

DR. CHRISTL S. ILLIG

Dr. Christl **S. Illig** Rechtsanwältin

Telefon: 0711/901 85 00 Fax: 0711/901 97 75

Freibadstraße 53, 70563 Stuttgart

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

E-mail: info@dr-illig.de Internet: www.dr-illig.de

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

10/00116-CI-c

Datum

29. Oktober 2010

BV Belfortstr. 2, 69115 Heidelberg, Fl.-Nr. 1888/69

Meine Mandantin: PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG

Hier: Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplan gem. § 12 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich die Firma PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG, Mitterfeldweg 16a, 83064 Raubling, vertreten durch die GF Herrn Hans Derler und Herrn Ekkehard Stöcker auch im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan-Verfahren vertrete.

Ich darf höflich darum bitten die weitere Korrespondenz über meine Kanzlei zu führen.

In Kooperation mit KAISER & SOZIEN, Freiburg



Dr. Thomas Kaiser Rechtsanwalt Fachanwalt für Steuerrecht und Insolvenzrecht Wirtschaftsprüfer

Dr. Uwe Rottler Rechtsanwalt

Dr. Jürgen Hermanns Rechtsanwalt Vereidigter Buchprüfer

Frank Stüttgen Rechtsanwalt Fachanwalt für Versicherungsrecht

USt-IdNr.: DE147529046

-))

Namens und in Vollmacht meiner Mandantin beantrage ich als Vorhabensträgerin



die Einleitung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB für das Grundstück Belfortstr. 2, 69115 Heidelberg, Fl.-Nr. 1888/69

### Begründung:

- Die Vorhabensträgerin, die PHD Bauprojekt GmbH & Co. KG, ist seit 1997 Eigentümerin des ehemaligen Hauptpostgebäudes in der Belfortstr. 2, 69115 Heidelberg, Fl.-Nr. 1888/69 Grundbuch Heidelberg Blatt 29290 mit 21 a 40 qm gemäß dem beigefügten Lageplan Liegenschaftskataster 1: 500 Anlage A 1 und Grundbuchauszug in Anlage A 2.
- Das Grundstück liegt in prominenter Lage gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof und der Print Media Akademie der Heidelberger Druckmaschinen AG.

Vgl. Auszug aus Umgebungsbebauung - in Anlage A 3

3. Das 6-geschossige Gebäude wurde 1974 im Auftrag der Deutschen Post AG als Hauptpostamt errichtet. Das Objekt wurde 1998 im Innern generalsaniert und 12 Jahre als Bürogebäude/Lager und Archiv von der Heidelberger Druckmaschinen AG als Generalmieter genutzt bis zu deren Auszug im Juli 2010.



- 4. Für die Neuvermietung konnten renommierte Heidelberg Firmen gewonnen werden, die aufgrund der idealen Lage zum Bahnhof durch ihre Präsenz das gesamte Areal aufwerten und dem Quartier ein neues attraktives Image geben werden.
- 5. Das Erdgeschoß und 1. OG des Gebäudes wurde von der renommierten Rehamed GmbH aus Heidelberg angemietet. Ab Februar/März 2011 wird eine Rehaklinik in den Räumen betrieben werden. Die bereits in Heidelberg ansässige Rehamed GmbH vergrößert und erweitert ihre Betriebszweige und schafft ca 40 Arbeitsplätze.

Es werden folgende Dienstleistungen angeboten:

- alle Formen von Physiotherapie
- alle Formen der physikalischen Therapie
- Osteopathie
- Alle Formen der Ergotherapie
- Kinesiotaping/Medical Taping und klassisches Training

#### Seite 4 von 6

- Gründung eines Vereins für Rehabilitationssport; dieser Verein wird Untermieter für die REHA-Kurstunden
- Präventionstraining/Gesundheitstraining aller Art -Fitnesstraining
- Diverse Kursangebote wie Pilates, Tai Chi, Venengymnastik, Wirbelsäulenlift, Osteoporoseprophylaxe, Schwangerschaftsgymnastik, autogenes Training, Gewichtsreduktion, Herz-Kreislauf-Training
- Wochenendveranstaltungen wie z.B. Fortbildungskurse für Physiotherapeuten
- Im 3. Obergeschoss hat sich die Firma Life-Biosystems aus Heidelberg, eine ebenfalls renommierte Spezialfirma, eingemietet. Dort werden ca. 30-40 Mitarbeiter beschäftigt.
- Zur Zeit wird konkret mit einer staatlichen Institution verhandelt, die das
   4., und 5. OG für die nächsten 20 Jahre anmieten möchte für Büro- und ergänzende Nutzungen. Beschäftigt werden dann ca. 30-40 Mitarbeiter.
- 8. In den drei Untergeschossen befinden sich neben Technikräumen auch Flächen für Lager, Abstellflächen bzw. hochwertige Räume als Archivflächen.
- 9. Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen und über genehmigte Fahrradabstellflächen.
- 20. Zur Detailinformation füge ich Grundrisse der Geschosse, Ansichten, Tiefgaragenplan, Fahrradabstellplan, Kellergeschosspläne, Schnitte des Bestandsgebäudes datierend vom 27.7.2010 des Architekten Hansjörg Maier und Partner, Heidelberg, in Anlage A 4 bei.



DR. CHRISTL S. ILLIG

Das Gebäude Belfortstr. 2 ist über die Belfortstraße voll erschlossen.



- Die Nutzungen wurden mit Baugenehmigung vom 4.10.2010 AZ:
   2010/1137 des Baurechtsamtes Heidelberg auf drei Jahre befristet genehmigt.
- 13. Das Gebäude wird zur Zeit bis zum Frühjahr 2011 generalsaniert.

Für die energetische Aufwertung des Gebäudes werden

- die Flachdächer neu gedämmt und abgedichtet
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung in den Obergeschossen sowie neue Aluminium-Elemente im Erdgeschoß eingebaut.
- Die haustechnischen energierelevanten Installationen nach dem Stand der Technik modernisiert

Seite 6 von 6

Insgesamt wurden bisher Aufträge an Baufirmen von ca. 2,5 Mio. Euro vergeben.



14. Um der Rehaklinik und der Büronutzung eine dauerhafte planerische Nutzungsgrundlage zu geben ist vorliegender Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB erforderlich um die Bauplanungsgrundlage zu manifestieren und eine dauerhafte Nutzung zu ermöglichen.

Wir beantragen höflich einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß zu fassen und zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Illig

Rechtsanwaltın

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Anlagen: Lageplan- A 1

Grundbuchnachricht- A 2

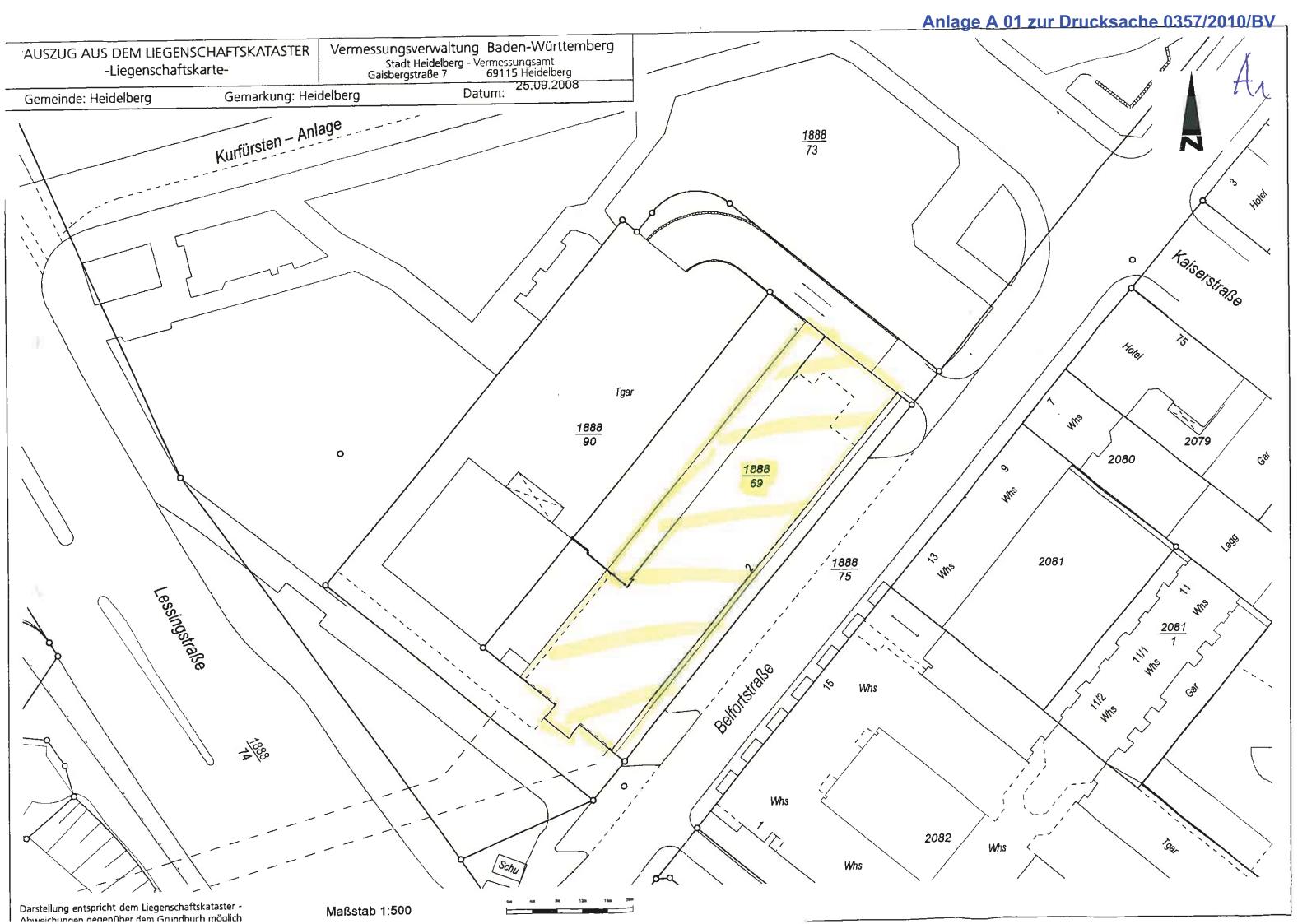
Auszug-Umgebungsbebauung- A 3

Planheft mit Tiefgaragenplan, Grundriß-Pläne aller Geschosse 3-UG, EG-6. OG, Ansichten, Schnitte, Fahrradstellplatz vom 27.7.2010- A 4

Foto 1+2









### GRUNDBUCHAMT HEIDELBERG

Grundbuchamt Heidelberg, Vangerowstraße 18, 69115 Heidelberg

Heidelberg, 06.02.08

Telefon: 06221/59-1500

Name: Frau Simon

Aktenzeichen: Referat 6 GRG 470 / 2008

GB 29290

(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen: Belfortstr.2,HD

PHD Bauprojekt GmbH & Co.

Hans-Krieg-Str. 4 71665 Vaihingen-Enz

In der Grundbuchsache

Grundbuch:

Heidelberg Blatt 29290

Normaleigentum an:

Flurstück:

1888/69 Belfortstraße 2,

Gebäude- und Freifläche

21 a 40 qm

Heidelberg Blatt 29290

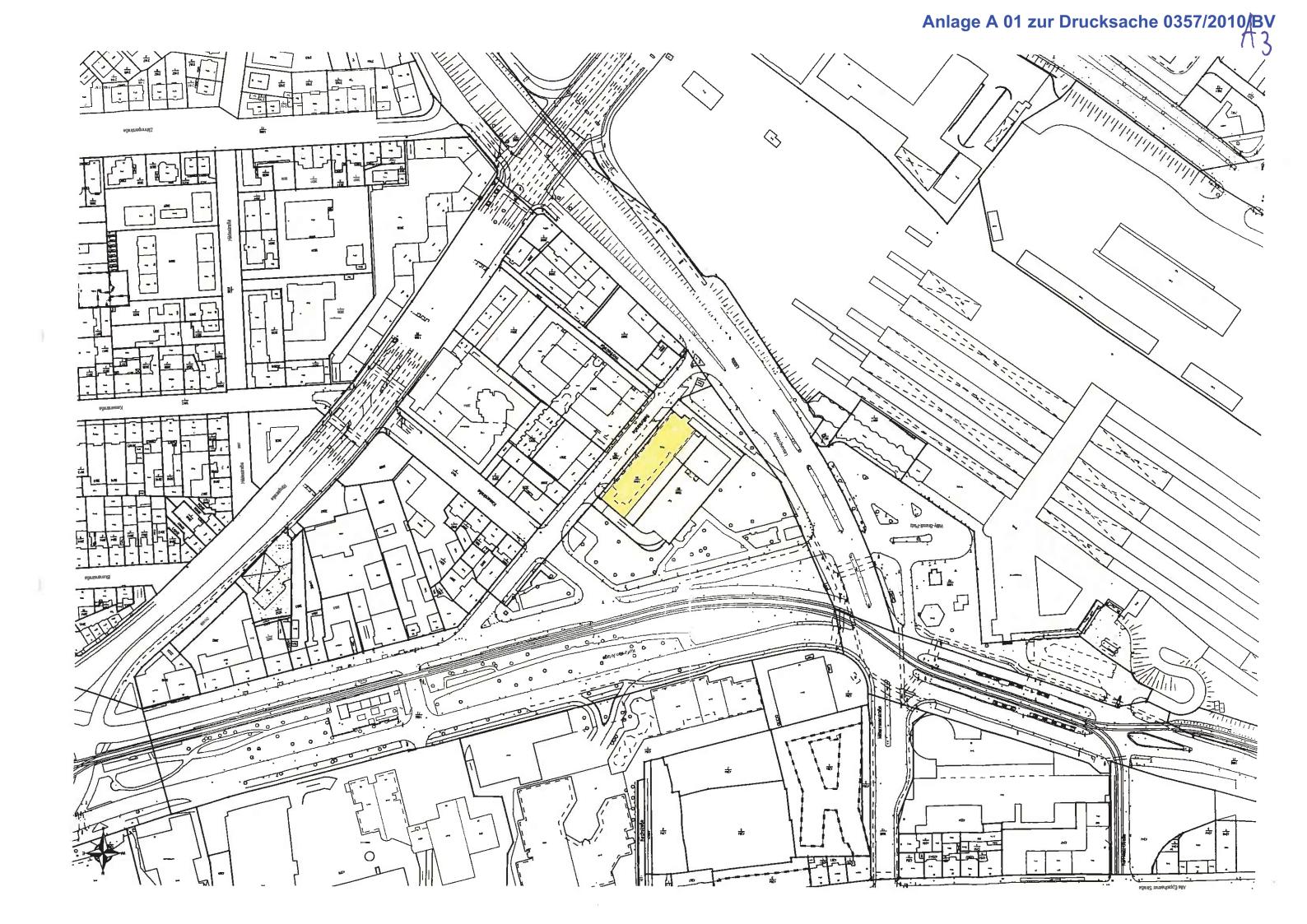
Eigentümer:

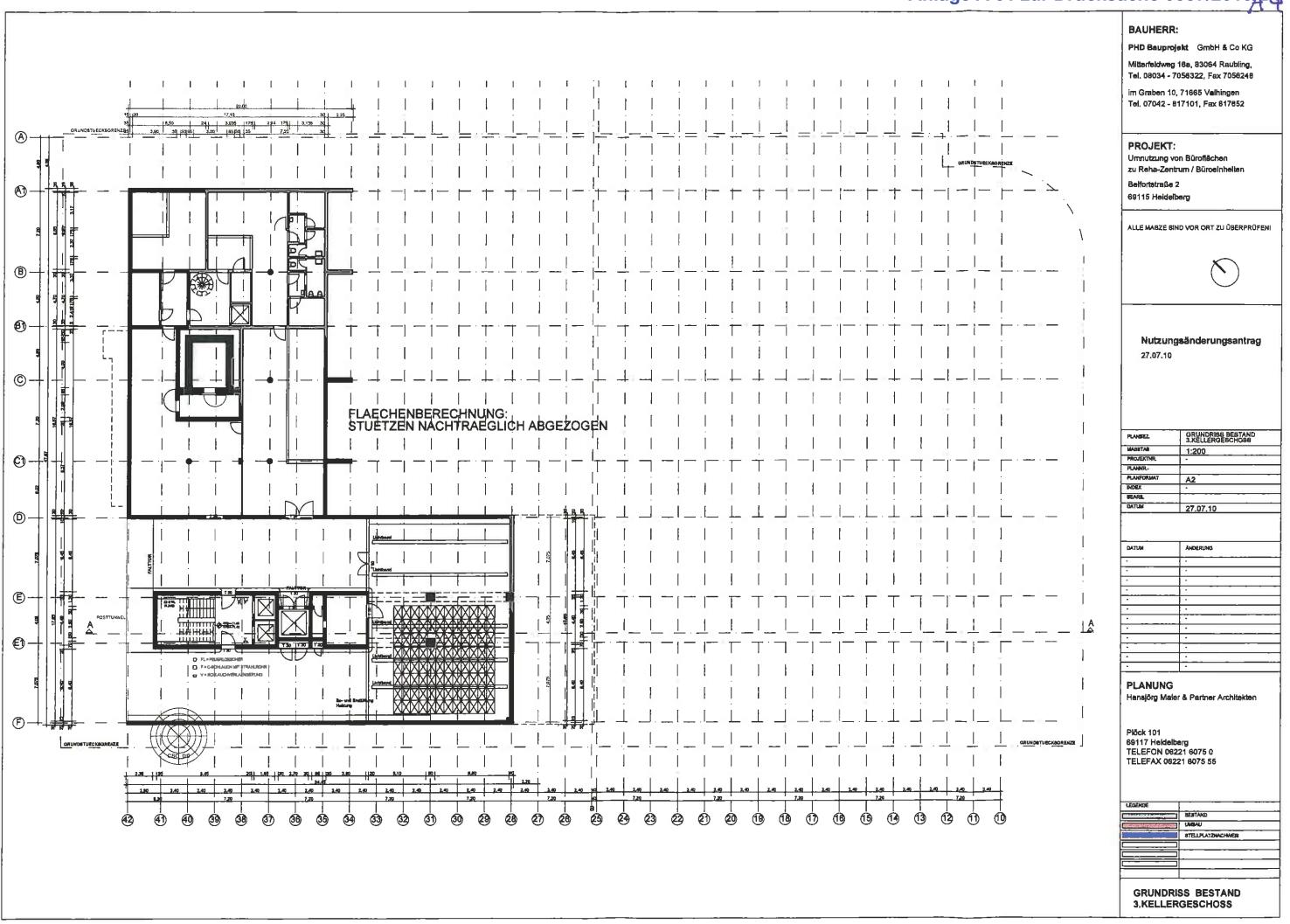
PHD Bauprojekt GmbH & Co., Stresemannstraße 9, 71634 Ludwigsburg

Sehr geehrter Empfänger,

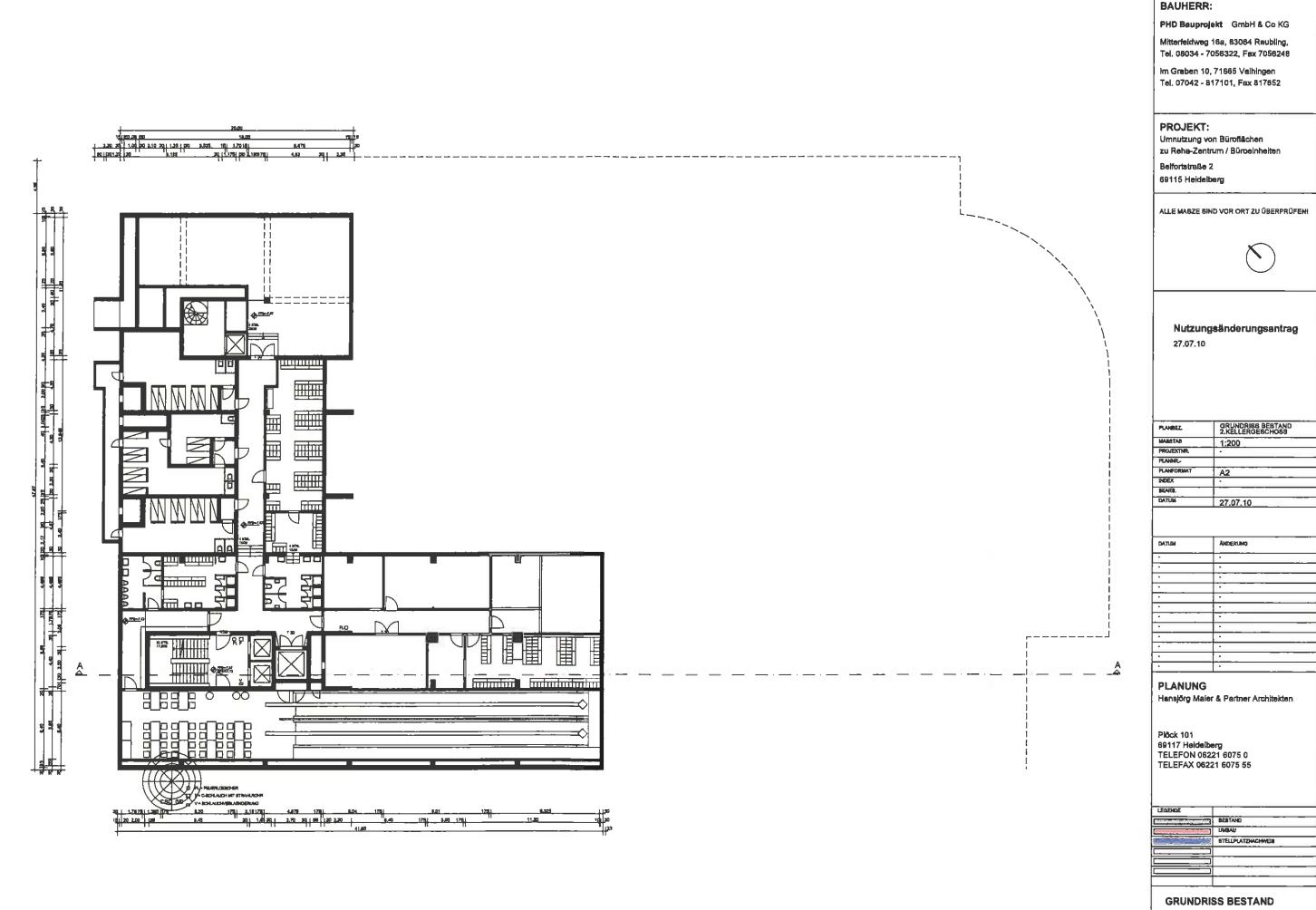
Ihre Anfrage zu oben genannter Grundbuchsache beantworte ich wie folgt: Falls Abschriften von anderen Grundstücken gewünscht werden, bitte Vollmacht des Eigentümers (Stadt) vorlegen.

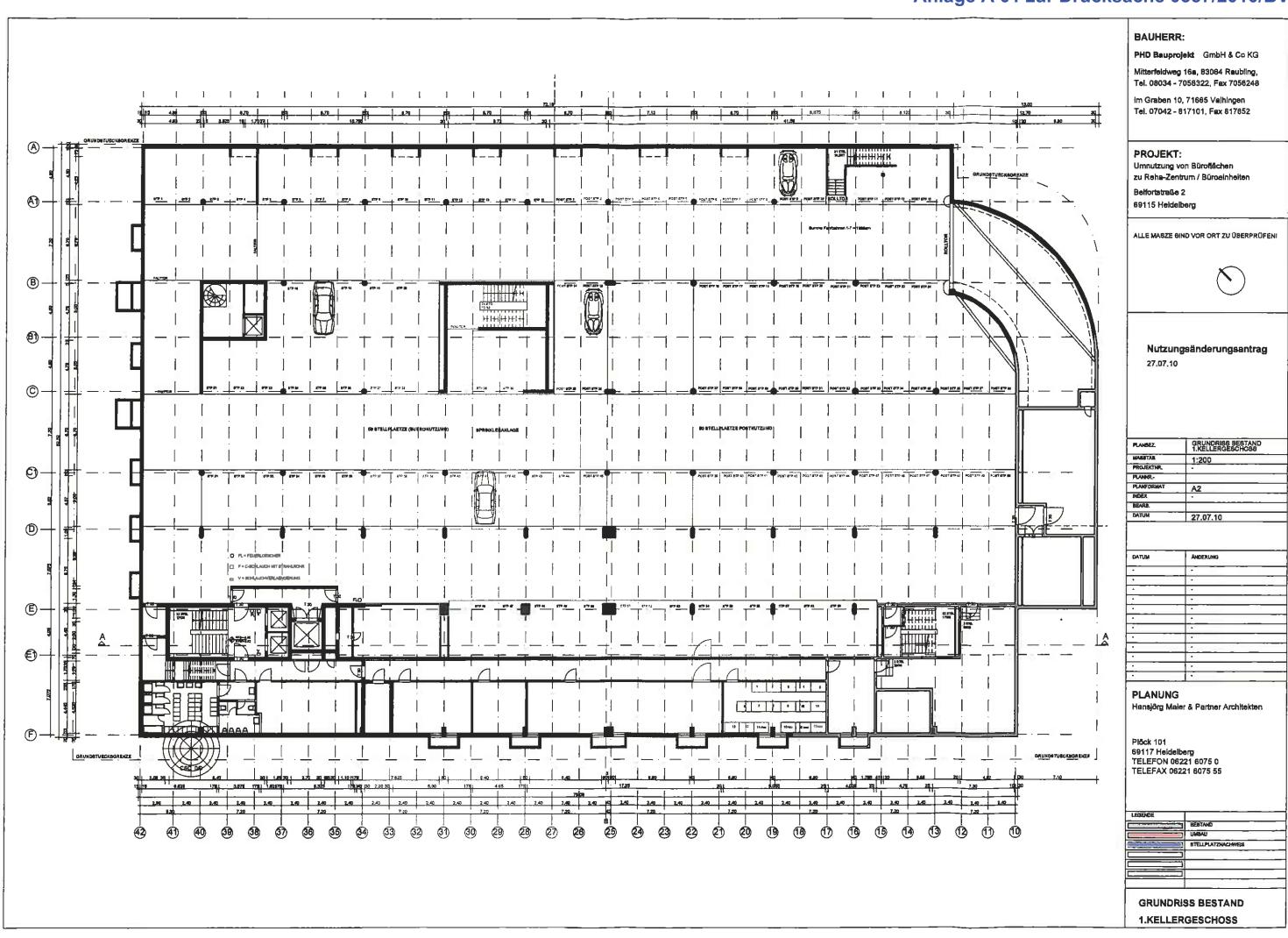
Simon Justizangestellte

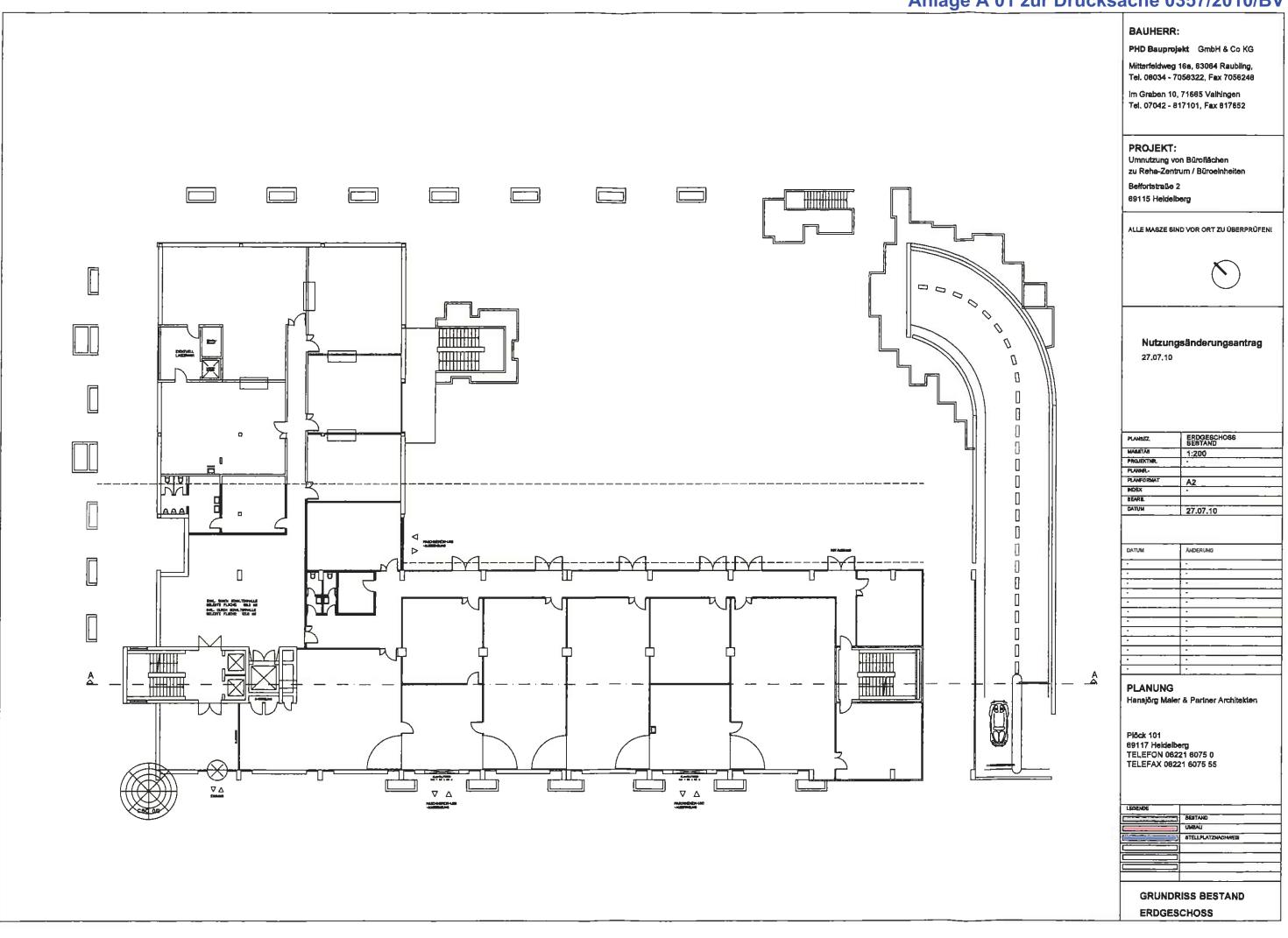


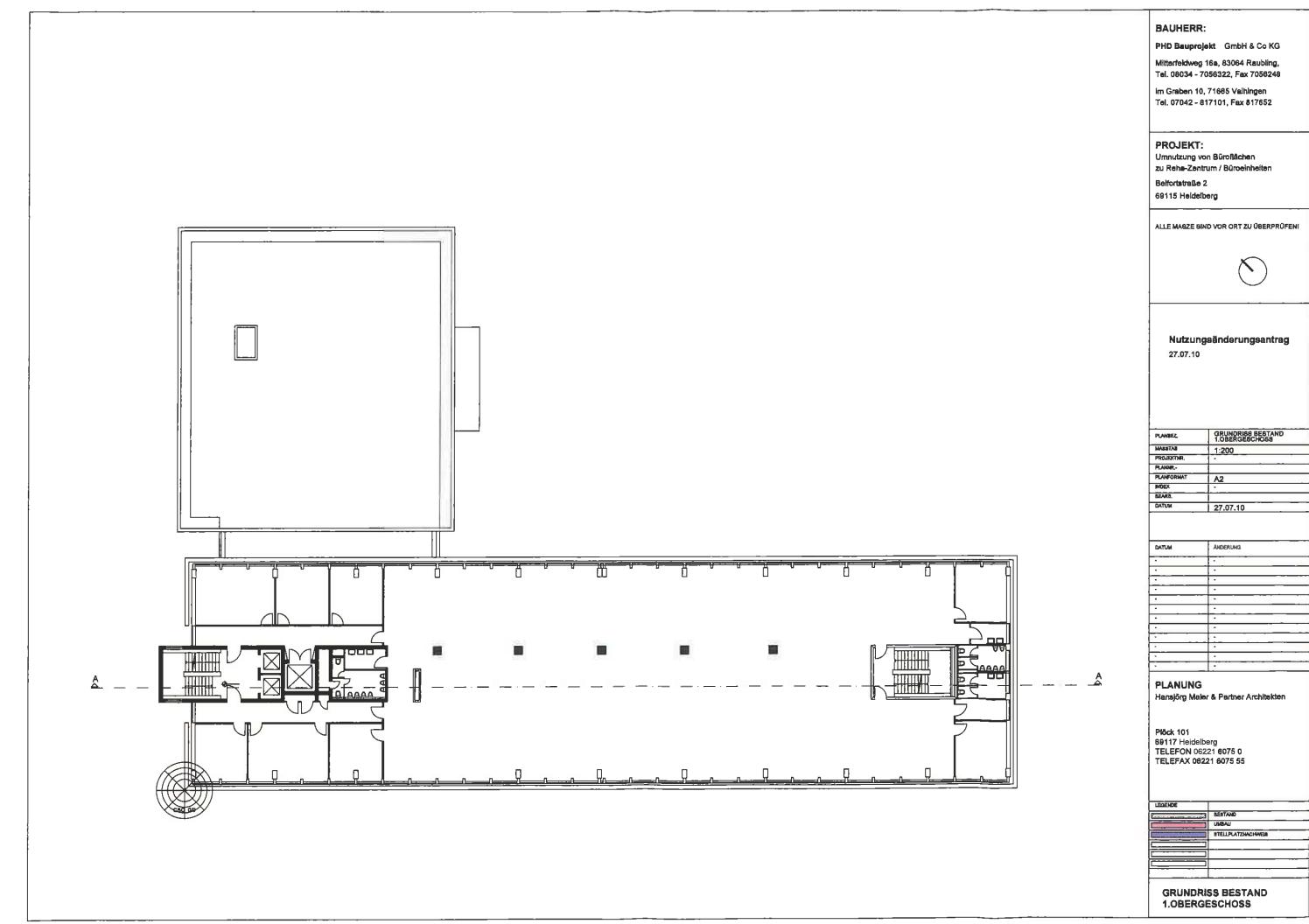


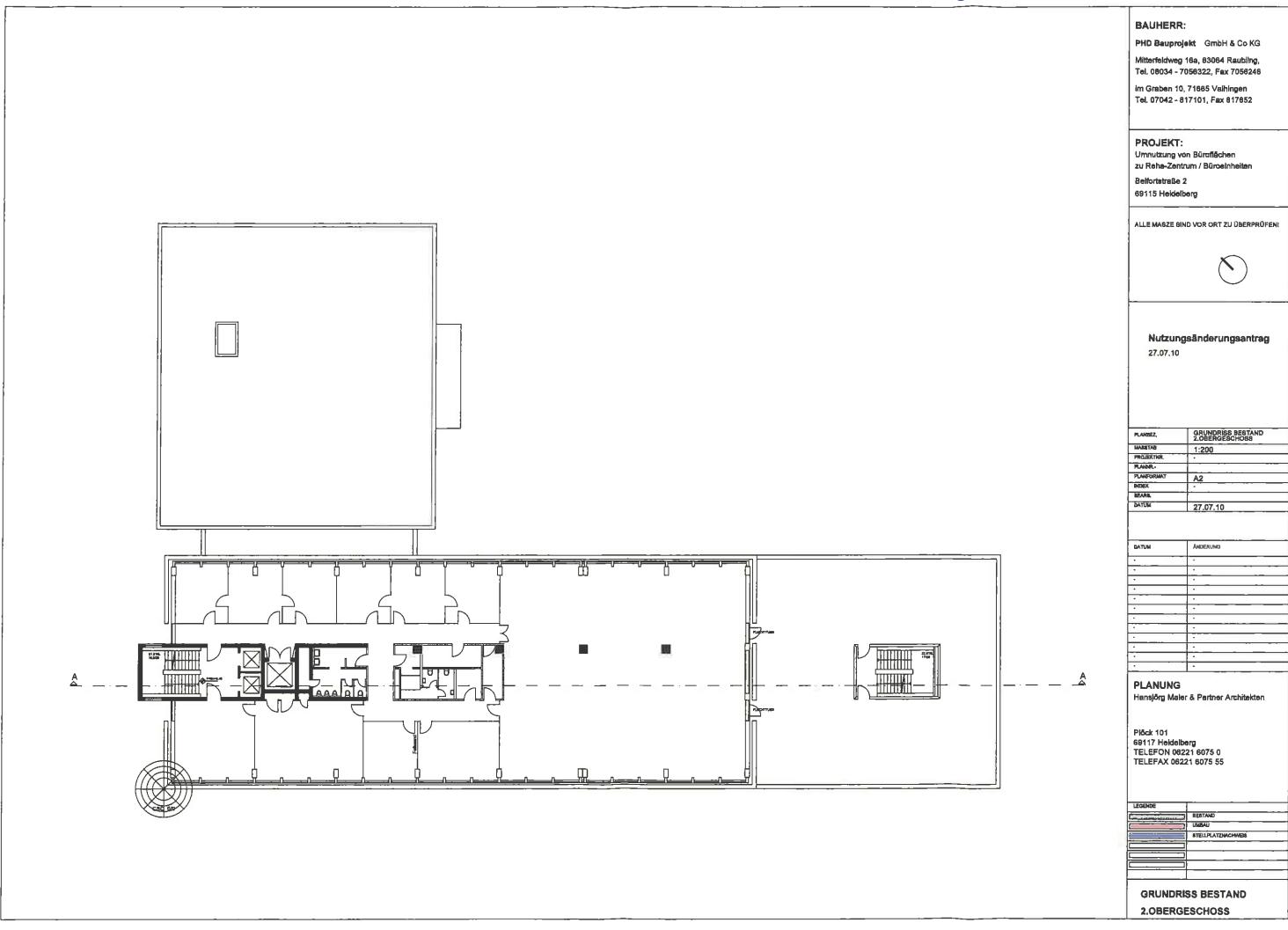
2.KELLERGESCHOSS

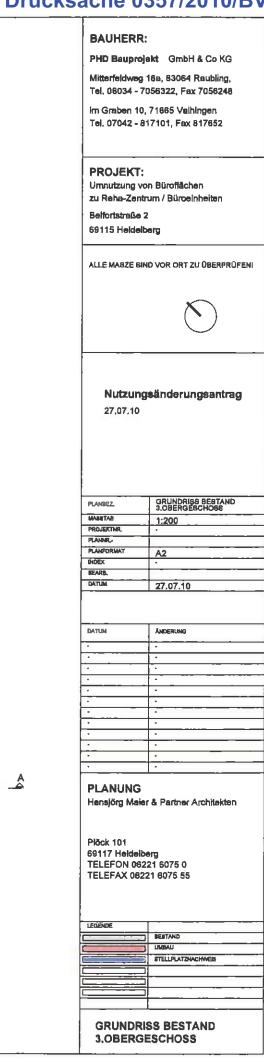


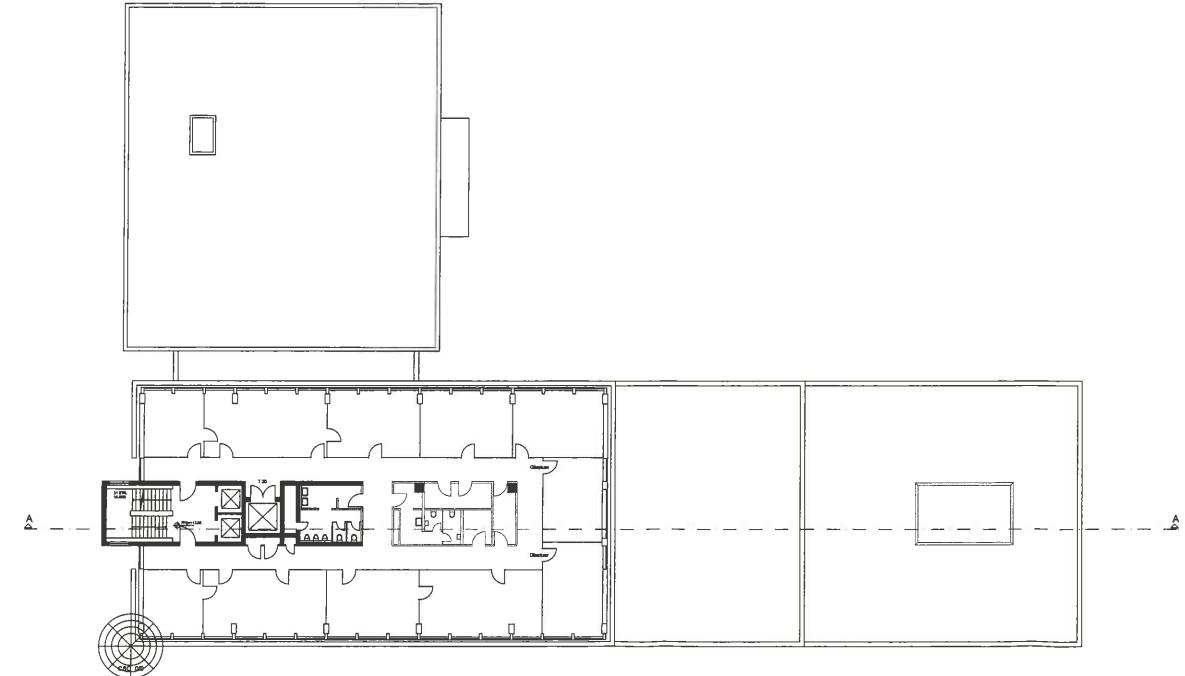


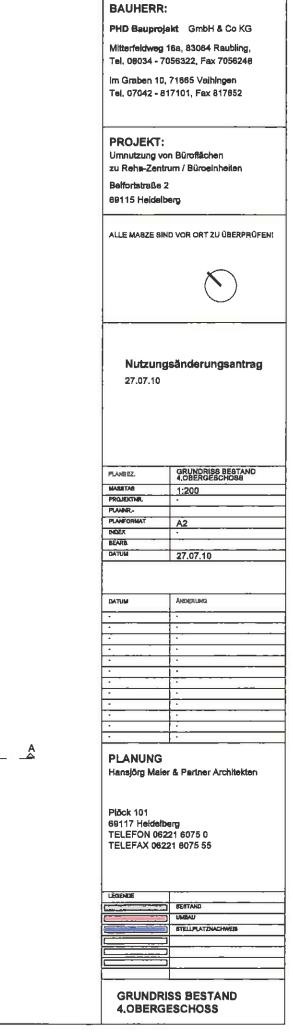


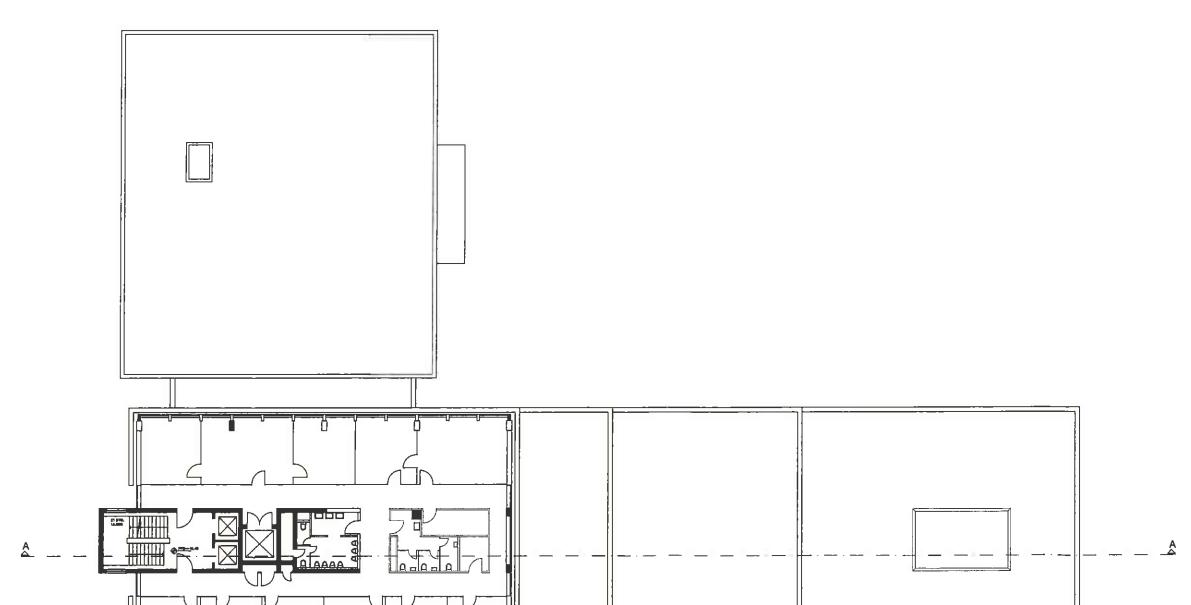


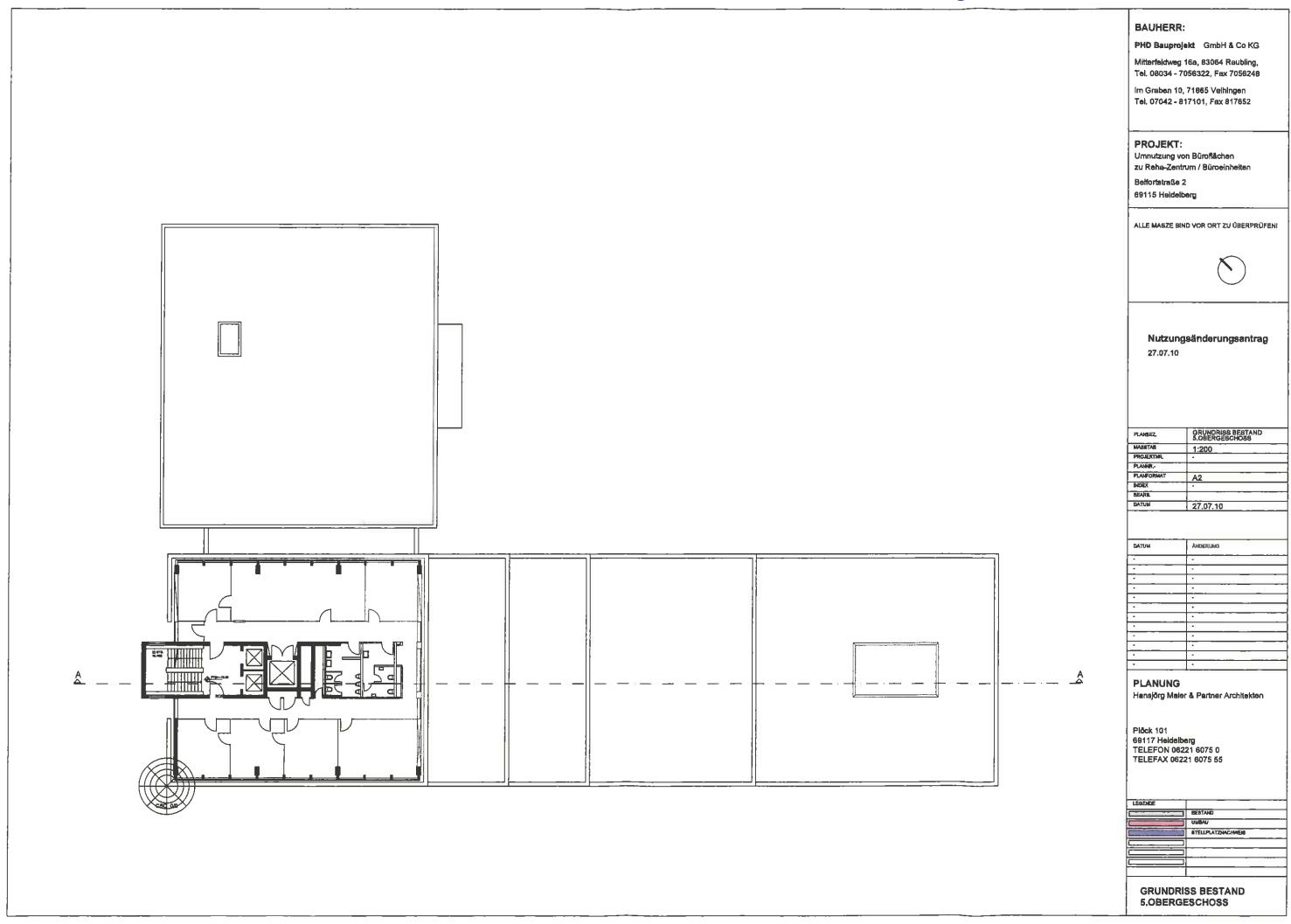


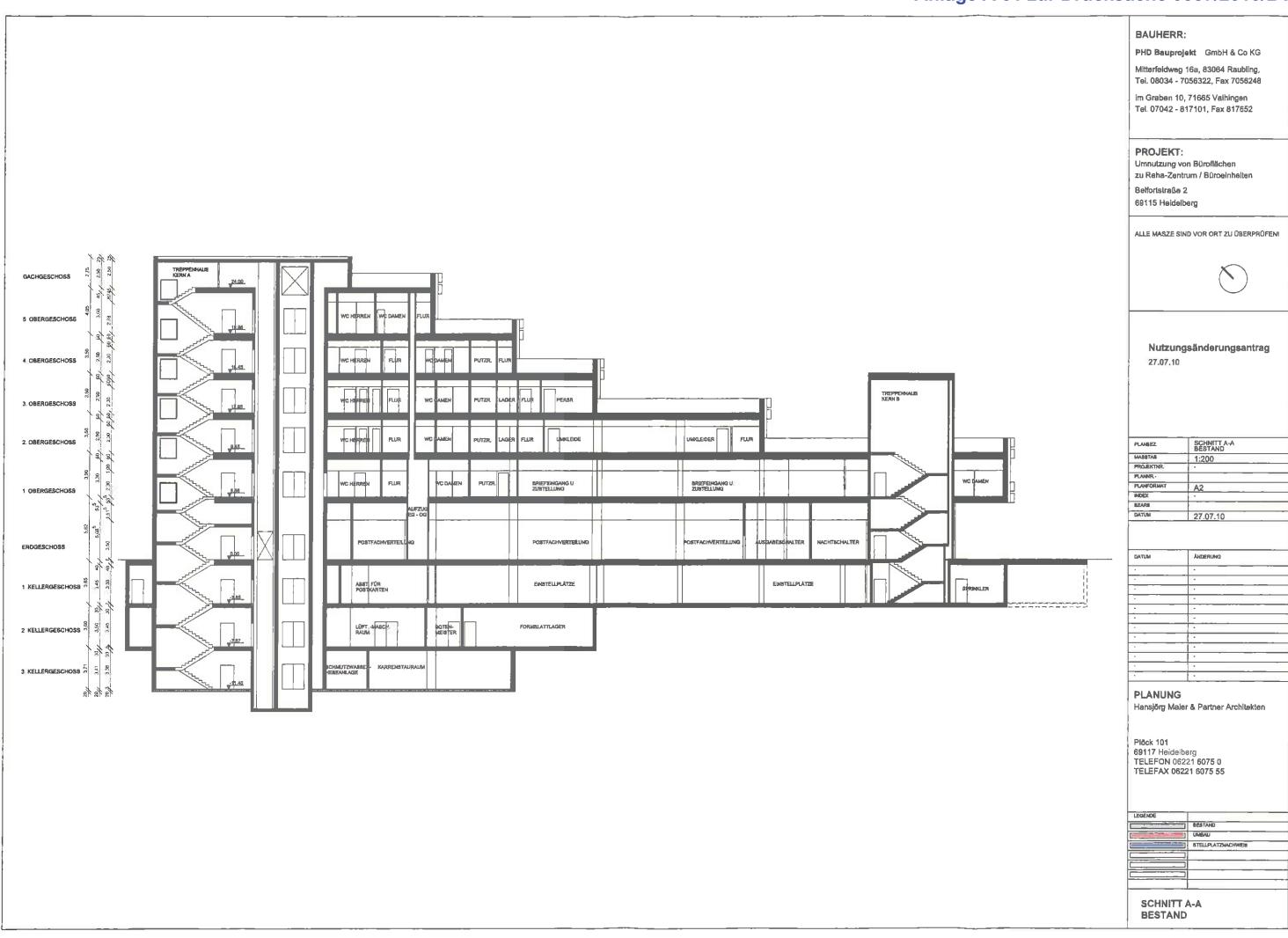


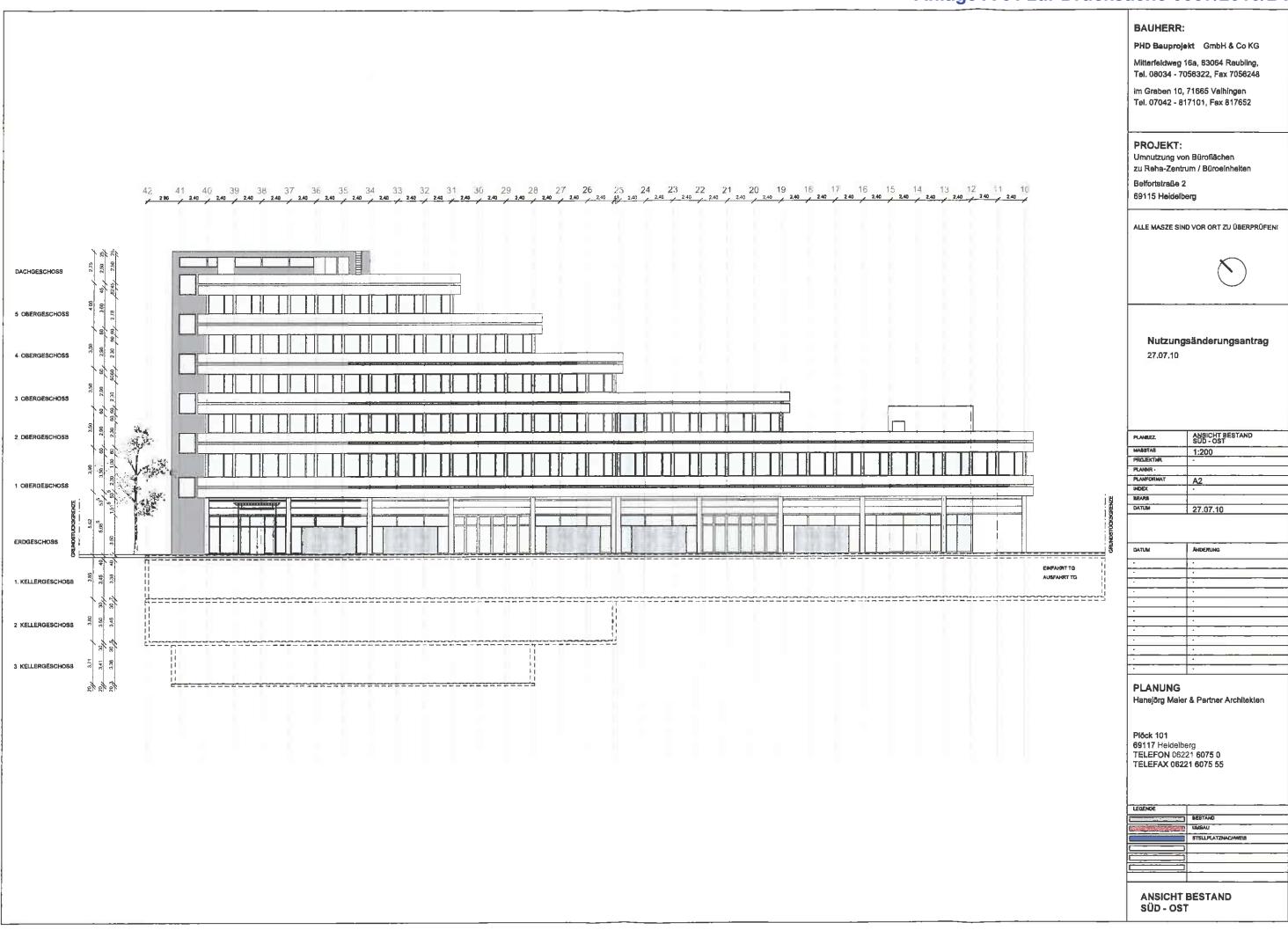


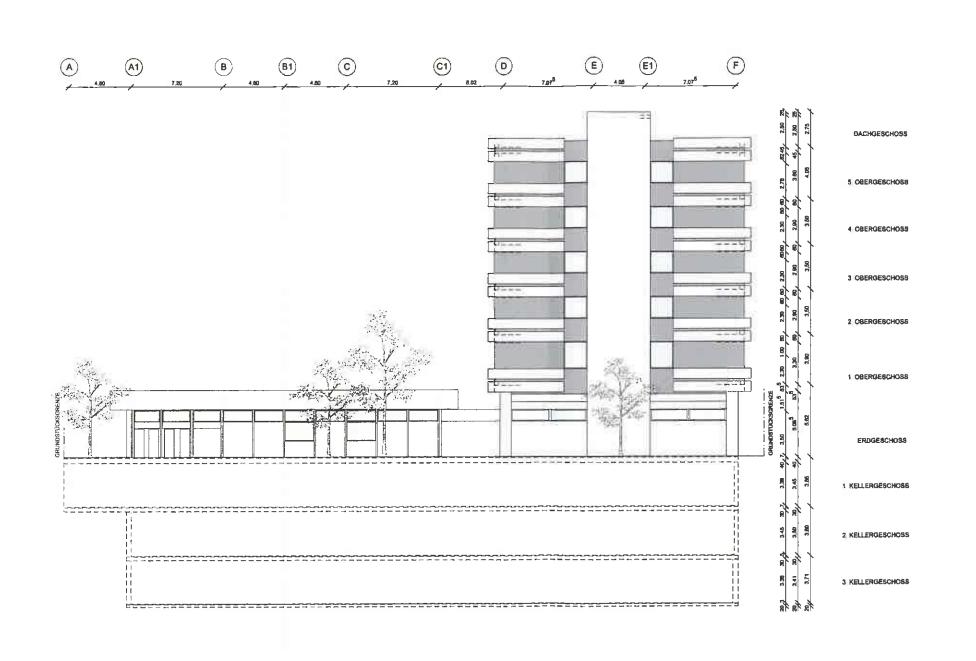












#### BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG Mitterfeldweg 18a, 83084 Raubling, Tel. 08034 - 7056322, Fax 7056248

im Graben 10, 71665 Valhingen Tel. 07042 - 817101, Fax 817652

#### PROJEKT:

Umnutzung von Büroflächen zu Rehe-Zentrum / Büroeinhellen

Belfortstraße 2 69115 Heldelberg

ALLE MASZE SIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI



Nutzungsänderungsantrag 27.07.10

	abb - WEG !	
BATEBAM	1:200	
PROJEKTMR	1.	
PLANNR.		
PLANFORMAT	A2	
INDEX	-	
BEARS		
DATUM	27.07.10	
DATUM	ANDERUNG	
•	1.	
	-	

ANSICHT BESTAND

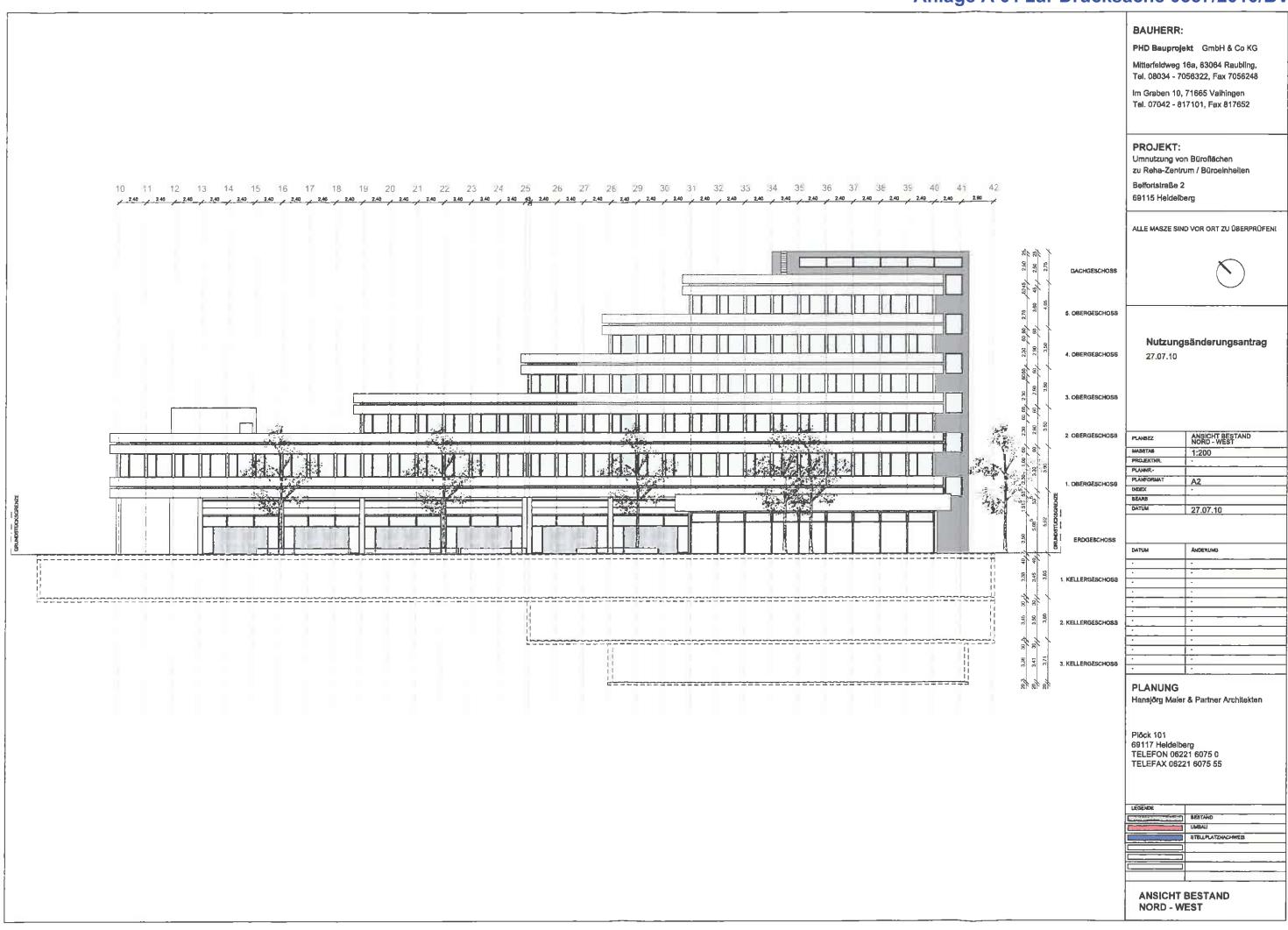
### PLANUNG

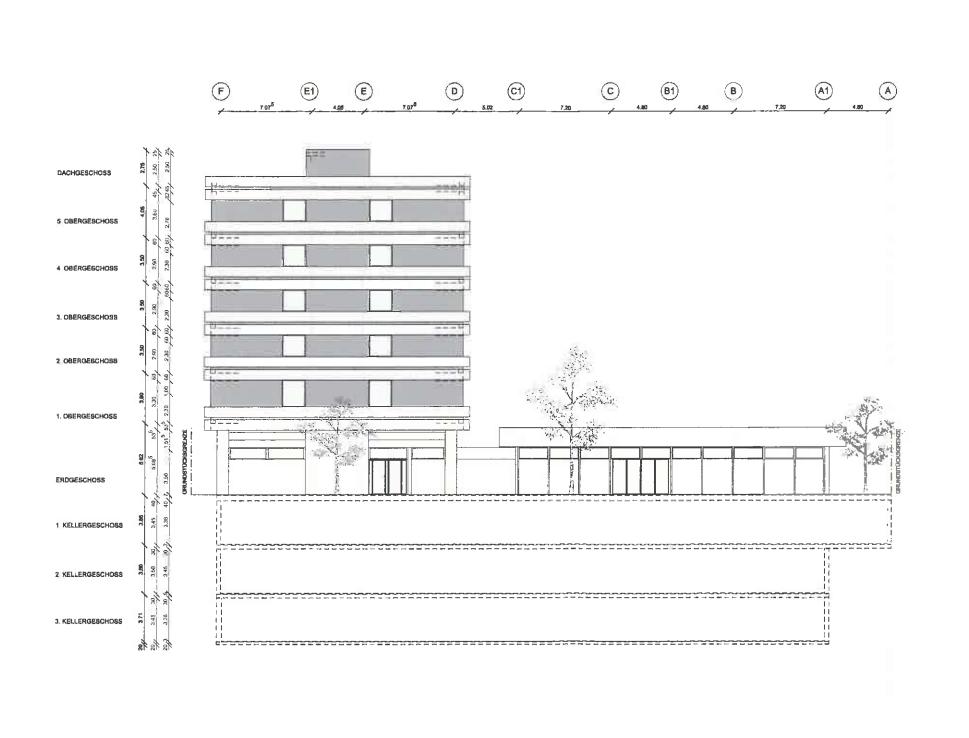
Hansjörg Maler & Partner Architekten

Plöck 101 69117 Heidelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 06221 6075 55

BESTAND	
UMBAU	
STELL/LATZNACHWEIS	
1	
1	
	UMBAU

ANSICHT BESTAND SÜD - WEST





### BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG Mitterfeldweg 16a, 83064 Raubling, Tel. 08034 - 7056322, Fax 7056248

im Graben 10, 71665 Valhingen Tel. 07042 - 817101, Fax 817652

### PROJEKT:

Umnutzung von Büroflächen zu Reha-Zentrum / Büroelnheiten

Belfortstraße 2 69115 Heidelberg

ALLE MASZE SIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI



Nutzungsänderungsantrag 27.07.10

PLANBEZ,	ANSICHT BESTAND NORD - OST
MASSTAB	1:200
PROJEKTNR	*
PLANNIL.	
PLANFORMAT	A2
INDEX	
BEARB	
DATUM	27.07.10

	DATUM	ANDERLING
		•
		•
_	•	•
	•	•
	•	•
		•
	•	•
	•	•
	•	•
		•
		•

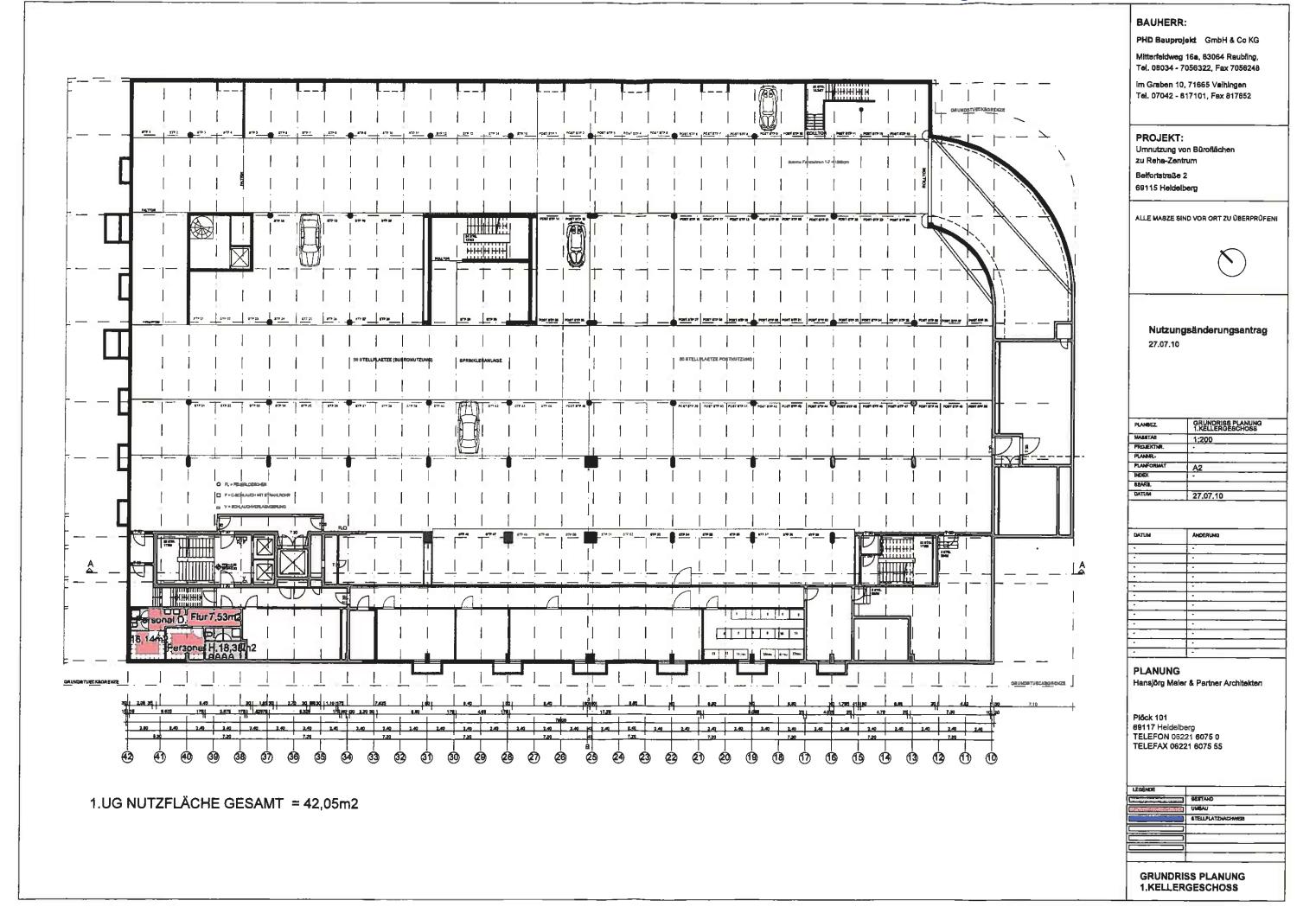
### PLANUNG

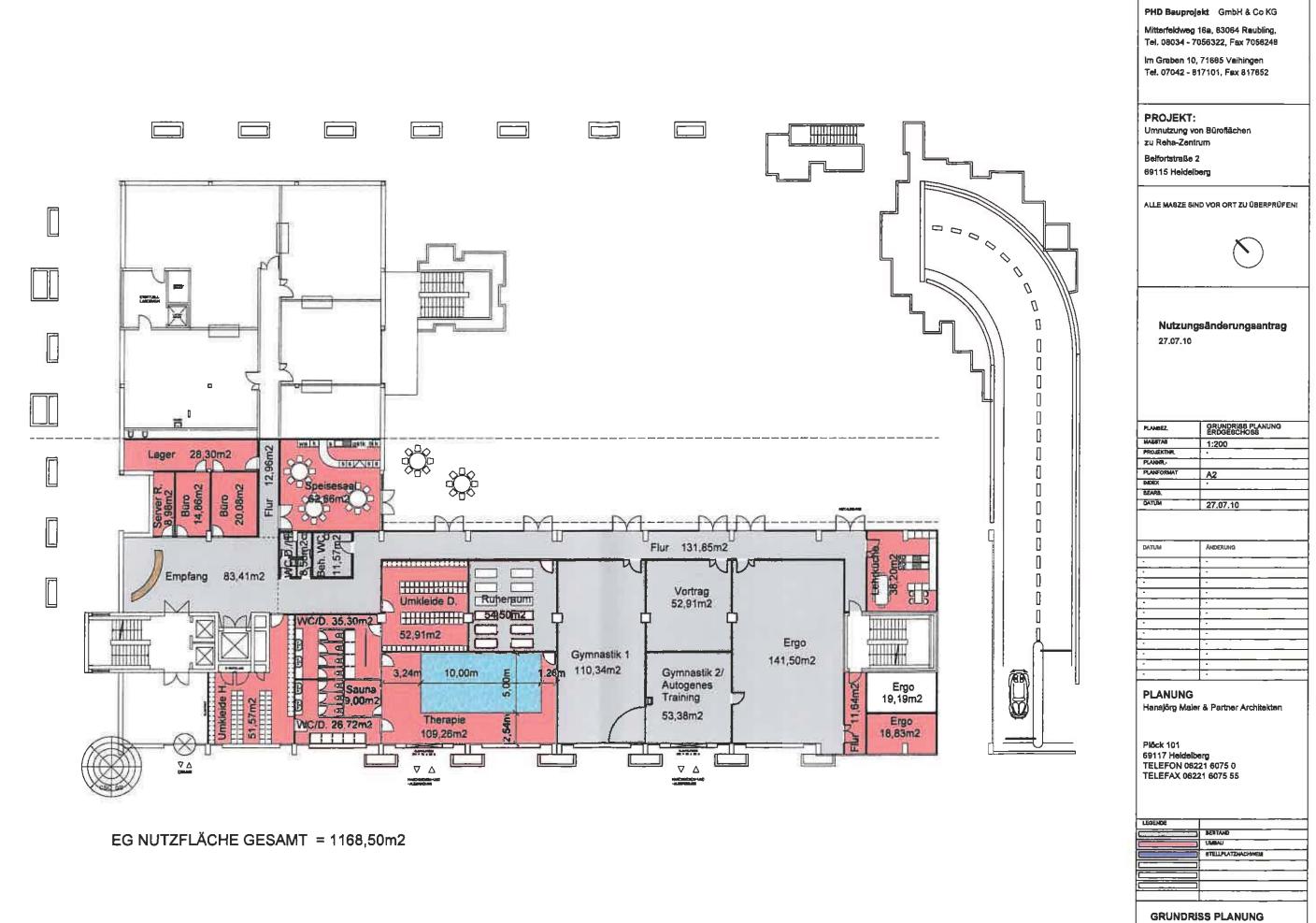
Hansjörg Maier & Partner Architekten

Plöck 101 69117 Heidelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 06221 6075 55

LEGENDE		
	BESTAND	
	UMBAU	_
	STELLPLATZNACHWEB	Ξ

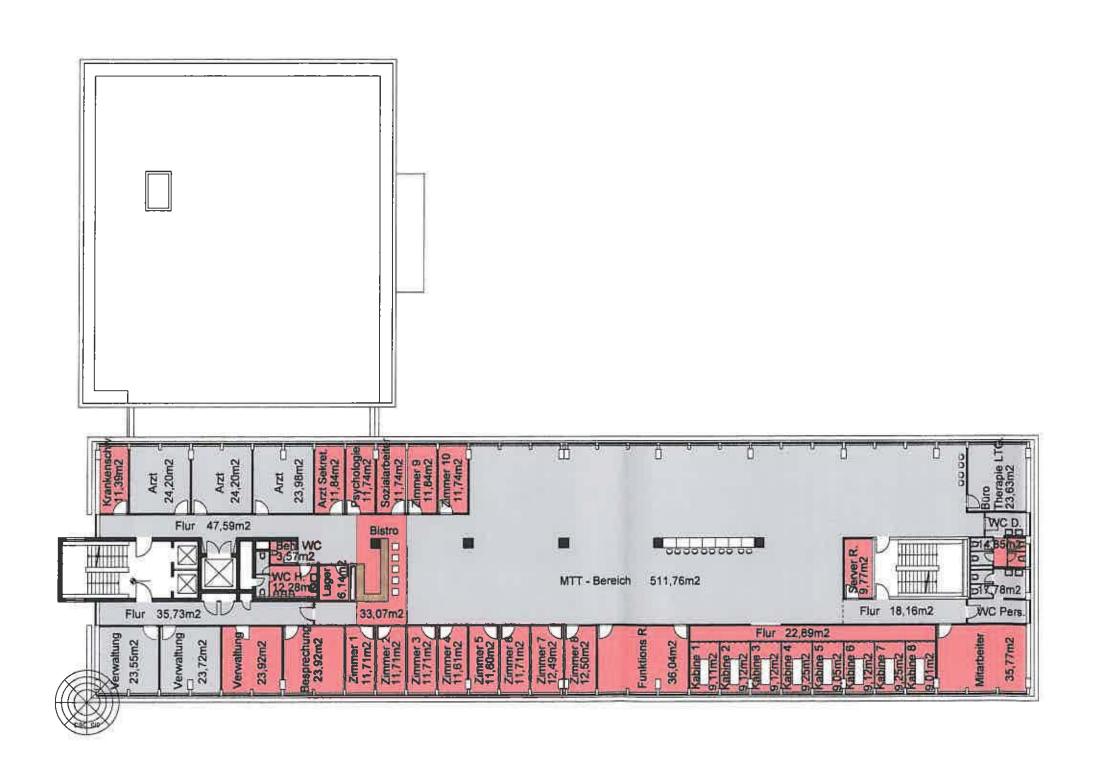
ANSICHT BESTAND NORD - OST





**BAUHERR:** 

**ERDGESCHOSS** 



1.OG NUTZFLÄCHE GESAMT = 1234,88m2

NUTZFLÄCHE GESAMT ( 1.UG / EG / 1.OG ) = 2445,43m2

BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG

Mitterfaldweg 16s, 83084 Raubling, Tel. 08034 - 7056322, Fax 7056248

im Graben 10, 71685 Valhingen Tel, 07042 - 817101, Fax 817652

PROJEKT:

Umnutzung von Büroflächen zu Reha-Zentrum

Belfortstraße 2 69115 Heldelberg

ALLE MASZE BIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFEN!



Nutzungsänderungsantrag 27.07.10

PLANBEZ.	GRUNDRISS PLANUNG 1.DBERGESCHOSS
MABSTAB	1:200
PROJEKTNR.	•
PLANNR.	
PLANFORMAT	A2
MOEX	·
BEARS,	
DATUM	27.07.10

DATUM	ANDERUNG	
*		
•	_	
-	· _	
·	•	
•	•	
•	•	
•	•	
•	•	
-		
	•	

PLANUNG

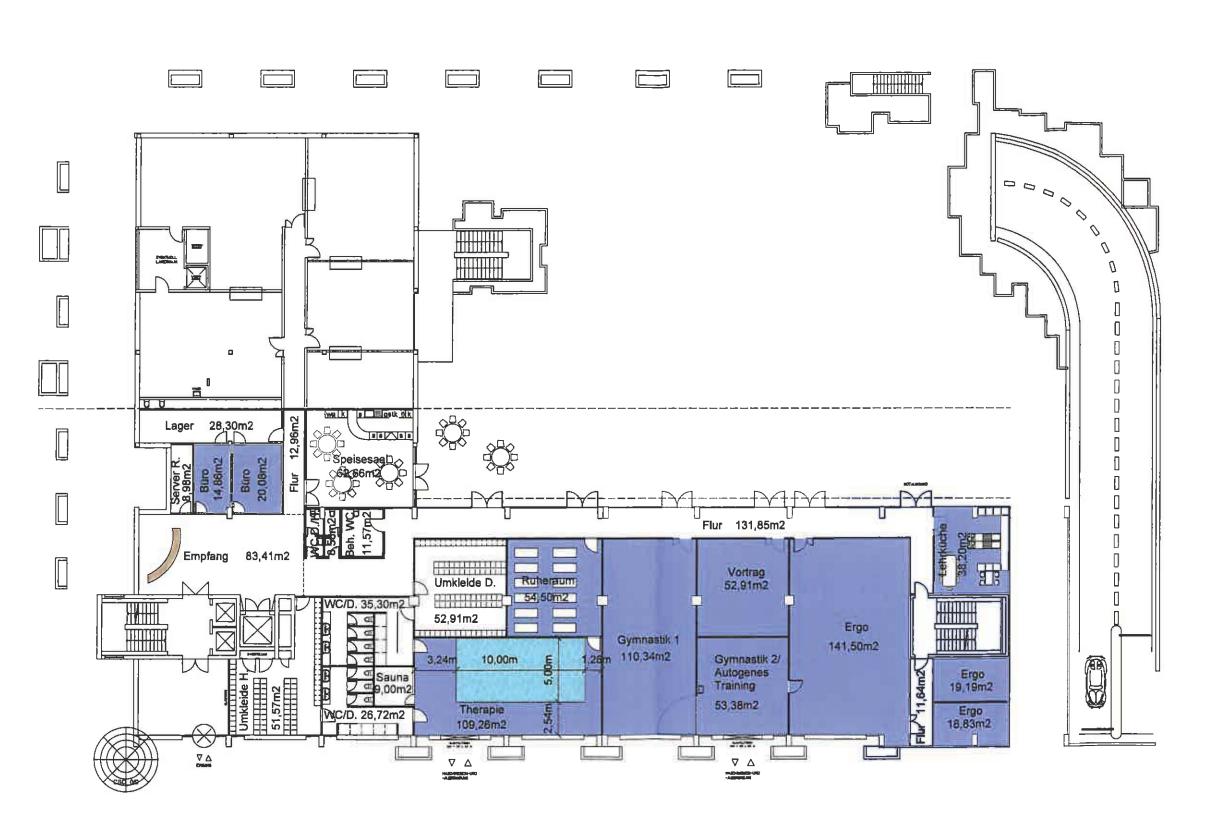
Hansjörg Maler & Partner Architekten

Plöck 101 69117 Heldelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 08221 6075 55

LEGENDS	
	BESTAND
	UMBAU
	STELLPLATZNACHWEIS
	I
	l[

GRUNDRISS PLANUNG 1.OBERGESCHOSS

BAUHERR: PHD Bauprojekt GmbH & Co KG STELLPLATZNACHWEIS / BENÖTIGTE STELLPLÄTZE GESAMT / EG+1.0G=63 / 2.0G=21 / 3.0G=11 / 4.0G=8 / 5.0G=6 / Mitterfeldweg 16a, 83084 Raubling, Tel. 08034 - 7056322, Fex 7056248 = 109 STELLPLÄTZE \* 0,3 ( ÖPNV - FAKTOR ) = 33 BENÖTIGTE STELLPLÄTZE Im Graben 10, 71685 Vaihingen Tel. 07042 - 817101, Fax 817652 STELLPLATZNACHWEIS / VORHANDENE STELLPLÄTZE 109 PROJEKT: Umnutzung von Büroflächen zu Reha-Zentrum 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 25 25 26 27 28 9 1 2 3 69115 Heidelberg ALLE MABZE SIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI )+1+1+1+1+1 日四 30 31 32 33 36 37 38 39 40 41 42 43 44 34 29 Nutzungsänderungsantrag 27.07.10 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 STELLPLATZNACHWEIS 1:200 PROJEKTNA PLANAUS . PLANEORNA A2 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 27.07.10 94 95 96 97 98 99 100101102103104105106107108109 Brsonal O. Flur 7,53m2 Hansjörg Maier & Partner Architekten Plāck 101 69117 Heidelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 06221 6075 55 175 3575 179 1.82579 179 40 20 2.20 30 1 2.40 2.40 2.40 2.40 BESTAND BTELLPLATZNACHWEIS 29 **STELLPLATZNACHWEIS** 1.UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS NUTZFLÄCHE/STELLPLATZNACHWEIS

25m2 / STELLPLATZ NUTZFLÄCHE 633,05m2 / 25m2 = 25 STELLPLÄTZE

#### BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG

Mitterfeldweg 16a, 83084 Raubling,
Tel. 08034 - 7058322, Fax 7058248

Im Graben 10, 71885 Valihingen
Tel. 07042 - 817101, Fax 817852

### PROJEKT:

Umnutzung von Büroflächen zu Reha-Zentrum

#### Belfortstraße 2 69115 Heidelberg

ALLE MASZE SIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI



#### Nutzungsänderungsantrag 27.07.10

PLANBEZ.	STELLPLATZNACHWEIS ERDGESCHOSS
MARITAR	1:200
PROJEKTNIK,	
PLANNR,-	
PLANFORMAT	A2
INDEX	•
BEARD.	
DATUM	27.07.10

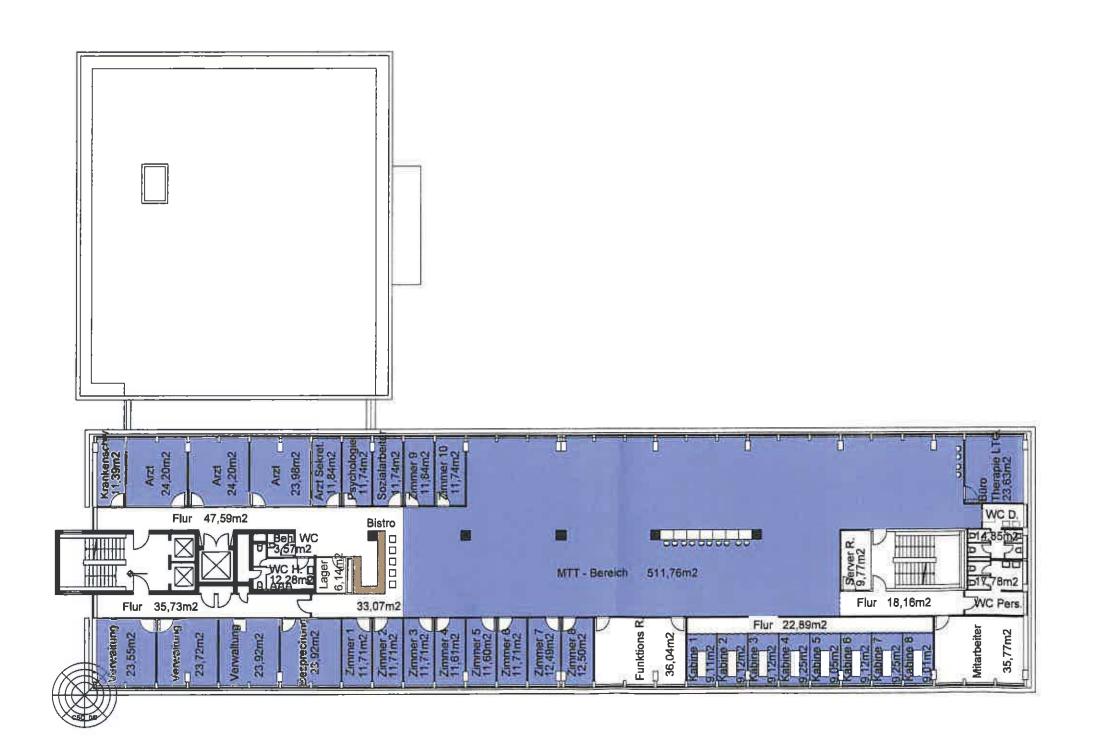
DATUM	ANDERUNG
	•
-	•
-	•
•	•
	•
•	•
-	•
•	•
	*

#### PLANUNG Hansjörg Maler & Partner Architekten

Płóck 101 69117 Heidelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 06221 6075 55

LEGENDE	
	BESTAND
	UNDALI
	BTELLPLATZNACHMEIS

STELLPLATZNACHWEIS ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS NUTZFLÄCHE/STELLPLATZNACHWEIS

25m2 / STELLPLATZ NUTZFLÄCHE 941,24m2 / 25m2 = 38 STELLPLÄTZE

#### BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG Mitterfeldweg 16a, 83064 Raubling,

Tel. 08034 - 7056322, Fax 7056248 Im Graben 10, 71865 Vaihingen Tel. 07042 - 817101, Fax 817652

#### PROJEKT:

Umnutzung von Büroflächen zu Reha-Zentrum

Belfortstraße 2 69115 Heidelberg

ALLE MASZE BIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI



Nutzungsänderungsantrag

27.07.10

PLANNEZ,	BTELLPLATZNACHWEIS 1.0BERGESCHOSB
MASSTAS	1:200
PROJEKTNR,	
PLANNE-	<u> </u>
PLANFORMAT	A2
PIDEX	-
BEARS,	
DATUM	27.07.10

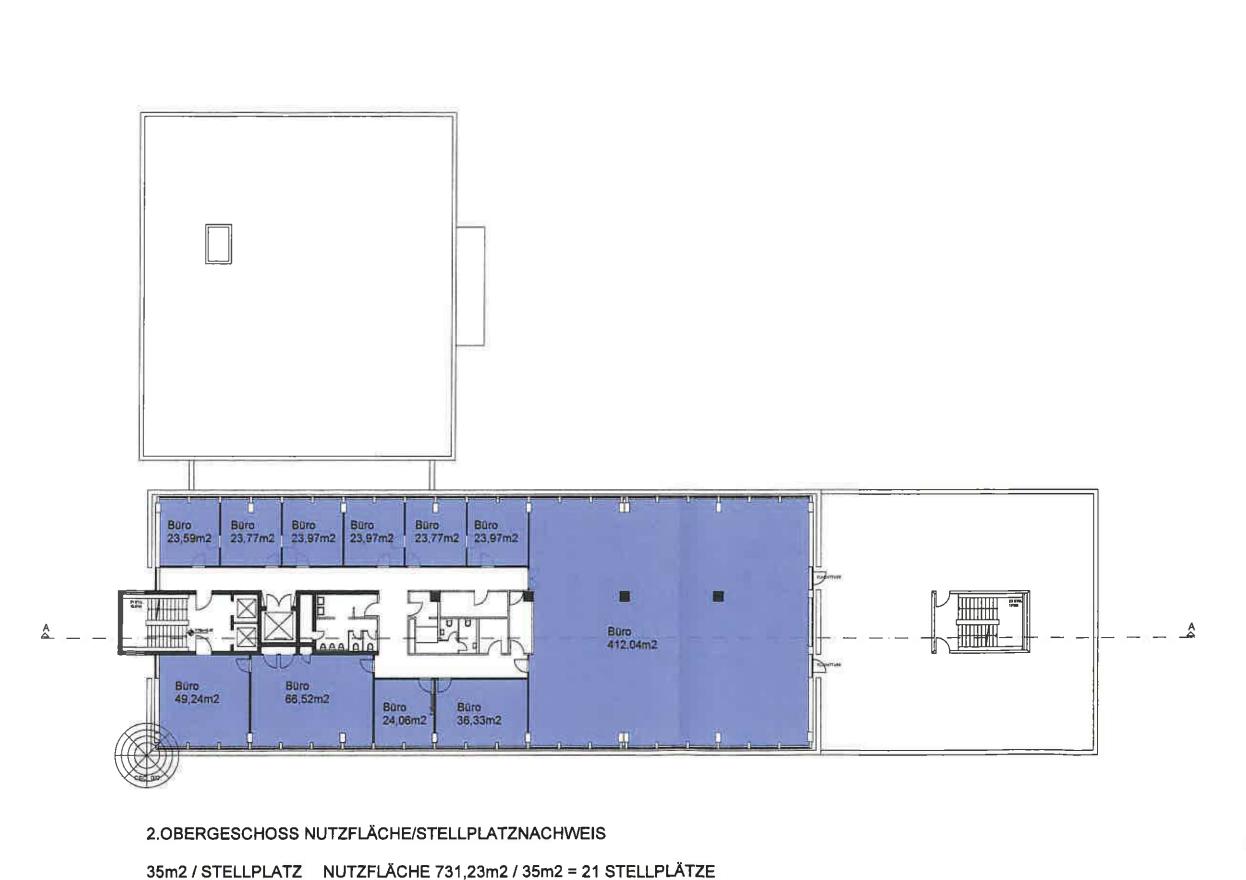
		_
DATUM	ANDERLING	
•		
٠		
	•	
٠		
•	1.	
	-	
٠	•	
•	·	
•	•	
	•	
-		

PLANUNG Hansjörg Maler & Partner Architekten

Flock 101 69117 Heldelberg TELEFON 06221 8075 0 TELEFAX 08221 8075 55

LEGENDE	_
	BERTAND
The second of the second of the	UNBAU
	BTELLPLATZNACHWEIS

STELLPLATZNACHWEIS
1.OBERGESCHOSS



BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG Mitterfeldweg 16a, 83064 Raubling, Tel. 08034 - 7055322, Fax 7056248 Im Graben 10, 71685 Vaihingen

Tel. 07042 - 817101, Fax 817652

PROJEKT:

zu Büroeinheiten Beifortstraße 2 69115 Heidelberg

Umnutzung von Büroflächen

ALLE MASZE SIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI



Nutzungsänderungsantrag 27.07.10

FLANBEZ,	STELLPLATZNACHWEIS 2.0BERGESCHOSS
MARSTAR	1:200
PROJEKTNIK,	•
PLANNE,	Ť
PLANFORMAT	A2
PADEX	· -
BEARD,	
DATUM	27.07.10

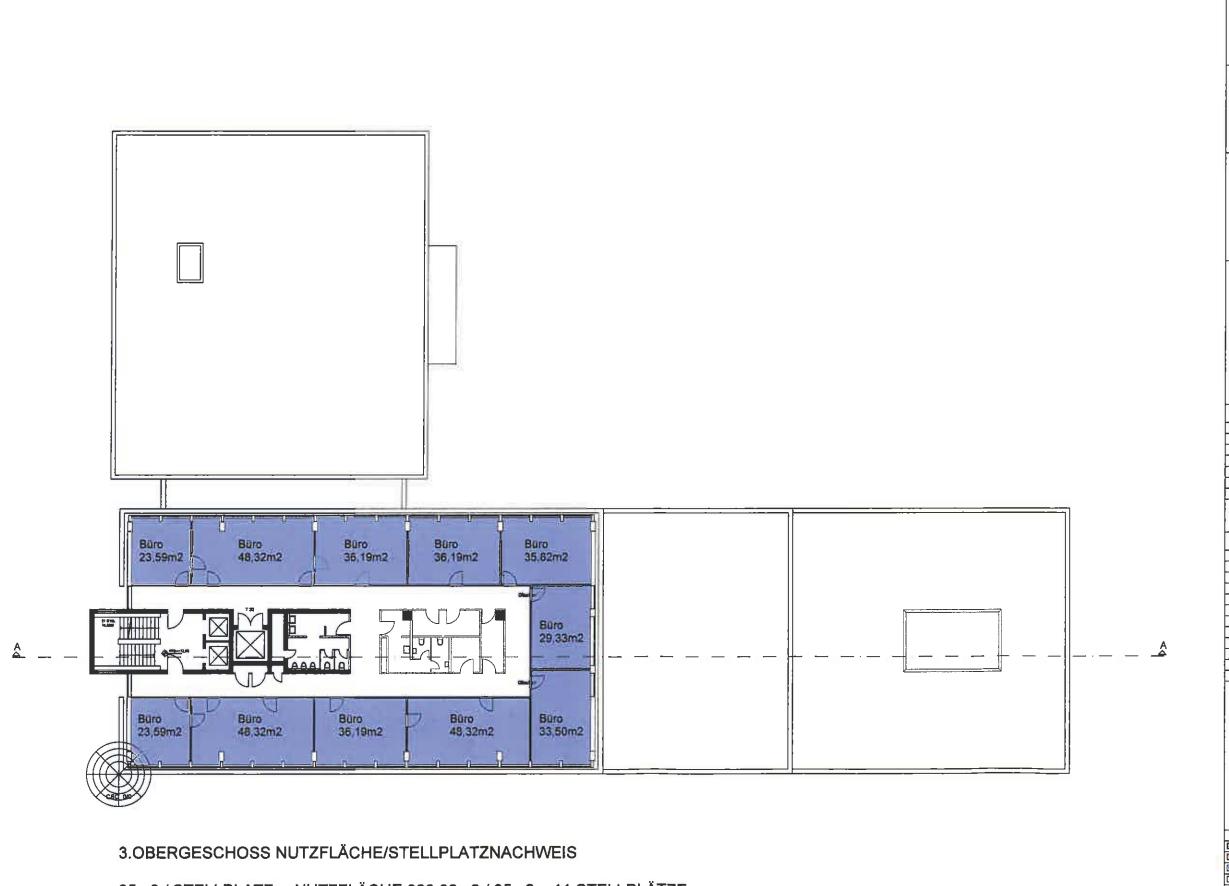
DATU	М	ANDERUNG
-		
•		•
		•
٠		•
-		•
-		•
٠		
		•
		·
		•
		•

PLANUNG Hansjörg Maier & Partner Architekten

Plock 101 69117 Heidelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 06221 6075 55

LEGENDE	
	BEBTAND
	UNGALI
	STELLPLATZNACHWEIS

STELLPLATZNACHWEIS 2.0BERGESCHOSS



35m2 / STELLPLATZ NUTZFLÄCHE 399,36m2 / 35m2 = 11 STELLPLÄTZE

BAUHERR:

PHD Bauprojekt GmbH & Co KG Mitterfeldweg 16a, 83064 Raubling, Tel. 08034 - 7058322, Fax 7058248

im Graben 10, 71685 Vaihingen Tel, 07042 - 817101, Fax 817652

PROJEKT:

Umnutzung von Büroflächen zu Büroeinheiten

Belfortstraße 2 69115 Heidelberg

ALLE MAGZE SIND VOR ORT ZU ÜBERPRÜFENI



Nutzungsänderungsantrag

27.07.10

PLANSEZ	8TELLPLATZNACHWEI8 3,08ERGESCHOS8
MARSTAR	1:200
PROJEKTNA.	•
PLANNIT.	<u> </u>
PLANFORMAT	A2
INDEX	•
BEARS.	
DATUM	27,07,10

DATUM ANDERUNG		
	DATUM	ANDERUNG
		•
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	•
		•
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	•
	•	•
	•	•
	•	-
	•	•
• •	•	-
•	•	
	•	•

PLANUNG

Hansjörg Maler & Partner Architekten

Plöck 101 69117 Heidelberg TELEFON 06221 6075 0 TELEFAX 06221 6075 55

LEGENDE	
	BEITAND
	UNIBAU
	BTELLPLATZNACHWEB

STELLPLATZNACHWEIS
3.OBERGESCHOSS

