

Protokoll

Gremium: Betriebsausschuss Eigenbetrieb Immobilienbetreuung

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 26.11.2025
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 16:31 Uhr
Sitzungsort: Kreishaus Westerstede, Sitzungssaal, Raum 189

Anwesend:

Vorsitzende

Landrätin Karin Harms

Mitglieder

Frau Claudia Beeken

Frau Maria Bruns

Herr Jörg Brunßen

Frau Katharina Fischer-Sordon

Herr Heino Hots

Herr Rüdiger Kramer

Herr Torsten Kuck

Frau Susanne Lamers

Herr Frank Lukoschus

Vertretung für KA Hullmann

Herr Björn Meyer

Frau Susanne Miks

Herr Hermann Nee

Herr Frerk Schmidt

von der Verwaltung

Herr Erster Kreisrat Thomas Kappelmann

Herr Kreisrat Ingo Rabe

Herr Kreisrat Dr. Thomas Jürgens

Herr Ltd. Kreisverwaltungsdirektor Ralf Denker

Frau Julia Thieme, Gleichstellungsbeauftragte

Herr Dipl. Ing. Andreas Martin, Betriebsleiter

Protokollführerin

Frau Annemarie Schröder

Abwesend:

Mitglieder

Herr Jan Hullmann

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung der Niederschrift des Betriebsausschusses Eigenbetrieb Immobilienbetreuung am 28.11.2024
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Bericht über den Stand der Baumaßnahmen
Vorlage: MV/051/2025
- 7 Jahresabschluss 2024 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung a) Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes b) Entlastung der Betriebsleitung
Vorlage: BV/078/2025
- 8 Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Prüfung des Jahresabschlusses 2025 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung
Vorlage: MV/052/2025
- 9 Aufnahmen von Darlehen
Vorlage: MV/053/2025
- 10 Aufnahme und Umschuldung von Krediten im Haushaltsjahr 2026
Vorlage: BV/079/2025
- 11 Gesundheitsquartier im Ammerland - Neubau Klinikzentrum Westerstede;
Finanzielle Beteiligung des Landkreises
Vorlage: BV/080/2025
- 12 Wirtschaftsplan 2026 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung
Vorlage: BV/081/2025
- 13 Mitteilungen der Landrätin
- 14 Anfragen und Hinweise
- 15 Einwohnerfragestunde
- 16 Schließung der öffentlichen Sitzung

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung

LR Harms eröffnet um 16:00 Uhr die Sitzung des Betriebsausschusses Eigenbetrieb Immobilienbetreuung und begrüßt die Anwesenden. Sie begrüßt insbesondere EKR Kappelmann und Kreisrat Rabe, für die es die letzte Sitzung des Betriebsausschusses sei, bevor beide am 31.12.2025 in den Ruhestand wechseln. Des Weiteren begrüßt sie Frau Schröder, die ebenfalls in den Ruhestand wechseln werde und für die es somit die letzte Sitzung des Betriebsausschusses und auch das letzte Protokoll sei, das sie schreiben werde.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verlauf der Sitzung auf Tonträger aufgezeichnet und diese Aufzeichnung nach Genehmigung des Protokolls wieder gelöscht wird.

Zu TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

LR Harms stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Zu TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung laut Deckblatt wird einstimmig festgestellt.

Zu TOP 4 Genehmigung der Niederschrift des Betriebsausschusses Eigenbetrieb Immobilienbetreuung am 28.11.2024

Gegen die vorgenannte Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben; sie wird einstimmig genehmigt.

Zu TOP 5 Einwohnerfragestunde

Keine Fragen.

Zu TOP 6 Bericht über den Stand der Baumaßnahmen Vorlage: MV/051/2025

EKR Kappelmann verweist zum Stand der Baumaßnahmen auf die Vorlage und geht kurz auf die einzelnen Projekte ein.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

**Zu TOP 7 Jahresabschluss 2024 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung a)
Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes b)
Entlastung der Betriebsleitung
Vorlage: BV/078/2025**

EKR Kappelmann trägt den Sachverhalt vor und bezieht sich auf die Vorlage. Er weist darauf hin, dass das Geschäftsjahr 2024 mit einem verbesserten Jahresergebnis beendet wurde. Es könne ein Jahresüberschuss von rd. 250.000 € ausgewiesen werden. Aus dem Jahresüberschuss wolle man eine Eigenkapitalverzinsung an den Haushalt des Landkreises abführen. Der verbleibende Betrag werde der Gewinnrücklage zugeführt. Er erinnert daran, dass die Zeiten für den Eigenbetrieb schlechter werden, weil für die Darlehen hohe Zinsen gezahlt werden müssten.

Dem Kreistag wird einstimmig vorgeschlagen:

a) Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2024 des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung werden wie vorliegend festgestellt. Aus dem Jahresüberschuss wird eine Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 243.216,15 € an den Haushalt des Landkreises Ammerland abgeführt. Der verbleibende Jahresüberschuss in Höhe von 9.144,66 € wird der Gewinnrücklage zugeführt.

b) Der Betriebsleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

**Zu TOP 8 Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Prüfung des
Jahresabschlusses 2025 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung
Vorlage: MV/052/2025**

EKR Kappelmann verweist zum Sachverhalt auf die Vorlage. Er weist darauf hin, dass das Rechnungsprüfungsamt die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Curacon in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb beauftragen werde.

Die Mitteilung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Zu TOP 9 Aufnahmen von Darlehen
Vorlage: MV/053/2025**

EKR Kappelmann führt aus, dass der Eigenbetrieb zum 01.07.2025 ein Darlehen über 3 Mio. Euro aufgenommen habe. Das Darlehen sei für die laufende Baumaßnahme „Neubau des Parkdecks III“ und für Darlehensrückzahlungen an den Landkreis Ammerland benötigt worden. Er erläutert kurz die Konditionen für das Darlehen, die nach einer öffentlichen Ausschreibung vereinbart worden seien.

Auf Nachfrage von KA Lamers, wieviel Darlehen der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung noch vom Landkreis habe und wieviel von denen Gelder an den Landkreis zurückfließen werden, antwortet EKR Kappelmann, dass noch vier Darlehen in einer Größenordnung

von 7,175 Mio. Euro bestünden, die in den Jahren 2026 und 2027 an den Landkreis zurückgezahlt werden.

Auf weitere Nachfrage von KA Lamers, ob das Geld als liquide Mittel zur Verfügung stehen werde und ob der Landkreis weitere Darlehen habe, antwortet EKR Kappelmann, dass das Geld dann beim Landkreis als liquide Mittel zur Verfügung stehe, aber in der Finanzplanung des Landkreises bereits als Mittelzufluss eingeplant sei. Weitere Darlehen gebe es nicht.

KA Kuck fragt nach, ob der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung Darlehen zu gleichen Konditionen aufnehmen könne wie der Landkreis.

EKR Kappelmann antwortet, dass der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung genau wie der Landkreis Darlehen zu Kommunalkreditkonditionen aufnehmen könne.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 10 Aufnahme und Umschuldung von Krediten im Haushaltsjahr 2026 Vorlage: BV/079/2025

EKR Kappelmann führt aus, dass der Eigenbetrieb im nächsten Jahr an den Landkreis Kredite zurückzahlen müsse. Der Eigenbetrieb müsse sich dann auf dem Kreditmarkt refinanzieren. Der Landrätin werde hierzu eine Ermächtigung erteilt, in bestimmten Rahmen diese Kredite aufzunehmen. Er geht kurz auf die Laufzeiten ein und führt aus, dass die Tilgung bei den Darlehen bei 2 Prozent liege und man davon ausgehen, dass bei Darlehen mit einer Laufzeit über 15 Jahren ein Höchstsatz von 4 Prozent angemessen sei.

KA Kuck rät, Darlehen nicht mit einer zu langen Laufzeit aufzunehmen aufgrund der europaweiten wirtschaftlichen Finanzlage.

Dem Kreistag wird einstimmig vorgeschlagen:

Auf Grundlage der Richtlinie für Finanzgeschäfte (Ziffer 2.1. der Richtlinie) wird die Landrätin ermächtigt, den Darlehensbedarf im Rahmen des Wirtschaftsplanes wie folgt mit Abschluss von Darlehensverträgen zu realisieren:

Zinsfestsetzung:

Über 15 Jahre bis zu über 25 Jahren (Gesamtlaufzeit) mit einem Höchstzinssatz von 4,5 % und einem Tilgungssatz von mindestens 2 %.

Zinsfestsetzung:

Bis zu 15 Jahren mit einem Höchstzinssatz von 4,0 % und einem Tilgungssatz von mindestens 2 %.

**Zu TOP 11 Gesundheitsquartier im Ammerland - Neubau Klinikzentrum
Westerstede; Finanzielle Beteiligung des Landkreises
Vorlage: BV/080/2025**

EKR Kappelmann führt aus, dass der Neubau des Gesundheitsquartiers am 01.07.2025 begonnen worden sei und mit dem Neubau die notwendigen Bedarfe aus der Masterplanung abgebildet würden. Er weist darauf hin, dass mit dem Neubau das Vorhaben nicht beendet sei und nach der Errichtung des Neubaus Abteilungen und Stationen aus dem Altbau in den Neubau umziehen werden. Das Bestandsgebäude müsse den heutigen Standards entsprechend angepasst und saniert werden, um das Klinikzentrum zukunftsfähig aufstellen zu können. Er teilt hierzu Einzelheiten zu den Planungen für die Bestandsgebäude mit. Für die Finanzierung erhoffe man sich Fördermittel vom Land. Für einen Antrag auf Fördermittel müsse vorab eine Planung erarbeitet werden, aus der u. a. auch ersichtlich sein müsse, wie die Eigenanteile nach Abzug von Fördermitteln finanziert werden. Der Verwaltungsrat der Ammerland-Klinik habe in seiner letzten Sitzung die Empfehlung gegeben, dass die Finanzierungsvereinbarung, die für den Neubau abgeschlossen wurde, auch für die Erweiterung und für Umbauten im Bestand fortgeschrieben werden sollte. Er erläutert, dass für den Neubau jeweils 50 % des Eigenanteils vom Landkreis und von der Ammerland-Klinik getragen würde. Der Eigenanteil des Landkreises werde dabei über eine Nutzungsentschädigung von der Ammerland-Klinik refinanziert, solange die Klinik wirtschaftlich in der Lage sei, den Eigenanteil zu leisten bzw. die Nutzungsentschädigung zu zahlen.

LR Harms weist darauf hin, dass der Verwaltungsrat der Ammerland-Klinik dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt habe.

Dem Kreistag wird einstimmig vorgeschlagen:

Der Kreistag nimmt den Beschluss des Verwaltungsrates der Ammerland-Klinik zur Kenntnis, dass die Umsetzung der Bauphase des zweiten Bauabschnittes direkt an die Fertigstellung des Neubaus beginnen soll und die dafür erforderlichen Planungen 2026 begonnen werden.

Der Kreistag tritt dem Beschluss des Verwaltungsrates der Ammerland-Klinik über die nachfolgend in ihren Grundzügen festgelegte weitere Finanzierung des zweiten Bauabschnittes (Umbau im Bestand) des Gesundheitsquartiers bei.

- Die Finanzierung des zu erbringenden Eigenanteils der Gesamtmaßnahme (inkl. der Planungsmaßnahmen vor dem zu stellenden Förderantrag) zzgl. der entstehenden Kostensteigerungen erfolgt paritätisch durch den Landkreis und die Ammerland-Klinik zu jeweils 50%. Grundsätzlich gilt, dass eine Refinanzierung des vom Landkreis erbrachten Anteils im Rahmen eines Nutzungsentgeltes im Rahmen der Möglichkeiten und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Klinik erfolgt.
- Sollten
 - die wirtschaftlichen Ergebnisse des lfd. Geschäftsbetriebes

- beschlossene zusätzliche Investitionsbedarfe der Klinik

einen zusätzlichen Finanzierungsbedarf der Ammerland-Klinik auslösen, der eine Realisierung der vorgesehenen Neubaufinanzierung durch die Klinik verhindert, erfolgt eine entsprechende Anpassung der vorgesehenen Finanzierung. Sofern weiterhin für die Finanzierung des Eigenanteils Kreditaufnahmen erforderlich werden, so werden diese aus wirtschaftlichen Erwägungen (Kommunalkreditkonditionen) durch den Landkreis/Eigenbetrieb aufgenommen.

- Es ist sicherzustellen, dass durch die Beteiligung der Ammerland-Klinik GmbH an der Finanzierung des Bauvorhabens (Neubau sowie Altbausanierung) notwendige Investitionsvorhaben der Klinik nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist auszuschließen, dass durch diese Beteiligung Nachteile für das Personal des Hauses entstehen. Hierfür wird festgelegt, dass die Ammerland-Klinik eine liquide Reserve in Höhe des zweifachen der monatlichen Brutto-Personalaufwendungen sicherstellt. Weiterhin gelten die weiteren Regelungen aus der der Protokollnotiz vom 21.05.2025 zur Finanzierung des Neubaus.
- Vor Beginn der konkreten Umsetzung der Maßnahme wird dem Verwaltungsrat und dem Kreistag ein Vorschlag zum Ablauf der einzelnen Umbaumaßnahmen mit entsprechender Mittelabflussprognose vorgestellt. Dieses wird bei Abweichungen im Verlauf wiederholt.
- Parallel wird der Mittelabfluss regelhaft zwischen Landkreis und Ammerland-Klinik abgestimmt, um frühzeitig Risiken zu erkennen und abzuwenden.

Zu TOP 12 Wirtschaftsplan 2026 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung Vorlage: BV/081/2025

EKR Kappelmann trägt ausführlich den Sachverhalt vor. Der Wirtschaftsplan weise auch für das Jahr 2025 ein geringes Defizit aus und die Veranschlagung eines Defizites für das Jahr 2026 sei vorsichtig, aber wohl realistisch geschätzt worden. Es sei davon auszugehen, dass sich die Ergebnisse in den Folgejahren noch verschlechtern werden. Hintergrund sei die hohe Darlehenslast des Eigenbetriebes und die in den nächsten Jahren zu erwartenden steigenden Zinsbelastungen. Die Bewirtschaftung der kreiseigenen Gebäude sei nicht mit einem Überschuss oder Gewinn zu realisieren. Der Eigenbetrieb profitiere von den erheblichen Mieterträgen der Bundeswehr und Dritten, die als Gegenfinanzierung für eigene Gebäude des Eigenbetriebes verwendet werden.

EKR Kappelmann geht im Weiteren auf den Vermögensplan auf Seite 9 des Wirtschaftsplanes und insbesondere auf die dort aufgeführten Daten zur Umschuldung von Darlehen ein. Dabei handele es sich um die Darlehen, die an den Landkreis zurückgezahlt würden.

EKR Kappelmann teilt mit, dass man bisher davon ausgegangen sei, dass bereits in den Jahren 2026 und 2027 für die Finanzierung des Neubauvorhabens für das Gesundheitsquartier der Eigenbetrieb mit Eigenanteilen herangezogen werde. Die Bundeswehr habe aber bereits ihren Anteil der von der Bundeswehr zu leistenden

Finanzierung in Höhe von 51 Mio. Euro an den Eigenbetrieb überwiesen. Insofern werden der Eigenbetrieb und die Ammerland-Klinik erst voraussichtlich ab dem Jahr 2027 mit Eigenmitteln zur Finanzierung des Gesundheitsquartiers herangezogen. Er verweist dazu auf Seite 7 des Wirtschaftsplanes.

KA Lamers bittet um Informationen zu den Mietverträgen, insbesondere ob Anpassungen oder Änderungen vorgenommen werden müssen.

EKR Kappelmann erläutert, dass alle Mietverträge mit entsprechenden Preisgleitklauseln versehen seien. Dadurch werde ermöglicht, innerhalb bestimmter Fristen Mieten anzupassen, was regelmäßig erfolge. Soweit möglich, seien Mietverträge wie z. B. auch für die Parkplätze bei der KVHS in Rastede mit höheren Mieten angepasst worden. Einzig die Miete für das Hospiz sei nicht verändert worden.

Dem Kreistag wird einstimmig vorgeschlagen:

Der Wirtschaftsplan 2026 für den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung wird beschlossen. Liquiditätskredite werden für das Wirtschaftsjahr 2026 nicht eingeplant. Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre werden für das Neubauvorhaben Gesundheitsquartier Ammerland veranschlagt.

Zu TOP 13 Mitteilungen der Landrätin

Keine Mitteilungen.

Zu TOP 14 Anfragen und Hinweise

Keine Anfragen und Hinweise.

Zu TOP 15 Einwohnerfragestunde

Keine Fragen.

Zu TOP 16 Schließung der öffentlichen Sitzung

LR Harms schließt die öffentliche Sitzung.