

**Eckpunktepapier
für das**



Inhalt

1 Präambel	1
2 Übernahme des Versorgungsauftrags für Gynäkologie/Geburtshilfe angestrebt	1
3 Kooperation mit den Kliniken Sanderbusch und weiteren Kliniken	2
4 Medizinisches Versorgungszentrum Varel	3
5 Ambulantes OP-Zentrum	3
6 Sterilisation (AEMP)	4
7 Bestehende Mietverträge	4
8 Ambulante Pflege, betreutes Wohnen und Intensivpflege	4
9 Ambulantes Rehabilitationszentrum	5
10 Fördermittel Ambulantisierung, Digitalisierung und energetische Baumaßnahmen	5
11 Sonstiges	6

1 Präambel

Dieses Eckpunktepapiers stellt die Konzeption zur Errichtung eines Gesundheitszentrums Varel dar. Hierzu wird die Übernahme des wirtschaftlichen Eigentums des St. Johannes-Hospitals Varel (SJH) durch die KL Real Estate GmbH (KLRE) oder adäquater Gesellschaft über einen noch auszuhandelnden Vertrag angestrebt. Die KLRE tritt als Vermieterin der Immobilie auf. Hierzu gehören das bewegliche Anlagevermögen, der Versorgungsauftrag der Fachklinik für Gynäkologie und Geburtshilfe mit 25 Planbetten zur medizinisch-pflegerischen Nutzung durch Weitervermietung an Dritte sowie das Selbstbetreiben etwaiger Disziplinen innerhalb der Gebäudestruktur. Die Patientenversorgung im Landkreis Friesland soll folglich kooperativ zwischen den einzelnen Akteuren ganzheitlich abgebildet und wirtschaftlich gesteuert werden. Hierbei entstehen Win-Win-Situationen, die der Gesundheitsversorgung der Patienten zugutekommen sollen. Mit Hilfe eines Nachnutzungskonzepts strebt die KLRE eine Vollvermietung mit überwiegend ambulanten Gesundheitsdienstleistungen, inklusive ambulanter Pflegeformen, an. Diese bilden im Gesamtkonzept eine Symbiose der Gesundheit der Bevölkerung ab. Das Anlageninventar soll von der KLRE grundsätzlich in dem am 15.09.2025 besichtigten Zustand 1:1 übernommen werden. In diesem Zusammenhang erfolgen zwischen den Parteien Abstimmungstermine zu den benötigten Anlagegegenständen zur tatsächlichen Übernahme und einer wirtschaftlichen Bewertung (hier v.a. die medizintechnische Geräteinfrastruktur) einer etwaigen Ausgleichszahlung. Das von den Vertrags- und Kooperationsparteien benötigte Personal soll grundsätzlich durch bereits vorhandenes Personal des SJH abgedeckt werden. Für die Personalakquise sind die einzelnen Betreiber selbst verantwortlich. Die Personalübernahme erfolgt durch die jeweiligen Betreiber.

Vorhandene und noch nicht verwendete Fördermittel, insbesondere die genehmigten Fördermittel für den Umbau des OP-Trakts, gehen an die KLRE über, unter Vorbehalt der Zustimmung des Ministeriums. Etwaige Fördermittelvorgriffe der pauschalen Fördermittel werden durch den Träger vor dem Übergang ausgeglichen. Gleiches gilt für etwaige weitere Verpflichtungen im Fördermittelbereich, da diese zeitlich vor dem Übergang verursacht wurden und nicht zu Lasten der KLRE gehen können. Dies ist erfolgt ebenfalls vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Ministerium.

Der Übergang von Nutzen und Lasten an die KLRE erfolgt - vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Gremien zu den noch auszuhandelnden Verträgen - voraussichtlich zum 30.12.2025.

2 Übernahme des Versorgungsauftrags für Gynäkologie/Geburtshilfe angestrebt

Das SJH betreibt derzeit eine Fachklinik für Gynäkologie und Geburtshilfe mit 25 Planbetten. Die KLRE strebt an, den Versorgungsauftrag für Gynäkologie und Geburtshilfe auch künftig stationär weiterzuführen, vorbehaltlich etwaiger noch zu klärender gesellschaftsrechtlicher Fragestellungen. In diesem Kontext muss durch Dritte (z. B. die Stadt, den Landkreis oder das Land) ein Defizitausgleich an die KLRE gezahlt werden, der sich auf die tatsächlich anfallenden Verluste bezieht. Die tatsächlich anfallenden Verluste werden monatlich durch Dritte ermittelt und ausgeglichen. Hierbei muss der Betreiber ein Wirtschaftlichkeitsgebot beachten, dass das wirtschaftliche Defizit so gering wie möglich hält. Die wirtschaftliche

Entscheidungsfähigkeit bleibt bei der KLRE als etwaigem Betreiber der Fachklinik, indem es einen Drittvergleich standhält. Hierzu werden die künftigen Vertragspartner vertragliche Regelungen unter anderem zum Umfang und Zeithorizont vereinbaren, die das Procedere definieren.

Mit Übernahme des Versorgungsauftrags obliegt es der KLRE, selbst medizinische Versorgungszentren zu gründen.

Der KLRE obliegt es außerdem, den operativen Betrieb der Fachdisziplin an einen Dritten innerhalb der Firmengruppe zu delegieren. Dieser ist bei seiner medizinischen Leistungserbringung fachlich nicht weisungsgebunden. Die Räumlichkeiten werden in dieser Konstellation an ihn vermietet. Ebenso wird angestrebt, dass benötigtes Personal und Inventar auf den Betreiber übergehen. Dies wird ebenfalls zwischen den Vertrags- und Kooperationsparteien fixiert.

Somit würde eine 24/7 Ärztepräsenz inkl. 25 Planbetten, der Kreißsaal und die Frauennotaufnahme erhalten bleiben.

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 2.7.2025 geht die Gyn. und Geb. auf das Zentralklinikum FRI/WHV über. Hierzu werden die Beteiligten unter Einbeziehung des Ministeriums entsprechende Regelungen finden.

3 Kooperation mit den Kliniken Sanderbusch und weiteren Kliniken

Durch die entstehenden potenziellen Symbiosen im medizinisch/pflegerischen Bereich bestehen viele Schnittstellen zu den Umliegenden Kliniken, die eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung, insbesondere Sanderbusch und umliegenden Kliniken (z.B. Brake und Wilhelmshaven) und dem entstehenden Gesundheitszentrum in Varel, darstellen.

Durch die Schaffung des Ambulanten Operationszentrums in Varel bietet sich an, ambulante, kassenärztliche Operationen im Landkreis zu bündeln und mit eingespielten spezialisierten Teams zu erbringen. Jegliche Planungen bzgl. der Fördermittel stehen unter Vorbehalt der Entscheidung des Ministeriums.

Ebenso wird angestrebt, dass sich Symbiosen in den geplanten Bereichen Reha, ambulante Pflegebereiche und den Medizinischen Versorgungszentren ergeben. Dies hat im Erstgespräch immer in enger Abstimmung mit der Caritas und der Stiftung zu erfolgen.

Das Medizinische Versorgungszentrum versorgt insbesondere fachärztlich wie allgemeinmedizinisch die Patienten wohnortnah in Varel und soll perspektivisch auch ausgebaut werden. Hier können kurze Wege zwischen den Friesland Kliniken und der Medoplan gefördert werden. Hier könnte ein sektorenübergreifendes Angebot zwischen dem Medizinischen Versorgungszentrum (ambulant) und den Friesland Kliniken entstehen. Ziel ist es hierbei die knappen Ressourcen der Medizin zukünftig optimal zu nutzen. Es sollen in diesem Hinblick Kooperationen zwischen den Einrichtungen forciert werden

Durch die Stabilisierung und den Ausbau des Medizinischen Versorgungszentrum in Varel sollen Patienten/innen einen direkten Weg zum Facharzt wohnortnah in Varel haben. Ebenfalls sollen die Wartezeiten für Facharzttermine verkürzt werden.

Sollten Patienten des Gesundheitszentrums eine stationäre Behandlung benötigen, dann sollten je nach Fachdisziplin die nächstgelegenen Krankenhäuser in Sanderbusch und Wilhelmshaven anfahrbar sein, um auch hier wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Hierbei sind regelmäßige Austausche zwischen dem Gesundheitszentrum Varel und bspw. den Kliniken Sanderbusch, Unterweser und Wilhelmshaven etc. zwingend notwendig.

4 Medizinisches Versorgungszentrum Varel

Das geplante MVZ in Varel wird ein Versorgungszentrum, das eine umfassende Gesundheitsversorgung in den Fachbereichen Chirurgie/Orthopädie, Allgemeinmedizin (im zweiten Schritt geplant), Innere Medizin (ohne Gastroenterologie), Neurochirurgie (Sitz in Sanderbusch, aber in Kooperation in Varel → alles weitere muss zwischen den Vertragspartnern im Nachgang besprochen werden), Gynäkologie/Geburtshilfe und Pädiatrie bietet. Der Fokus liegt auf der interdisziplinären Zusammenarbeit und einer optimalen Patientenversorgung. Es wird angestrebt, auch weitere Ärzte und Fachdisziplinen zu integrieren und die Kooperation mit umliegenden Krankenhäusern zu fördern.

5 Ambulantes OP-Zentrum

Das geplante ambulante OP-Zentrum wird auf die Durchführung verschiedenster chirurgischer Eingriffe im ambulanten, kassenärztlichen Rahmen spezialisiert sein, ggf. durchgangsarztliche und privatärztliche Eingriffe.

Betriebsmodell:

- Mietmodell für Operateure: Externe Chirurgen mieten sich in die Räumlichkeiten ein und bringen eigene Eingriffe mit.
- Gerätemanagement: Alle notwendigen OP-Geräte und Materialien werden vom Zentrum selbst bereitgestellt.

In diesem Zusammenhang mietet die Medoplan die Räumlichkeiten und das bewegliche Anlagevermögen zu marktüblichen Preisen an. Die Medoplan und die Friesland Kliniken kooperieren in engem Verhältnis bei der Erbringung ambulanter Leistungen, um eine optimale Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Medoplan kann die Operationsräume an Dritte untervermieten. In diesem Fall muss die Medoplan Kontakt mit der Aufbereitungseinheit am Standort aufnehmen, um die Siebe exklusiv dort aufbereiten zu lassen.

Auf Basis des Fördermittelbescheids wird der jetzige stationäre OP-Trakt baulich in ein ambulantes Zentrum umgewandelt und gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Fördermittelverwendung genutzt. Für den Umbau ist die KLRE in Abstimmung mit Medoplan zuständig. Es ist angedacht, eine Kurzliegerstation einzurichten, in der für etwaige umfangreichere Operationen die Möglichkeit der Übernachtung besteht. Diese kann auch von einem Drittanbieter betrieben werden. Es wird die Übertragung der bewilligten Mittel aus dem Förderbescheid vom 17.02.2025 an die KLRE zur Verwendung angestrebt; dies obliegt der Zustimmung des Ministeriums als Fördermittelgeber

Ebenso sollen zwischen den Leistungserbringern und den Krankenkassen Kooperationsverträge im Hinblick auf die Ambulantisierung abgeschlossen werden (z. B. § 140a SGB V, stationersetzende Operationen). Hierbei kann die KLRE unterstützen, darf im Außenverhältnis jedoch nicht Vertragspartner sein, es sei denn, sie gründet selbst ein medizinisches Versorgungszentrum.

6 Sterilisation (AEMP)

Bei dem etwaigen Weiterbetrieb der AEMP werden Kooperationen zwischen den Standorten Varel und Sanderbusch, je nach Kapazitätslage zum beiderseitigen Vorteil, angestrebt. Diese könnten wie folgt aussehen:

Derzeit wird im SJH eine Sterilisationseinheit betrieben. Ein Weiterbetrieb wird angestrebt.

Der KLRE obliegt es, weitere Kooperationspartner für die Aufbereitungseinheit anzuwerben, die ihre Siebe dort reinigen lassen. Ein etwaiges Vertragskonstrukt wird in Einzelverhandlungen zwischen den Vertragsparteien geregelt.

7 Bestehende Mietverträge

Mit der Übernahme des wirtschaftlichen Eigentums durch die KLRE gehen auch alle Mietverträge des SJH auf die KLRE über. Es ist nicht beabsichtigt, den Mietern zu kündigen. Bei Ablauf der Verträge werden diese nachverhandelt. Die Preise müssen einer wettbewerbsrechtlichen Prüfung standhalten und marktüblich sein.

Die Mietpreise werden an einen Mietpreisindex gekoppelt und regelmäßig angepasst. Die KLRE organisiert mindestens einmal im Jahr eine Mieterveranstaltung zur internen Abstimmung und Information der Parteien.

Zwischen dem Gesundheitszentrum und den bereits eingemieteten Parteien sollen ebenfalls Symbiosen und Kooperationen entstehen. Hierbei ist insbesondere der Rettungsdienst, die Radiologie und weitere eingemieteten Praxen zu nennen.

Ebenso soll eine Regelkommunikation zwischen dem Rettungsdienst, der Frieslandkliniken und den weiteren Parteien erfolgen, um einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess der wohnortnahen Versorgung zu fördern.

Der aktuelle Rettungsdienstbedarfsplan sieht für Varel eine neue, erweiterte Rettungswache vor, die an dem vorhandenen Standort wegen der Größe keinen Platz finden wird. Bis zur Eröffnung der neuen Rettungswache wird die bisherige Rettungswache am bestehenden Standort weiter betrieben; die bestehenden Verträge bestehen insoweit bis dahin weiter.

8 Ambulante Pflege, betreutes Wohnen und Intensivpflege

Hier befindet sich das Gesundheitszentrum Varel sowie der Landkreis Friesland in guten Gesprächen mit dem möglichen Kooperationspartner Caritas. Es besteht die Möglichkeit verschiedene Konzepte im Gebäude zu installieren. Dieser Punkt kann noch nicht ausgeführt werden, aber es haben erste Abstimmungsgespräche mit der Caritas und der KLRE in der Woche vom 22.09-28.09.2025 stattgefunden. Es wird angestrebt, dass die Caritas in die

geplanten pflegerischen Versorgungsstrukturen einsteigt und diese im Gesundheitszentrum Varel übernimmt und erweitert.

Der Mietpreis richtet sich nach marktüblichen Konditionen und wird zwischen der KLRE und dem jeweiligen Vertragspartner ausgehandelt. Die Mietpreise werden an einen Mietpreisindex gekoppelt und regelmäßig angepasst.

Die detaillierteren Gespräche stehen noch aus.

9 Ambulantes Rehabilitationszentrum

Executive Summary

Das geplante ambulante Rehabilitationszentrum vereint orthopädische, neurologische, kardiologische und geriatrische Rehabilitation sowie postpartale Versorgung unter einem Dach. Im weiteren Ausbau ist die Integration einer ambulanten pädiatrischen Rehabilitation angedacht. Die Einrichtung orientiert sich an den BAR-Rahmenempfehlungen und den DGUV-Anforderungen für die Erweiterte Ambulante Physiotherapie (EAP) und setzt auf interdisziplinäre, ICF-basierte Therapiepläne.

In diesem Kontext kooperiert das Rehabilitationszentrum eng mit den Friesland Kliniken und rundet das ganzheitliche medizinische Konzept in der Region ab.

Rehabilitationskonzept (ICF-basiert)

Das Rehabilitationskonzept folgt dem bio-psycho-sozialen Modell der WHO und der ICF. Alle Rehabilitanden erhalten einen individuellen Reha-Plan, der auf Funktionsfähigkeit, Aktivitäten und Teilhabe abzielt. Wöchentliche Teamkonferenzen sichern die interdisziplinäre Therapieplanung. Die Therapieelemente umfassen Physiotherapie, MTT, Physikalische Therapie, Ergotherapie, Logopädie, psychologische Betreuung, Ernährungsberatung und Patientenschulung.

Qualitätsmanagement & Zertifizierung

Die Einrichtung wird nach den Vorgaben der BAR, DEGEMED und ISO 9001 zertifiziert. Regelmäßige Patientenzufriedenheitsbefragungen, interne Audits und externe Qualitätssicherungsprogramme gewährleisten eine kontinuierliche Verbesserung.

10 Fördermittel Ambulantisierung, Digitalisierung und energetische Baumaßnahmen

Bei der Akquirierung von Fördermitteln zur Ambulantisierung unterstützt der Landkreis Friesland die KLRE. Hierbei hat die KLRE kooperativ die Möglichkeit der Unterstützung des Landkreises Friesland und der Stadt Varel, bei der Kommunikation und Beantragung zur Erlangung von Fördermitteln mit den wichtigsten Gremien des Bundeslandes Niedersachsen (Gesundheitsministerium, Kassenärztliche Vereinigung, Krankenhausgesellschaft, Krankenkassen, Mittelständige Beteiligungsgesellschaft, ...).

Gleiches gilt für die Akquise von Fördermitteln im Bereich energetische Baumaßnahmen und Digitalisierung. Die Vertragspartner tauschen sich hierzu in regelmäßigen Abständen oder bei Bedarf aus, um die höchstmöglichen Förderbeträge zu beantragen.

Ebenso sollen Themenbereiche wie Telemedizin weiterentwickelt werden, wobei deren Finanzierung über Fördergelder abgedeckt werden soll. Hierfür wird die Unterstützung des Netzwerks der kommunalen & Landes-Politik genutzt. Zudem wird die Zusammenarbeit zwischen der Politik und der KLRE gefördert.

Der Landkreis Friesland und die Stadt Varel unterstützen die KLRE bei der Akquirierung von Fördergeldern aus dem Transformationsfonds und helfen bei der schnellen Beantragung und Genehmigung durch Bund und Länder.

11 Sonstiges

Die KLRE benötigt zur Sicherstellung der Betreuung der Immobilie das bereits vorhandene Personal im Bereich des Facility Managements. Die Details hierzu werden ebenfalls zwischen den Vertrags- und Kooperationsparteien fixiert.

Anlage:

Präsentation Gesundheitszentrum Varel