Förnyat genomförandebeslut avseende investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset

24

LS 2017-1027

Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2017-11-01

LS 2017-1027

Landstingsstyrelsen

Förnyat genomförandebeslut avseende investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Ärendebeskrivning

Förnyat genomförandebeslut gällande investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att fatta förnyat genomförandebeslut avseende investeringsobjekt Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset till en investeringsutgift om högst 598 000 000 kronor inom ramen för investeringsplan för byggnadsinvesteringar i Landstingsfastigheter Stockholm i SLL Mål och budget 2018

att uppdra åt Locum AB att fortsätta nybyggnationen av nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset enligt reviderade färdigställandetider och omfattning i enlighet med Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

Landstingsrådsberedningens motivering

Det nya försörjningskvarteret kommer att vara en viktig del i Södersjukhusets fortsatta utveckling och bidra till att sjukhuset kommer kunna möta de ökade behov som anges i Framtidsplan för hälso- och sjukvården.

De nya ekonomiska prognoserna pekar på att investeringsramen behöver utökas för att projektet ska kunna genomföras enligt plan. Den främsta anledningen till detta är att investeringskalkylerna som togs fram ej

motsvarar det marknadsläge som vi idag ser samt att en revidering och förlängning av tidplanen är nödvändig. Den nya tidplanen innebär att färdigställande av Nytt Försörjningskvarter, byggnad 74 är kvartal 1 2018. Därefter kvarstår teknisk och klinisk driftsättning av byggnaden.

För att utifrån beslutad omfattning kunna slutföra investeringen behöver det tillskjutas ytterligare 68 miljoner kronor.

De strategiska investeringarnas ekonomiska ramar fattades på programhandling, det vill säga i ett tidigt skede, och projektet har löpande arbetat med utmaningen att rymma önskad omfattning inom dessa.

Detta projekt är upphandlat som en samverkansentreprenad med löpande räkning vilket innebär att landstinget bär de ekonomiska riskerna för tillexempel prisökningar. Från det att genomförandebeslut togs har antalet byggprojekt i Stockholmsregionen ökat kraftigt vilket lett till en överhettad byggmarknad. Detta har inneburit att priserna ökat kraftigt samt till en resursbrist på marknaden. Då projektet befinner sig i genomförandeskede är det svårt att pausa eller avbryta utan betydande förgävesinvesteringar samt att behovet av ett nytt försörjningskvarter på Södersjukhuset är av stor vikt för att sjukhuset på bästa sätt ska kunna möta de krav som fastställs i Framtidsplanen.

I samband med budget 2018 har konsekvensanalyser för olika scenarier utförts i enlighet med landstingets investeringsstrategi. Man har tittat på alternativ där projektet minskats i omfattning för att inrymmas i befintlig budgetram men även tittat på vilken budgetram som behövts för att utforma projektet enligt befintlig omfattning. Slutsatsen i analysarbetet har varit att en ytterligare besparing och minskning av omfattningen skulle äventyra Södersjukhusets förmåga att utföra det uppdrag som man avtalat med landstinget gällande de ökade antalet patienter i och med förändringen av Nya Karolinska Solnas uppdrag.

Ny föreslagen budgetram för Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset är 598 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 19 oktober 2017
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 18 september 2017
Investeringskalkyl, Landstingsfastigheter Stockholm

Irene Svenonius

Paul Lindquist

Gustaf Drougge

§ 47
Strategiska investeringar vid Södersjukhuset, försörjningskvarter

LS 2017-1027
Föredragande: Jonas Annergård

Ärendebeskrivning

Förnyat genomförandebeslut gällande investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 18 september 2017
Investeringskalkyl, Landstingsfastigheter Stockholm

Förslag och yrkande

Ordförandens yrkande om bifall till landstingsdirektörens förslag

Proposition

Ordföranden ställde propositioner om bifall respektive avslag till landstingsdirektörens förslag och fann att beredningen bifallit förslaget.

Fastighets- och investeringsberedningens beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige

att fatta förnyat genomförandebeslut avseende investeringsobjekt Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset till en investeringsutgift om högst 598 000 000 kronor inom ramen för investeringsplan för byggnadsinvesteringar i Landstingsfastigheter Stockholm i SLL Mål och budget 2018

att uppdra åt Locum AB att fortsätta nybyggnationen av nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset enligt reviderade färdigställandetider och omfattning i enlighet med Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Stockholms läns landsting

2017-09-18
LS 2017-1027

Landstingsstyrelsen
Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar
Jonas Annergård

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Förnyat genomförandebeslut avseende investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset

Ärendebeskrivning
Förnyat genomförandebeslut gällande investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset.

Beslutsunderlag
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 18 september 2017
Investeringskalkyl, Landstingsfastigheter Stockholm

Förslag till beslut
Fastighets- och investeringsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige

att fatta förnyat genomförandebeslut avseende investeringsobjekt Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset till en investeringsutgift om högst 598 000 000 kronor inom ramen för investeringsplan för byggnadsinvesteringar i Landstingsfastigheter Stockholm i SLL Mål och budget 2018.

att att uppdra åt Locum AB att fortsätta nybyggnationen av nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset enligt reviderade färdigställandetider och omfattning i enlighet med Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Nytt försörjningskvarter kommer att bidra till ett fortsatt väl utvecklat Södersjukhus som kommer att kunna möta de ökade behov som anges i Framtidsplan för hälso- och sjukvården.

Landstingsfullmäktige fattade i mars år 2015, LS 1411-1370 genomförandebeslut för den strategiska investeringen Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset. Beslutet omfattar ett nytt försörjningskvarter som medger en bra funktionalitet med sjukhuset vad gäller godsmottagning, teknisk försörjning, framtida reservkraft och andra stödjande funktioner.

Investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset är under genomförande. Stomme för det nya försörjningskvarteret är monterad och fasadarbeten och invändiga installationer pågår.

Nya ekonomiska prognoser pekar på behov av utökad investeringsram för projektets genomförande. Orsakerna är främst att bakomliggande kalkyler ej motsvarar nu rådande marknadsläge samt att en betydande tidplaneförlängning visat sig nödvändig. Dessutom har omfattningen av samordning i samverkansentreprenaden samt att komplexiteten runt produktionen av platsgjuten stomme för framtida reservkraft visat sig vara större än ursprunglig bedömning.

För att kunna fullfölja investeringsobjektet i enlighet med beslutad omfattning visar prognoserna att investeringsutgiften behöver utökas med 68 miljoner kronor.

Reviderade färdigställandetider för Nytt försörjningskvarter, byggnad 74 är kvartal 1 år 2018. Efter färdigställande och teknisk driftsättning kan vårdverksamhetens kliniska driftsättning inledas.

Bakgrund
Generellt kring ekonomiska ramar och tidplaner i de strategiska investeringsobjekten
Det har ända sedan starten varit en utmaning att inrymma önskad omfattning inom de ekonomiska ramar som tidigt fastställdes för de

strategiska investeringsprojekten. Projektledningen har kontinuerligt arbetat med besparingar och utmanat både omfattning och krav.

Genomförandebesluten har i enlighet med då gällande investeringsstrategi fattats på programhandling, det vill säga i ett mycket tidigt skede av projekteringen. Tidplanerna fastställdes utifrån färdigställandet av Nya Karolinska Solna och medgav därför inget utrymme för överklaganden eller oförutsedda händelser.

Under åren som gått efter beslut om genomförande har antalet byggprojekt i Stockholmsregionen ökat kraftigt och byggmarknaden har nu nått ett läge som är alltmer ansträngt. Flertalet av de strategiska projekten är upphandlade som samverkansentreprenader med löpande räkning, vilket innebär att landstinget bär de ekonomiska riskerna för till exempel prisökningar. Det var decennier sedan det inom Stockholmsregionen byggdes nya sjukhus med liknande komplexitet och det har funnits begränsad tillgång till resurser på marknaden med erforderlig erfarenhet. Den överhettade marknaden har nu lett till kraftigt ökade priser och generell resursbrist, vilket drabbar projekten och nya kalkyler pekar i flertalet samverkansprojekt på kraftigt ökade kostnader. De strategiska fastighetsinvesteringarna är i genomförandeskede och svåra att pausa eller avbryta utan betydande förgävesinvesteringar.

Försörjningskvarteret vid Södersjukhuset
Ett nytt försörjningskvarter, byggnad 74 vid Södersjukhuset uppförs intill befintligt försörjningskvarter som rivits för att ge plats åt den nya behandlingsbyggnaden 70.

Landstingsfullmäktige fattade i mars år 2015, LS 1411-1370 genomförande-beslut för den strategiska investeringen Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset.

Genomförandebeslutet innebär att nytt försörjningskvarter utgörs av en nybyggnad i den västra delen av sjukhusområdet i enlighet med gällande fastighetsutvecklingsplan. Genomförandet har inneburit rivning av befintligt försörjningskvarter. Investeringen ska utformas på sådant sätt att försörjningskvarteret kommer att förberedas för att kunna försörja sjukhuset med full reservkraft vid behov. Den nya byggnaden ska innehålla en godsmottagning och sop- och tvättsug samt teknikutrymmen.

De ekonomiska ramarna utgick från det enda referensobjekt som fanns vid tidpunkten för programmets fastställande. Referensobjektet ansågs ha en

mycket hög teknisk standard och ramarna bedömdes därför kunna inrymma även kringkostnader såsom temporära åtgärder och flytt av infrastruktur. Projektet har under arbetets gång kontinuerligt arbetat med besparingar och utmanat och sänkt krav på både tekniska lösningar och standard. Till exempel har två våningsplan reducerats bort.

Under hösten och vintern 2016 utfördes ett arbete med bygghandlings-kalkyler, upphandlingar och tillhörande planering där det konstaterats att investeringsobjektets prognostiserade totala investeringsutgift överskrider beslutad budgetram på 530 miljoner kronor med 68 miljoner kronor.

Den bakomliggande analysen visar att en stor del av ökningen beror på utvecklingen med en allt mer ansträngd byggmarknad då inkomna offerter avvek kraftigt jämfört med kalkylerade nivåer.

Tidigare kalkyl och genomförandeplan inkluderade ej tillräcklig detaljeringsnivå avseende samordning och projektering av byggnaden i samverkansentreprenaden samt att komplexiteten runt produktionen av platsgjuten stomme visat sig vara större än ursprunglig bedömning.

En ytterligare kostnadsdrivande orsak är en betydande förlängning av produktionstidplanen jämfört med originaltidplanen vilken bland annat har sin grund i den komplexitet runt produktionen av platsgjuten stomme och sjukhusområdets logistiska utmaningar.

Överväganden

I ärende HSN 2016-4792 beskrivs Karolinska Universitetssjukhuset Solna respektive Huddinges uppdrag, verksamhetsinnehåll och kapacitet, samt en ny struktur för akut omhändertagande inom Stockholms läns landsting. När intensivakuten på Karolinska i Solna driftsätts leder detta till ökade patientströmmar för Södersjukhuset. Den nya behandlingsbyggnaden är central för Södersjukhuset och de kritiska aktiviteter som intilliggande vårdavdelningar har ett stort behov av denna.

Sammantaget är bilden av projektet med Nytt försörjningskvarter att den är central för Södersjukhusets roll som modernt akutsjukhus i södra delen av länet. Investeringen i sin helhet innebär att möjligheterna ökar för att säkerställa såväl befintlig som planerad vård.

De återstående delarna av investeringsobjektet är nödvändiga att genomföra för att uppnå den planerade kapacitetsförstärkningen.

Besparingar på omfattning för att återgå till ekonomiska ramar för projektet och programmet har genomförts ett antal gånger innan genomförandebeslut för Nytt försörjningskvarter.

I enlighet med landstingets investeringsstrategi och i samband med budget 2018 har konsekvensanalyser för olika alternativ genomförts. Dessa har belyst konsekvenserna med att minska omfattningen på projektet för att hålla investeringsobjektet inom beslutad budgetram alternativt belyst vilken budgetram som behövs för att bibehålla investeringsobjektets effektmål. I analysarbetet har framkommit att ytterligare besparingar i omfattning kommer att äventyra Södersjukhusets förmåga att utföra det uppdrag som avtalats med landstinget och ta emot de ökade patientströmmar som förväntas i och med stängningen av vuxenakuten i Solna.

En neddragning av omfattningen av investeringsobjektet skulle också innebära att redan ingångna avtal med entreprenörer, konsulter och övriga leverantörer behöver avbrytas vilket orsakar förgäveskostnader.

Hittills genomförda investeringar blir delvis också förgäves om investeringsobjektets omfattning minskas eftersom den samlade nyttan av investeringarna erhålls först när hela ny- och ombyggnationer är färdigställd, då stomme är klar och installationer är påbörjade.

Utrymme för investeringsutgift om 598 miljoner kronor har beaktats i investeringsplan för byggnadsinvesteringar i Landstingsfastigheter Stockholm i SLL Mål och budget 2018.

Reviderade färdigställandetider för Nytt försörjningskvarter, byggnad 74 är kvartal 1 år 2018. Efter färdigställande och teknisk driftsättning kan vårdverksamhetens kliniska driftsättning inledas.
Med dessa samlade överväganden föreslår landstingsstyrelsens förvaltning att ett förnyat genomförandebeslut med utökad budget och justerad tidplan för resterande genomförande fattas samt att Locum AB ges i uppdrag att fortsätta pågående ny- och ombyggnation av behandlingsbyggnad vid Södersjukhuset.

Ekonomiska konsekvenser
Den beslutade budgetramen för investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter uppgår till 530 miljoner kronor.

Under hösten och vintern 2016 utfördes ett arbete med bygghandlings-kalkyler, upphandlingar och tillhörande planering där det konstaterats att investeringsobjektets prognostiserade totala investeringsutgift överskrider beslutad budgetram på 530 miljoner kronor med 68 miljoner kronor.

Ny föreslagen budgetram för investeringsobjektet Nytt försörjningskvarter vid Södersjukhuset är 598 miljoner kronor. Utrymme för investeringsutgift om 598 miljoner kronor har beaktats i investeringsplan för byggnads-investeringar i Landstingsfastigheter Stockholm i SLL Mål och budget 2018.

Den ekonomiska konsekvensen för Landstingsfastigheter Stockholm avseende ny- och ombyggnationen uppgår till en kostnad på 31,0 miljoner årligen, varav 28,1 miljoner kronor avser avskrivnings- och räntekostnader och 2,9 miljoner kronor avser fastighetsdriftskostnader efter ett genom-förande klart år 2018. Avskrivningstiden är i genomsnitt 53 år. Landstingsfastigheter Stockholms kostnader täcks av hyresintäkter från Södersjukhuset AB.

Påverkan på Södersjukhuset AB:s framtida hyresnivå avseende investeringsobjektets utökade investeringsutgift blir marginell jämfört med föregående preliminära hyresnivå. Orsaken till föreliggande hyresnivåhöjning är ett lägre ränteläge jämfört med tidpunkten vid genomförandebeslutet samt att nytt redovisningsregelverk med komponentavskrivningar och därtill ändrade avskrivningstider införts.

Tillkommande nettokostnadsökningar som kommer utav de strategiska investeringarna och får påverkan på framtida resultat för Södersjukhuset AB och Hälso- och sjukvårdsnämnden ska beaktas och omhändertas i kommande års budget- och omställningsavtalsprocess. Eventuella avvikelser i slutliga hyreskostnaderna ska jämföras med initialt budgeterad nivå i omställningsavtalen.

I det fortsatta arbetet med genomförandet av projektet krävs förstärkt kostnadsstyrning och fortsatt arbete med utmaning av krav och omfattning.

Malin Frenning
Landstingsdirektör

Marit Brusdal Penna
Direktör SLL Strategiska
fastighetsfrågor och investeringar

Landstingsstyrelsen

Beslutsexpediering:
Akt
Landstingsfullmäktige
Locum AB

Godkänd av Malin Frenning, 2017-10-09

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2014-2018**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag:	Landstingsfastigheter Stokholm (LFS)
Lokalisering *(fastighet/byggnad)* **:**	Södersjukhuset
Kontaktperson *(namn och tel nummer)* **:**	Linda Claesson 08-123 173 11

Byggnadsobjekt *(benämning)* **:**	Nybyggnad av försörjningskvarteret vid Södersjukhuset - LFS
Motivering *(max 5 rader)* **:** Förutsättningar för kalkylen: Kalkylen avser påverkan på LFS.	
Byggstart (*månad, år)*	2015
Driftsstart *(månad, år)*	2018

Klassificering	
Strategisk investering	*ja*
Ersättningsinvestering	*ja*
Rationaliseringsinvestering	*nej*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*nej*
Initierats av hyresgäst:	*nej*

Samråd med beställaren	ja
Samråd med ägaren	ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	598 000	53 (snitt)

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering**	**Efter investering**
SLL-externa intäkter	kr:	0	0
SLL-interna intäkter	kr:	0	11 400 000
Totala intäkter	**kr:**	**0**	**11 400 000**
Personalkostnader	kr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	kr:	0	0
Hyreskostnader	kr:	0	0
Avskrivningskostnader	kr:	0	-19 400 000
Räntekostnader	kr:	0	-8 700 000
Övriga driftkostnader	kr:	0	-2 900 000
Totala kostnader	**kr:**	**0**	**-31 000 000**
Totalt resultat	**kr:**	**0**	**-19 600 000**

Resultatanalys

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering							
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	snitt år 6-10	snitt år 11-20	snitt år 21-30
SLL-externa intäkter								
SLL-interna intäkter	11 400	11 700	11 900	12 100	12 400	13 100	15 200	18 200
Totala intäkter	**11 400**	**11 700**	**11 900**	**12 100**	**12 400**	**13 100**	**15 200**	**18 200**
Personalkostnader								
Material- och läkemedelskostnader								
Hyreskostnader								
Avskrivningskostnader	-19 400	-19 400	-19 400	-19 400	-19 400	-19 400	-18 100	-6 900
Räntekostnader	-8 700	-8 400	-8 000	-7 700	-7 300	-6 300	-3 700	-600
Övriga driftkostnader	-2 900	-2 900	-3 000	-3 000	-3 100	-3 200	-3 700	-4 400
Totala kostnader	**-31 000**	**-30 700**	**-30 400**	**-30 100**	**-29 800**	**-28 900**	**-25 500**	**-11 900**
Resultat	**-19 600**	**-19 000**	**-18 500**	**-18 000**	**-17 400**	**-15 800**	**-10 300**	**6 300**
Inbetalningsöverskott	***-8 000***	***-7 700***	***-7 500***	***-7 300***	***-7 000***	***-6 300***	***-2 900***	***11 300***