

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 23.03.2021

<b>Nummer</b> 44/2021	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 023.5	<b>Vorgänge</b> TUPV 30.03.2021
--------------------------	--------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

---

**TOP-Nr.: 9**

**BETREFF**

**Umbau Polizeiposten - Baubeschluss**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel sind im Haushalt 2021 eingestellt und werden auch im HH 2022 vorgesehen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt, wie durch den Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr einstimmig empfohlen, den zur Ausführung des Umbau des Polizeiposten Walldorf im Untergeschoss des Rathauses mit Kosten in Höhe von 807.000 €.



---

## SACHVERHALT

Nicht zuletzt durch die Ereignisse im Zugangsbereich zur Polizei im Rathaus Walldorf Ende Oktober 2017 erfolgte eine Begehung des Polizeiposten Walldorf durch das Landeskriminalamt (LKA). Dabei wurden Defizite bezogen auf die Räumlichkeiten des Polizeipostens hinsichtlich der Sicherheit, wie aber auch des räumlichen Zuschnitts festgestellt. Daher waren die Vertreter der Polizei und Vermögen und Bau des Landes an die Stadt Walldorf herangetreten, ob und in welcher Weise die Defizite behoben werden können. Die sicherheitstechnischen Anforderungen bedingen insbesondere den Einbau einer neuen Schleusensituation im Zugangsbereich und der Außenhülle mit entsprechenden Sicherungsanforderungen, zum anderen muss ein Polizeiposten, der männliche und weibliche Polizeikräfte aufnimmt, auch entsprechende Umkleide- und Duschkmöglichkeit aufweisen. Daher ist zur langfristigen Weiterführung dieser Nutzung eine Anpassung der Räumlichkeiten notwendig.

### **Grundsätzliche Überlegungen:**

Für die Stadt Walldorf ist es wichtig, weiterhin den Polizeiposten im Rathaus beherbergen zu können. Dies wurde auch gegenüber dem Land kommuniziert, um anderen Überlegungen zur Unterbringung oder Verlagerung des Polizeiposten entgegenzuwirken. Die räumliche Unterbringung im Rathaus ist für die bisherige gute Zusammenarbeit zwischen Rathaus und Polizei sehr förderlich und erlaubt auch intensiven Austausch und Kontakte zwischen Polizei und Funktionsstellen des Rathauses, wie auch schnelle Einsätze im Stadtgebiet zu den Dienstzeiten. Diese Lokalisierung und Verbindung wird durchaus als ideal seitens der Stadt Walldorf gesehen, sodass hier durchaus auch Aufwand betrieben werden sollte, um die Polizei im Rathaus und den Polizeiposten in Walldorf zu halten. Daher wird die Maßnahme seitens der Verwaltung sehr empfohlen und entsprechend unterstützt. Über die anstehende Umbaumaßnahme des Polizeipostens wurde im letzten Jahr bereits mündlich in den Gremien informiert und Mittel für diese Maßnahme in den Haushalten bereitgestellt. Mittlerweile wurde eine Planung aufgelegt, die in Abstimmung mit der Polizei und dem Amt Vermögen und Bau des Landes, Mannheim entwickelt wurde. Es fanden auch Begehungen mit Vertretern des Landeskriminalamtes vor Ort statt, um die spezifische Situation bezogen auf die Sicherheitstechnik und die Möglichkeiten der Ertüchtigung auszuloten.

### **Projektbeteiligte:**

Die Stadt Walldorf hat zur Planung des Umbaus auch ein Projektteam mit entsprechenden Planern und Fachplanern hinzugezogen. Das Projektteam besteht aus den Beteiligten, welche schon bereits auch die Sanierung des Ratssaales umgesetzt hatte und somit Kenntnis über die baulichen und technischen Strukturen des Rathauses besitzen. Für die hochbaulichen Maßnahmen wurde das Büro Jöllenbeck & Wolf, Walldorf hinzugezogen, für die Ergänzung der technischer Infrastruktur wird durch das Büro Engineering-Consult, Karlsruhe angesprochen und die elektrotechnische Aufrüstung wird durch das Büro sbi GmbH - Schneider Beratende Ingenieure, Walldorf betreut.

**Planung:**

Die Planung basiert auch auf den Anforderungen der Nutzer und einer zeitgemäßen technischen Ertüchtigung und ist mit den Nutzervertretern in mehreren Abstimmungen erarbeitet worden. Derzeit verfügt der Polizeiposten im Rathaus über keine eigene Umkleide- und Duschkmöglichkeit. Bislang wird die Dusch- und Umkleideraum im UG des Rathauses teilweise durch die Polizisten mitgenutzt. Daher ist neben der sicherheitstechnischen Ertüchtigung auch eine räumliche Erweiterung zur Schaffung der entsprechenden Personal-Umkleidebereiche vorzusehen. Die Planung versucht insbesondere die bestehenden Strukturen und baulichen Elemente des Rathausgebäudes möglichst zu erhalten und zu starke Eingriffe in die wertige bestehende Substanz zu vermeiden. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Sicherheitstechnik nicht einfach und erfordert entsprechende intensive Abstimmung mit Polizei, LKA und Vermögen und Bau. In der Planung wird versucht Lösungen zu finden, wie der Bestand möglichst erhalten werden kann und die Architektur des Rathauses nicht durch störende Eingriffe Schaden nimmt. Dabei ist es wichtig, Abweichungen zu den festgesetzten standardisierten Anforderungen für einen Polizeistandort zu suchen, die unter Nutzung des Bestandes ein mehr an Sicherheit ergeben.

Neben der technischen und sicherheitstechnischen Ertüchtigung sind auch Eingriffe in die Raumstrukturen erforderlich. Im Zugangsbereich soll eine Schleuse mit gesicherter Theke und einer Verglasung zum Einsatz-Management umgesetzt werden. Diese Schleuse soll den Zugangsbereich für Besucher zunächst von dem inneren Bereich des Polizeiposten abgrenzen. Um die Außenfassade in diesem Bereich nicht ersetzen zu müssen, wird diese innere Abgrenzung der Schleuse mit einer sicherheitstechnischen höheren Anforderung erstellt, so dass für den inneren Bereich ein entsprechender Schutz besteht. In diesem Schleusenbereich wird auch ein Behinderten-WC integriert, um dieser Anforderung an einen öffentlichen Bereich nachkommen zu können. Hinter der Schleuse wird der Bereich Einsatz-Management mit einem Besprechungsraum kombiniert. Im Flur soll über eine partielle Verlegung der Innenwand, die direkte Zugänglichkeit zu allen Büroräumen ermöglicht werden, um Durchgangssituationen in Büros zu vermeiden. Die Büroräume an sich werden in ihrer Grundstruktur belassen.

Der ergänzende Umkleide- und Duschbereich muss in den direkt angrenzenden Bereich der vorhandenen Spülküche bzw. Aufenthalt Reinigungspersonal des Rathauses eingebaut werden. Dazu muss die bestehende Nutzung einer Raumachse verschoben und teilweise verlagert werden. Daher sind auch Umstrukturierungen im Untergeschoss des Rathauses auf der städtischen Seite notwendig und erforderlich. Der derzeitige Raucherraum im UG soll aufgegeben werden, um an dieser Stelle Putzmittel, Reinigungsmaterialien sowie -wägen unterbringen und lagern zu können. Auch wenn es hier zu räumlichen Einschnitten für das Rathaus kommt, können diese kompensiert werden, um die Umbaumaßnahme Polizeiposten mit der notwendigen räumlichen Ergänzung erstellen zu können.

Neben den baulichen Ergänzungen sind insbesondere auf die Sicherung der Fenster auf der Ostseite für die Sicherheit wichtig, um die Außenhülle der Einheit besser schützen zu können. Durch die Lage der Büros im UG mit dem Lichtgraben zur umgebenden Platzfläche des Rathauses sind zusätzlich ergänzende Sicherheitsrollläden erforderlich. Diese erlauben es die bestehenden

Fenster erhalten zu können. Neben dem Einbau der Schleuse ist auch notwendig, die Zugänge entsprechend sicherheitstechnisch über elektrische Systeme zu sichern und aufzurüsten. Vor dem Zugang zum Posten soll eine Stelle mit Kamera, die Zugangskontrolle und Anmeldung ermöglichen. Der geschlechtergetrennte Umkleide- und Duschbereich ist entsprechend auszulegen, aufzubauen und auch zu entlüften. Daher wird im hinteren Raumbereich eine Lüftung eingebaut, um diese Nutzung sicherstellen zu können. Ergänzend mit be- und entlüftet wird auch der Personalraum, um hier hinter dem vorhandenen Fenster, über eine ergänzende Festverglasung, den Raum sicherheitstechnisch aufzurüsten. Die elektrische Installation der Nutzungseinheit ist an die zeitgemäßen Standards anzupassen und grundständig zu erneuern. In den Räumen wird auch eine neue Beleuchtung über LED-Leuchten vorgesehen. Insgesamt ist zum Umbau des Polizeipostens ein ganzes Bündel von Maßnahmen erforderlich, um die aktuellen Anforderungen von Büros, wie auch der spezifischen Themen der Polizei angemessen zu berücksichtigen und eine weitere Nutzung und Anmietung durch die Polizei ermöglichen zu können.

Ergänzend zu den sicherheitstechnischen Ertüchtigungen ist auch eine verbesserte Unterbringung der Fahrzeuge in der Nacht und in den Zeiten bei denen die Dienststelle nicht besetzt ist notwendig. Hierzu wurde überlegt eine Einhausung in die Tiefgarage einzubauen. Da hier jedoch auch die Sicherheitsanforderung mit RC3, welche leichter mit einer massiven Wand zu berücksichtigen wäre, gefordert wird und eine Abgrenzung zusätzlich ca. 6 Stellplätze blockieren würde, wurde hier vorgeschlagen diese Unterbringung der Fahrzeuge in der Nacht aus der TG auszulagern. Damit könnten die beiden Stellplätze wie derzeit tagsüber in der TG genutzt werden und zu Dienstende die Fahrzeuge in die externe Garage verbracht werden. Als Standort würde ich der Parkierbereich an der Scheffelstraße anbieten. Hier wäre in relativ räumlicher Nähe eine gesicherte Unterbringung der Dienstfahrzeuge möglich. Es wäre an diesem Standort auch möglich über Fertiggaragen, die Fahrzeugunterbringung relativ wirtschaftlich vorzunehmen zu können. Mit dieser Lösung kann den polizeilichen Anforderungen Rechnung getragen werden, ohne dem Parkraum in der Tiefgarage des Rathauses zusätzlich zu verknappen.

#### **Kosten:**

Die Kostenermittlung basiert auf den Kostenberechnungen der beteiligten Büros.

#### **Kostenzusammenstellung:**

KG 300	Bauwerk- Baukonstruktion		390.000 €
KG 400	Bauwerk Technische Anlagen		219.000 €
	Wasser, Abwasser, Wärme	55.000 €	
	Elektrotechnik	90.000 €	
	Lüftungstechnik	74.000 €	
KG 500	Außenanlage		46.000 €
	Landschaftsbau	6.000 €	
	ergänzende Garagen	40.000 €	
KG 700	Baunebenkosten		152.000 €
	<b>Gesamtsumme</b>		<b>807.000 €</b>

Die Kostenberechnung schließt mit 807.000 € mit der die Umbaumaßnahmen entsprechend umgesetzt werden sollen. Diese Berechnung schließt auch die Kosten für die Verbesserung der Sicherheitstechnischen Aspekte mit ein.

**Kostentragung und Mietverhältnis:**

Im Zuge der Umbauarbeiten soll auch ein neuer Mietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg abgeschlossen werden, da der bisherige Vertrag vom 10. Juli 1972, welcher mit mehreren Nachträgen, zuletzt von 2001, zur Anpassung der Miete noch immer gilt, durchaus aktualisierungswürdig ist.

Das Land Baden-Württemberg stellt der Stadt daher einen entsprechenden Mustervertrag für vergleichbare Situationen zur Verfügung, der die Basis für eine neue Übereinkunft sein soll. Derzeit umfasst der Mietgegenstand eine Fläche von 185,72 m<sup>2</sup> zuzüglich zweier Tiefgaragenstellplätze.

Seitens von Vermögen und Bau des Landes wird ein neuer Mietvertrag angedacht. Es ist sicherlich angesichts der zu tätigen Investitionen seitens der Stadt und des Landes durchaus sinnvoll hier einen längerfristigen Vertrag abzuschließen. Im Rahmen der Anpassung des Mietvertrages soll auch eine moderate Anpassung der Miete erfolgen.

Für den Bereich der zusätzlichen Personal-Umkleidebereiche wird die Miete in einem aktualisierten Mietvertrag nach dem Umbau auch über die erweiterte künftige Mietfläche entsprechend angepasst. Die Mietfläche wird nach dem Umbau ca. 214 m<sup>2</sup> betragen. Dass die Miete hier nicht wirtschaftlich bzw. kostendeckend zu betrachten sein wird, ist den Beteiligten dabei durchaus bewusst, wobei das Land durchaus auch Vorteile für die Stadt durch die Präsenz eines Polizeipostens in Walldorf sieht.

Für die Maßnahmen, welche die Sicherheitstechnik betreffen, wird sich das Land an den Umbaukosten beteiligen. Hier trägt das Land die nachweislichen Mehrkosten für erhöhte Sicherheitsanforderungen. Diese müssen gegenüber dem Land durch entsprechende vergleichende Angebote nachgewiesen werden, um diese Mehrkosten abrechnen zu können. Diese ist im Rahmen der Vorbereitung zur Ausführung durch die Planung entsprechend vorzubereiten. Dies Kostenanteile beinhalten dann auch die Mehrkosten hinsichtlich der Planung bzw. Baunebenkosten. Dennoch wird der Kostenanteil für die reinen Mehrkosten Sicherheit sicherlich nur ein Bruchteil der Gesamtkosten ausmachen. Bezogen auf die Kostenermittlung steht hier eine Größenordnung von ca. 150.000 - 200.000 € im Raum. Hierzu befinden sich jedoch Bauamt, Planer und Vermögen und Bau des Landes noch in Abstimmung. Die genaue Dimension ist vorab nur schwer ermittelbar, da man den abschließenden Betrag erst über die konkreten Nachweise und Rechnungen der Firmen ermitteln können wird. Die wesentlichen Kosten des räumlichen Umbaus sind durch die Stadt Walldorf als Eigentümer der Immobilie zu tragen.

**Baustellenabwicklung/Interimsunterbringung:**

Die Umsetzung der Baumaßnahmen wird durch die verschiedenen nicht unerheblichen Eingriffe während der Baumaßnahme nicht unter Betrieb stattfinden können. Durch die nicht unerhebli-

chen technischen Eingriffe und die Vielzahl der Gewerke, teilweise mit sehr speziellen Anforderungen, ist insgesamt von einer Bauzeit für die Maßnahmen von mindestens ca. 6 Monaten auszugehen. Daher wurde seitens der Polizei und Vermögen und Bau Überlegungen zu einer interimswisen Unterbringung für diesen Zeitraum möglichst in räumlicher Nähe nachgefragt. Es hat sich gezeigt, dass eine interimswise Unterbringung aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen in nicht spezifisch für die Polizeiarbeit ausgelegten Räumen nicht einfach möglich ist. Seitens des Landes hat man daher jetzt die Lösung gefunden, den Polizeiposten interimswise bei der Autobahnpolizei am Standort Walldorf unterbringen zu können. Dies erzeugt daher auch keinen ergänzenden Aufwand seitens der Stadt Walldorf und erlaubt es auch in diesem Zeitraum der Walldorfer Polizei räumlich sehr nah an den Einsatzorten zu sein.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat über den Sachverhalt in seiner Sitzung vom 30.03.2021 beraten und eine einstimmige Empfehlung für den Gemeinderat ausgesprochen. Auf Basis des Baubeschlusses mit der dargestellten Planung sollen die Vorbereitungen zur Umsetzung mit der Ausführungsplanung und der Erstellung der Leistungsverzeichnisse angegangen werden. Ein Beginn der baulichen Umsetzung ist für September/Oktober 2021 vorgesehen.

Mit dem Umbau der Nutzungseinheit im Untergeschoss des Rathauses erfolgt die bauliche, technische und sicherheitstechnische Ertüchtigung des Polizeiposten Walldorf, um die langfristige Sicherung des Polizeipostens Walldorf im Rathaus Walldorf gewährleisten zu können.

#### Vorberatung im TUPV

Der TUPV hat in seiner Sitzung am 30. März 2021 die Angelegenheit vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat, den Baubeschluss für den Umbau des Polizeipostens auf der Basis der Kostenberechnung von brutto 807.000 € zu fassen.

In Vertretung

Otto Steinmann  
Erster Beigeordneter

Anlagen