

**Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses  
am Dienstag, dem 23.09.2025, im Großen Ausschusszimmer des  
Kreishauses Warendorf (4. OG, Raum C 4.26)**

**Beginn: 09:00 Uhr  
Ende: 10:20 Uhr**

		Seite
	<b><u>I. Öffentlicher Teil</u></b>	
1.	Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner	4
2.	Bericht der Verwaltung	5
3.	Anschluss der kreiseigenen Immobilien in Warendorf an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Warendorf GmbH / WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH (Emswärme)	<b>162/2025</b> 6
4.	Rückblick auf die Entwicklungen und die Digitalisierung im Amt für Geoinformation und Kataster und Ausblick auf die kommenden Jahre	<b>160/2025</b> 9

**Anlagen**

- Anlage 1      Präsentation Amt für Geoinformation und Kataster  
Anlage 2      Präsentation WEV Emswärme

**Anwesend:**

<b>Ausschussmitglieder</b>	
Austrup, Norbert	
Claßen, Anne	
Grobecker, Hubert	
Hugenroth, Bernhard	
Hütig, Frank	
Kühnel, Andreas	
Lorenz, Thomas	
Luster-Haggeney, Rudolf	
Lütke-Verspohl, Timo	
Pomberg, Ralf	
Starke, Dennis	
Tentrup-Beckstedde, Christoph	
von Ketteler, Friedrich-Carl	
<b>stellv. Ausschussmitglieder</b>	
Beumker, Markus	Vertretung für Herrn Engelbrecht
Stelthove, Karl	Vertretung für Herrn Franitza
Tarner, Hedwig	Vertretung für Frau Termühlen
<b>von der Verwaltung</b>	
Borgstedt, Hendrik	
Doerr, Julia	
Funke, Stefan, Dr.	
Gehringhoff, Christoph	
Hinrichs, Jens	
Ottmann, Michael	

**Es fehlten entschuldigt:**

<b>Ausschussmitglieder</b>
Berkhoff, Henrich
Duwe, Jens
Kleibolde, Bernhard

Herr Luster-Haggeney eröffnet um 09:00 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass der Bauausschuss mit Einladung vom 12.09.2025 form- und fristgerecht einberufen worden ist.

Auch die Gäste zum Tagesordnungspunkt 3 wurden herzlich begrüßt.

<b>I. Öffentlicher Teil</b>
-----------------------------

<b>1.</b>	<b>Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner</b>	
-----------	---	--

Der Vorsitzende stellt fest, dass kein/e Einwohnerin oder Einwohner anwesend ist/sind.

<b>2.</b>	<b>Bericht der Verwaltung</b>	
-----------	-------------------------------	--

Herr Ottmann berichtet, dass es bezüglich des Umbaus am Knotenpunkt B 475 und K 23 nunmehr zu einer Einigung im Bereich der Kostenaufteilung mit der Stadt Ennigerloh gekommen sei und die Kreuzungsvereinbarung hierzu nunmehr erstellt werde. Eine entsprechende Beschlussvorlage sei für die nächste Sitzung des Bauausschusses angedacht. Straßen.NRW habe die Umbaumaßnahme auch als Maßnahme mit unwesentlicher Bedeutung eingestuft, sodass keine Planfeststellung erfolgen müsse.

<b>3.</b>	<b>Anschluss der kreiseigenen Immobilien in Warendorf an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Warendorf GmbH / WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH (Emswärme)</b>	<b>162/2025</b>
-----------	--	-----------------

Herr Borgstedt stellt zur Einführung das Projekt Emswärme vor und verweist auf die hohe staatliche Förderung. Neben der Erschließung der Warendorfer Innenstadt seien aktuell zwei Trassen geplant, mit denen auch Immobilien des Kreises Warendorf angeschlossen werden könnten. Hierbei stehen drei Immobilien im Fokus: das Paul-Spiegel-Berufskolleg im Schulviertel und die Astrid-Lindgren-Schule sowie das Kreishaus an der geplanten Nord-Süd-Tangente.

Es habe in der letzten Zeit bereits mehrere Gespräche mit dem seitens der WEV beauftragten Ing.-Büro Schmidt und Wilmes sowie Ortstermine zur Sondierung gegeben. In großen Teilen könne die vorhandene Technik ergänzt werden. Zeitlich sollte jedoch bereits in der näheren Zukunft eine Entscheidung getroffen werden, da die 40-prozentige Förderung des Bundes hierbei einen entscheidenden Punkt bei der Höhe der Anschlusskosten ausmache. Der Kreis wolle die gebotene Chance nutzen und befinde sich bereits in der Verhandlungsphase mit der WEV und wolle daher nun auch den Bauausschuss informieren und in den weiteren Entscheidungsprozess mit einbinden.

Herr Luster-Haggeney (CDU) sieht das Emskraftwerk als eine Innovation und eine gute Chance für den Kreis Warendorf, insbesondere in Bezug auf den Klimawandel.

Im Anschluss präsentiert Herr Güldenarm von der WEV die Warendorfer Wärme-Wende und erläutert auch den Umsetzungszeitraum von 5 Jahren. Hierbei sei der Trassenbau sowie auch die restliche Versorgungsinfrastruktur mit zu beachten. Er weist auch auf die Möglichkeit hin, dass die Bestandsanlagen zukünftig durch die Fernwärme ersetzt werden könnten, also noch Ausbaureserven bestehen bleiben.

Ab Folie 10 der Präsentation stellt Herr Wilmes vom Ing.-Büro Schmidt und Wilmes die Kostenvergleiche vor. Der Fokus bei den Berechnungen lag auf dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit. Am Beispiel der Astrid-Lindgren-Schule wird verdeutlicht, dass bei einem Umstieg auf EmsWärme die Wärmekostengestehungskosten deutlich gesenkt werden könnten.

Im weiteren Verlauf des Vortrages führt Herr Güldenarm noch an, dass nunmehr Vorverträge geschlossen werden müssen, damit mit dem Bau des Versorgungsnetzes begonnen werden könne. Die WEV würde sich über eine Zusammenarbeit mit dem Kreis Warendorf sehr freuen.

Auf die Nachfrage von Herrn Tentrup-Beckstedde (CDU), ob auch 100 % der Energie durch die EmsWärme lieferbar sei, kann dieses Herr Güldenarm eindeutig bestätigen.

Frau Tarner (B'90/Die Grünen) ist von dem Projekt begeistert und hat noch zwei ergänzende Fragen, die Herr Güldenarm gerne beantwortet. Auf die Frage, ob nur das Kreishaus angeschlossen werde oder auch die Leitstelle, das Nebengebäude und

auch die neue Multifunktionshalle antwortet Herr Borgstedt, dass dies bei den Planungen als ein Anschlusspunkt gesehen werde. Auf die Nachfrage nach der technischen Umsetzung stellt Herr Güldenarm klar, dass in den Gebäuden keine weiteren Maßnahmen zur Wärmeerzeugung notwendig seien und die Wärme direkt übernommen werden könne.

Auf die Fragen von Herrn Lütke-Verspohl (SPD) nach dem Erweiterungspotential der Anlagen und den Kosten für die Bereitstellung der Technik an der Astrid-Lindgren-Schule erklärt Herr Güldenarm, dass Erweiterungspotentiale bereits eingeplant seien und auch bei Anlagen, die erst zum Teil die Fernwärme nutzen würden, im Nachgang noch ein Ausbau möglich sei. Das Kraftwerk in der derzeitigen Planung habe eine maximale Leistung, jedoch würde bei Bedarf dann ein weiterer Ausbau geprüft werden. Eine gewisse Abhängigkeit bestehe jedoch in der natürlichen Gegebenheit des Wassers in der Ems. In Bezug auf die Astrid-Lindgren-Schule hält er fest, dass zunächst Vorverträge abgeschlossen würden, die eine Inbetriebnahme innerhalb der nächsten 10 Jahre vorsehe. Hierbei würden keine Betriebskosten anfallen, jedoch könnte dadurch sehr kurzfristig auf neue Gegebenheiten reagiert werden.

Herr Hütig (AfD) weist darauf hin, dass es jedoch auch möglich sei, die abgängigen Heizkessel durch neue zu ersetzen und damit keine größere Investition für ihn ersichtlich sei oder eine Anpassung der Heiztechnik.

Im Anschluss merkt Herr Borgstedt an, dass akut kein Austausch notwendig sei, daher könne man gemeinsam planen.

Herr Dr. Funke führt ergänzend an, dass der Vortrag zu Überlegungen anregen solle, wie man in Zukunft heizen wolle. Die Verhandlungen über konkrete Zahlen für die geplanten Anschlüsse würden mit der WEV weitergeführt, da das Thema auch für die mittelfristige Finanzplanung relevant sei. Der aktuelle Vortrag diene dazu, den Ausschuss zu informieren und ein Meinungsbild abzufragen. Er gehe davon aus, dass auch auf Seite des Kreises im Zuge des Anschlusses Umschlussumwendungen entstehen. Der finanzielle Aufwand werde derzeit von den Technikern ermittelt. Der Verwaltung solle durch den Ausschuss ein Verhandlungsmandat erteilt werden, durch den abschließenden Beschluss der Vorlage.

Darauf merkt Herr Luster-Haggeney (CDU) an, dass auch ein möglicher Versorgerwechsel mitgedacht werden solle, jedoch sehe er das Projekt als sehr interessant an und möchte jedoch sichergestellt wissen, dass der Kreis sich mit Blick auf die derzeitige Finanzlage das auch leisten könne. Neue Wege der Wärmeversorgung können nicht nur aus Sicht des Klimaschutzes, sondern auch aus Kostensicht positiv zu sehen seien.

Herr Stelthove (B'90/Grüne) ergänzt, dass das vorgestellte Projekt sehr förderungswürdig sei, da es die Immissionen deutlich reduzieren könne. Jedoch sei sicherzustellen, dass diese zentrale Einrichtung auch gesichert sein müsse vor Angriffen jeglicher Art.

Herr Güldenarm merkt daraufhin an, dass es sich richtigerweise bei diesem Projekt um kritische Infrastruktur handle und die Sicherheit bei dem Gesamtkonzept Berücksichtigung finden werde.

Ergänzend führt Herr Gehringhoff an, dass das Kreishaus nicht zu 100 % durch Fernwärme abgedeckt werde, da ein Teil weiterhin unabhängig durch andere Heiztechnik vor Ort abgesichert sei.

Auf die Nachfrage von Frau Tarner (B'90/Grüne), wie lange der hier vorgestellte Rabatt von 40 % Gültigkeit besitze und bis wann der Kreis sich entschieden haben müsse, erläutert Herr Güldenarm, dass die Trasse im Süden davon abhängig sei, dass der Kreis das Projekt unterstütze. Zudem sei auch bereits jetzt ein Anschluss für alle Gebäude des Kreises sinnvoll, da die Bepreisung für den Ausstoß von CO<sub>2</sub> zukünftig ansteigen werde und dann höherpreisiges Biogas zum Einsatz kommen müsse. Man wolle nunmehr die Entscheidung vorantreiben, da die Förderkulisse für die Umsetzung des Projektes auf 6 Jahre begrenzt sei.

Herr Austrup (CDU) hat noch ein paar technische Fragen, die Herr Güldenarm fachkundig beantwortet. Die erforderlichen Wärmetauscher seien bereits in die Kostenrechnung mit einbezogen worden und variabel umstellbar und auch ergänzbar. Die Anschlussleitungen würden bereits für eine maximale Nutzung vorbereitet. Auch die geplanten Pufferspeicher seien nicht komplett auf die Wärme aus der Ems angewiesen und könnten 2-3 Tage abpuffern. Parallel könnten die Wärmepumpen ebenfalls zur Stromnetzentlastung eingesetzt werden. Die Wärmepumpen werden in Abhängigkeit des Strompreises gesteuert.

Auf die Frage von Herrn Hugenroth (CDU), wer Vertragspartner des Kreises Warendorf werde, stellt Herr Güldenarm klar, dass dies zukünftig die WEV – EmsWärme – Projektgesellschaft sein werde.

Herr Hütig (AfD) hinterfragt im Anschluss den Zeitdruck für die Beschlussfassung und Herr Luster-Haggeney (CDU) führt an, dass sich nunmehr die Frage stelle, ob der Kreis Warendorf das Projekt weiter begleiten wolle und hierüber im Anschluss mit dem Beschluss eine Entscheidung getroffen werden solle. Er schlug vor, den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage um die Worte „und abzuschließen“ zu kürzen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, Verträge für den technisch und wirtschaftlich vorteilhaften Anschluss der drei kreiseigenen Liegenschaften in Warendorf (Kreishaus, Paul-Spiegel-Berufskolleg, Astrid-Lindgren-Schule) an das geplante Fernwärmenetz (Emswärme) mit der Stadtwerke Warendorf GmbH / WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH auszuhandeln.

**Abstimmungsergebnis:** mehrheitlich angenommen  
Ja 15 Nein 1 Enthaltung 0



<b>4.</b>	<b>Rückblick auf die Entwicklungen und die Digitalisierung im Amt für Geoinformation und Kataster und Ausblick auf die kommenden Jahre</b>	<b>160/2025</b>
-----------	--	-----------------

Herr Hinrichs stellt anhand einer Präsentation die Entwicklung und die Digitalisierung des Amtes für Geoinformation und Kataster vor. Zudem gibt er einen Ausblick auf die kommenden Jahre. Er weist darauf hin, dass im Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS in Zukunft auch Daten des Landschaftsmodells des Landes geführt werden sollen und gibt zudem einen Ausblick bis 2028. Es gebe auch Überlegungen, zukünftig alle Daten beim Land in zentralen Datenbanken zu führen. Beim Geoportal gebe es bereits eine neue Version, die gerade für die nutzungsbeschränkten Bereiche weiterentwickelt werde.

Zudem berichtet er über die Befliegungen des Kreisgebietes in den letzten 3 Jahren und teilt mit, dass nunmehr für 2 Jahre pausiert werde, um den Haushalt zu entlasten. Die Kosten für die Befliegungen belaufen sich auf rund 30.000 – 40.000 €. Man wolle auch zukünftig die Möglichkeit prüfen, ob diese Aufgabe mit dem Land gemeinsam übernommen werden könne, um so Kosten zu sparen und den Einsatz der potenziellen Firmen zu optimieren. Bisher hat das Land keine Schrägluftbilder befliegen, hier wird jetzt seitens des Landes eine zukünftige Kooperation signalisiert.

Ein weiteres wichtiges Thema der letzten 5 Jahre sei die Grundsteuererhebung gewesen. Ebenso würden Immobilienrichtwerte nunmehr online zur Verfügung gestellt und nunmehr ließen sich über [www.BORIS.nrw.de](http://www.BORIS.nrw.de) nicht nur Bodenrichtwerte, sondern auch Immobilienrichtwerte abrufen.

Für die Stadt Warendorf sei zudem der Mietspiegel mithilfe einer Befragung in 2024 erstellt worden. Diese Aufgaben könne der Gutachterausschuss auch für andere Kommunen im Kreisgebiet übernehmen, wenn diese es wünschen. Aktuelle Mietdaten (Angebotsmieten) seien zudem auch für die Jobcenter eine wichtige Hilfestellung. Im Grundstücksmarktbericht sei eine jährliche Steigerungsrate von 0,50 € je Quadratmeter ablesbar.

Herr Luster-Haggeney (CDU) dankt für die ausführlichen Informationen.

Auf die Nachfrage von Herrn Austrup (CDU), wie oft die Daten aktualisiert würden, kann Herr Hinrichs berichten, dass die Boden- und Immobilienrichtwerte jährlich angepasst werden. Hier würden alle in dem abgelaufenen Zeitraum getätigten Grundstücksgeschäfte mit einbezogen.

Kreisdirektor Dr. Funke ergänzt, dass der Mietspiegel über eine Besonderheit verfüge und nur die Mieten abbildbar seien, wo auch ein Mieterwechsel oder eine Mieterhöhung erfolgt seien. Nur diese Mietpreise aus der Befragung können bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden.

Herr Hinrichs ergänzt, dass im Mietspiegel nur die Mietpreise berücksichtigt werden können, die innerhalb der letzten 6 Jahre vor dem Stichtag angehoben wurden. Der Sozialwohnungsbau und möbliert vermiete Wohnungen fließen jedoch nicht mit ein.

Ebenso würden Mitarbeiterwohnungen keine Berücksichtigung im Mietspiegel finden. Zudem seien auch Großvermieter abgefragt worden, die jedoch mit einem vereinfachten Verfahren eigene Miettabellen liefern konnten.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Vorsitzende um 10:20 Uhr die letzte Sitzung des Bauausschusses in dieser Wahlperiode.

Rudolf Luster-Haggeney  
Vorsitz

Michael Ottmann  
Schriftführer