

## Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung (EB IB)

### **Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2023:**

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes IB besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan, dem Finanzplan und der Stellenübersicht.

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde im Wesentlichen aus dem Jahresabschluss 2021 sowie der tatsächlichen Entwicklung der Aufwendungen und Erträge des Eigenbetriebes IB im Wirtschaftsjahr 2022 entwickelt.

#### **I. Erfolgsplan**

Der Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit einem negativen Jahresergebnis von 165.105 € ab.

Der Eigenbetrieb erzielt Umsatzerlöse im Rahmen der lfd. Bauunterhaltung/Instandsetzung im Gebäudebestand des Landkreises sowie beim Bundeswehrkrankenhaus Westerstede (BwKrhs WST). Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebes im Jahr 2023 belaufen sich auf insgesamt 202.400 €.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden insbesondere die Mieterträge für die im Eigentum des Eigenbetriebes stehenden Immobilien (BwKrhs WST, Ärztehaus Mozartstraße, Hospiz, die Hössenschule, das BBZ in Westerstede, die neuen Personalwohnheime für die Kliniken in Westerstede und das Frauen- und Kinderschutzhaus in Rastede) sowie die Nutzungsentschädigung der Ammerland-Klinik GmbH für die Gebäude und Flächen der Ammerland-Klinik ausgewiesen. Im Wirtschaftsjahr 2023 werden erstmals anteilige Mieterträge bzw. Nutzungsentschädigungen für die Neubauten Lange Straße 15, das Personalwohnheim II sowie die Kindertagesstätte „Hössennest“ - alle in Westerstede - eingeplant. Darüber hinaus erhält der Eigenbetrieb für die laufende Bauunterhaltung des BwKrhs WST einen jährlichen Pauschalbetrag von der Bundeswehr. Insgesamt werden im Jahr 2023 Erträge in Höhe von 5.456.100,- € erwartet.

Die Finanzierung der genannten Immobilien erfolgt zum Teil unter Inanspruchnahme von Fördermitteln bzw. durch einen von der Bundeswehr gezahlten Baukostenzuschuss. Diese Finanzierungsbestandteile sind über die Nutzungsdauer bzw. Vertragslaufzeit ertragswirksam aufzulösen. Aus diesen Auflösungen werden für das Wirtschaftsjahr 2023 Erträge in Höhe von 931.895 € eingeplant.

Der Ansatz der Personalaufwendungen mit einem Planansatz von 805.600 € umfasst die laufenden Bezüge, die Aufwendungen für die Altersversorgung, die Beihilfen und die Vergütung sowie die Personalnebenkosten für unmittelbar Beschäftigte (s. Stellenübersicht).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belaufen sich auf 3.151.000 € und umfassen im Wesentlichen die Abschreibungen auf die errichteten Gebäude.

Die weiteren betrieblichen Aufwendungen wurden mit insgesamt 2.328.900 € veranschlagt. Ein Teil dieser Aufwendungen entfällt mit 350.000 € auf die sonstigen Geschäfts- und Verwaltungskosten. Wesentlicher Bestandteil sind dabei die an den Landkreis zu erstattenden Personalkosten für das Hausmeisterteam sowie Aufwendungen für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am ehemaligen Hössenschulgeländes. Des Weiteren werden Mittel für die Instandhaltung / Unterhaltung des Bundeswehrkrankenhauses in Höhe von 1.170.000 € sowie anteilige Betriebskosten in Höhe von 90.000 € für die von der Ammerland-Klinik und der Bundeswehr gemeinsam genutzten Bereiche des Klinikzentrums eingeplant. Darüber hinaus erhält die Ammerland-Klinik für von der Bundeswehr genutzte Mietflächen, die von der Ammerland-Klinik hergerichtet / saniert wurden, eine anteilige Erstattung in Höhe von 55.100 €.

Der Eigenbetrieb bedient sich für verschiedene Aufgaben der Einrichtungen der Kreisverwaltung sowie der Klinikverwaltung. Die hierfür eingeplante Erstattung von Verwaltungskosten beläuft sich für 2023 auf 172.500 €. Die restlichen Mittel sind für den lfd. Aufwand für Werbung, Dienstreisen, Fortbildung, Post-/Fernmeldekosten, Bürobedarf usw. veranschlagt.

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden für 2023 kalkulatorische Zinsaufwendungen in Höhe von 1.850.000 € für die in Form des Baukostenzuschusses geleistete Mietvorauszahlung der Bundeswehr für die Nutzung des Bundeswehrkrankenhauses Westerstede veranschlagt. Des Weiteren sind für die vom Eigenbetrieb aufgenommenen Darlehen Zinszahlungen in Höhe von 470.000 € zu leisten.

## **II. Vermögensplan**

Der Verwaltungsrat der Ammerland-Klinik hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 den Eigenbetrieb beauftragt, auf dem Grundstück „Am Stubben 15“ in unmittelbarer Nähe des Klinikgeländes ein Appartementhaus für die Unterbringung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Ammerland-Klinik zu errichten. Bei der Ausgestaltung des Appartementhauses soll im Wesentlichen auf eine bereits im Auftrage der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft für dieses Grundstück erstellte Planung zurückgegriffen werden. Nach einer aktualisierten Kostenschätzung ist von Gesamtkosten für das Gebäude mit insgesamt 25 Einzelappartements von rd. 3,3 Mio. € auszugehen. In den Vorjahren wurden für dieses Vorhaben bereits Auszahlungen in Höhe von 2,8 Mio. € (2,5 Mio. € im WP 2020 sowie 300 T€ im WP 2021) eingeplant, so dass im Wirtschaftsplan 2023 noch **500.000 €** bereitzustellen sind. Nach seiner Errichtung wird das Objekt gegen eine kostendeckende Mietzahlung an die Ammerland-Klinik komplett vermietet.

Zur zukünftigen Unterbringung des Gesundheitsamtes hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 20.03.2019 die Verwaltung beauftragt, Planungen für die mittelfristige Unterbringung des Gesundheitsamtes in einem auf dem Gelände des Klinikzentrums zu errichtenden Neubau aufzunehmen. Im Juni 2020 wurde vom Kreisausschuss beschlossen, den Neubau im Rahmen eines Totalunternehmerauftrages zu vergeben. Im März 2022 wurden hierzu drei verbindliche Angebote eingereicht, die den eingeplanten Kostenrahmen jeweils deutlich überschreiten.

Aufgrund der Beschlüsse der Kreisgremien aus dem Juli 2022 wurde gleichwohl die Fa. Köster aus Osnabrück mit der Erstellung des Gebäudes beauftragt. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 23,9 Mio. €, von denen 200 T € bereits über den Wirtschaftsplan 2021 bereitgestellt wurden. Die verbleibenden 23,7 Mio. € wurde zunächst in zwei gleich hohen Teilbeträgen von jeweils 11,85 Mio. € in den Vermögensplan 2022 sowie des Jahres 2023 eingeplant. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen weiteren Preissteigerungen wird der Ansatz für 2023 nochmals auf **12,85 Mio. €** angehoben.

Eine Teilfläche des Gebäudes soll später durch die Bundeswehr genutzt werden. Die Bundeswehr wird sich durch die Zahlung eines Baukostenzuschusses an den Gesamtkosten beteiligen. Hierfür wird ein Gesamtzuschuss in Höhe von 11,7 Mio. €, ebenfalls aufgeteilt in zwei gleich hohe Jahresbeträge von jeweils **5,85 Mio. €**, eingeplant. Des Weiteren wird für den Vermögensplan des Jahres 2023 ein Tilgungszuschuss aus der beantragten KfW-Förderung in Höhe von **2,0 Mio. €** eingeplant.

Die Ammerland-Klinik hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der zukünftigen strategischen Ausrichtung der Klinik in der Zukunft auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die derzeitigen baulichen Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich der Operationssäle, der Notaufnahme sowie der Intensivpflege den zukünftigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Darüber hinaus ist die auf vielen Stationen der Klinik noch übliche Unterbringung der Patienten in 3 und 4-Bett-Zimmern nicht mehr zeitgemäß. Im Rahmen einer baulichen Zielplanung wurden daher die notwendigen (Neu-)Bauvorhaben unter Inanspruchnahme einer Landesförderung vorbereitet. Im Sommer 2022 wurde das Vorhaben auf die Prioritätenliste des Landes aufgenommen.

Zur finanziellen Absicherung der ersten Planungs- und Umsetzungsschritte werden im Vermögensplan des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung für das Wirtschaftsjahr 2023 **3,0 Mio. €** sowie für die Jahre 2024 bis 2026 jeweils 4,0 Mio. € eingestellt. Die Refinanzierung soll später über eine entsprechende Erhöhung der jährlichen Nutzungsentschädigung durch die Ammerland-Klinik erfolgen.

Für die Tilgung von Krediten werden **2.700.000 €** vorgesehen.

Zur Finanzierung der Investitionen ist die Neuaufnahme von Investitionskrediten in Höhe von **8.212.000 €** vorgesehen, deren Refinanzierung in den Folgejahren aus den zusätzlichen Mieten bzw. Nutzungsentgelten erfolgen wird. Darüber hinaus werden zur Finanzierung die im Erfolgsplan erwirtschafteten Abschreibungserlöse in Höhe von **3.151.000 €** herangezogen.

### **III. Finanzplan**

Für den Zeitraum 2024 bis 2026 wurde für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung ein Finanzplan aufgestellt, der eine Übersicht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen des Erfolgsplanes sowie der Einzahlungen und Auszahlungen des Vermögensplanes in den nächsten Jahren enthält.

Der Erfolgsplan schließt im Jahr 2024 mit einem Überschuss in Höhe von 87.895 € ab. In den Jahren 2025 und 2026 werden Überschüsse in Höhe von 42.395 € bzw. 14.035 € erwartet. Die Ertragspositionen sind weitgehend durch langfristige Miet- und Nutzungsverträge gesichert, bei den Aufwandspositionen wurden Preissteigerungen von 1 % bzw. 2,5 % bei den Personalaufwendungen berücksichtigt. Noch nicht eingeplant sind zusätzliche Mieterträge und Nutzungsentschädigungen aus den aktuell im Bau befindlichen Objekt für das Gesundheitsamt sowie den Neubauvorhaben für die Ammerland-Klinik.

### **IV. Stellenübersicht**

Die Stellenübersicht des Wirtschaftsjahres 2023 sieht die Beschäftigung von elf Angestellten vor. Der Technische Betriebsleiter (Ifd. Nr. 2) sowie die weiteren Mitarbeiter (Ifd. Nr. 3 - 8) stehen in einem Dienst- und Beschäftigungsverhältnis zum Landkreis Ammerland (Organisatorische Zuordnung zum EB IB). Der kaufmännische Betriebsleiter (Ifd. Nr. 1) übernimmt diese Tätigkeit im Rahmen seines Hauptamtes als Erster Kreisrat.

### **V. Zusammenfassende Beurteilung**

Für das Wirtschaftsjahr 2023 werden weiterhin keine Liquiditätskredite beansprucht.

Für die Folgejahre werden keine Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

Westerstede, 17.11.2022

Kappelmann  
Betriebsleiter