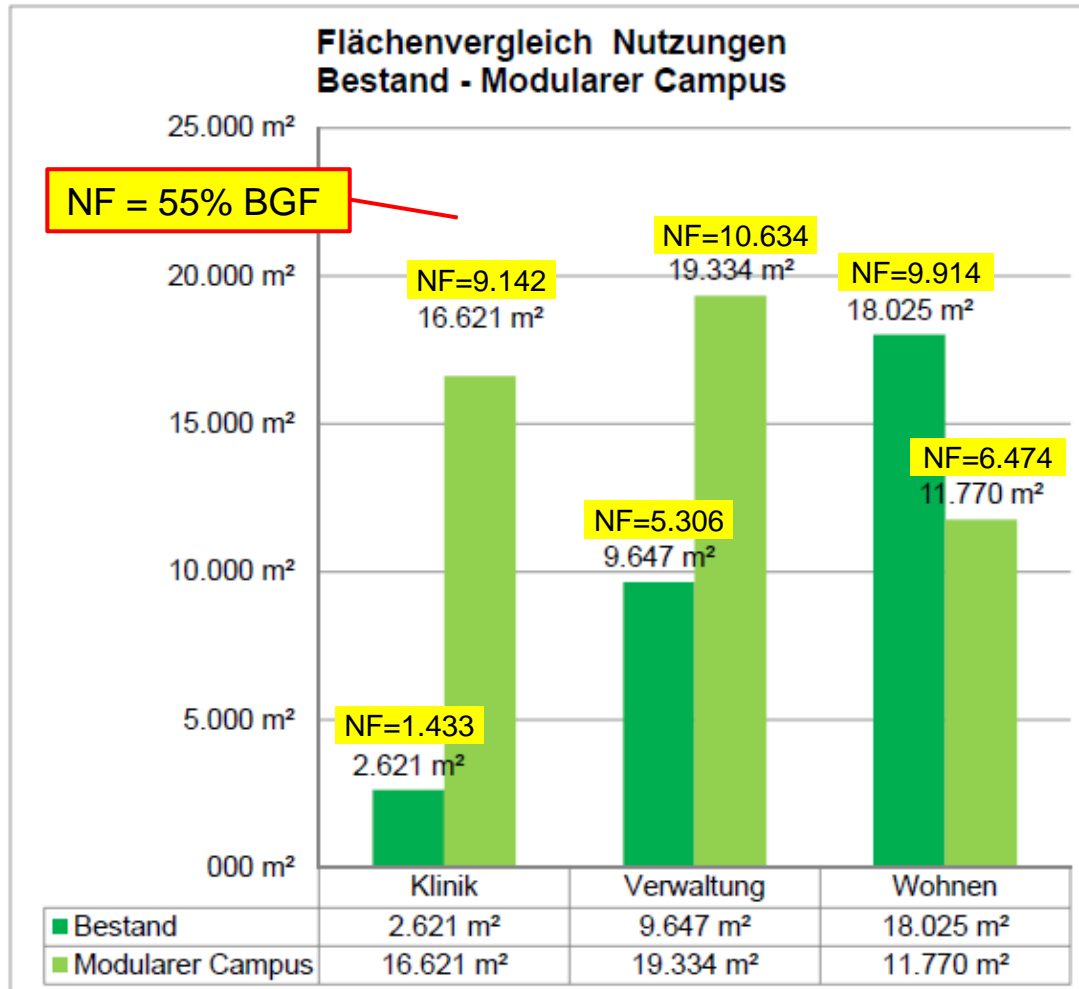
- zusätzliche BGF + 9.700 m<sup>2</sup>
- 1 Beschäftigter/35m<sup>2</sup> BGF ⇒ + 280 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

### Wohnen

- weniger BGF - 6.250 m<sup>2</sup>
- 1 Bewohner/40m<sup>2</sup> BGF ⇒ - 156 Bewohner
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

# Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

## Bisherige Gesamtbilanz



## Ansatz „NF“ über Gesamtbilanz

### Klinik

- zusätzliche NF + 7.700 m<sup>2</sup>
- 1 Beschäftigter/80m<sup>2</sup> NF ⇒ + 96 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

### Verwaltung (Büro)

- zusätzliche NF + 5.330 m<sup>2</sup>
- 1 Beschäftigter/25m<sup>2</sup> NF ⇒ + 213 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

### Wohnen

- weniger NF - 3.440 m<sup>2</sup>
- 1 Bewohner/25m<sup>2</sup> NF ⇒ - 138 Bewohner
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre



# Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens



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

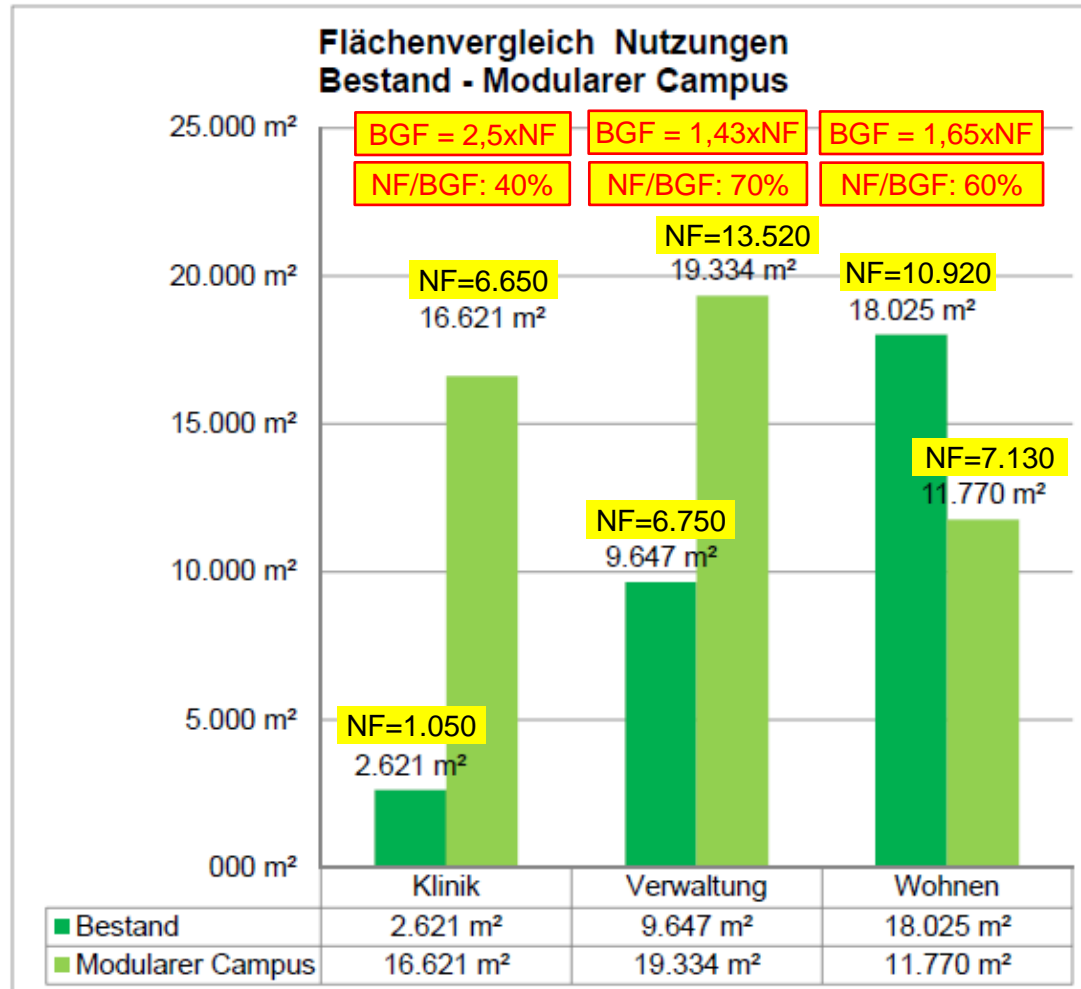
## 3.1.14.3 Verhältnis BGF:NF, Ausbaufaktor

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 m<sup>2</sup>
- 1 Beschäftigter/80m<sup>2</sup> NF ⇒ + 70 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

### Verwaltung (Büro)

- zusätzliche NF + 6.770 m<sup>2</sup>
- 1 Beschäftigter/25m<sup>2</sup> NF ⇒ + 270 neue Beschäftigte
- + zusätzliche Besucher
- + zusätzliche Wirtschaftsverkehre

### Wohnen

- weniger NF - 3.790 m<sup>2</sup>
- 1 Bewohner/25m<sup>2</sup> 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.

## 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.