

Emanuel Olofsson
Förvaltningsområdeschef

BESLUT

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 94107297

Förnyat genomförandebeslut för PCI/PACE- interventionsavdelning på Södersjukhuset

Ärendet

Ärendet avser budgetutökning från tidigare fattat genomförandebeslut för ombyggnation av PCI samt PACE på Södersjukhuset. Sedan kalkylen gjordes, för 18 månader sedan, har det skett marknadsförändringar, vilket visat sig genom högre anbuds nivåer.

Investeringen ryms inom ramen för ospecificerade objekt för planåren 2022-2031.

Beslutsunderlag

1. Genomförandebeslut i Fastighets- och servicenämnden 2020-11-26
2. Investeringskalkyl
3. Resultatanalys
4. Hyresgästens godkännande av den totala driftskostnaden
5. Situationsplan

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

- att fatta förnyat genomförandebeslut för investeringsobjektet PCI/PACE-interventionsavdelning på Södersjukhuset till en uppskattad kostnad om 90 miljoner kronor. Utökningen bedöms inrymmas inom ramen för ospecificerade objekt för planåren 2022-2031.

Anette Henriksson

Verkställande direktör

BESLUT

Bakgrund

Ett genomförande beslut för investeringsprojektet togs 2020-11-26 till en investeringsnivå om 70 miljoner kronor. Sedan kalkylen gjordes, för 18 månader sedan, har det skett marknadsförändringar, vilket visat sig genom högre anbuds nivåer. En utvärdering av kalkyl och anbud har skett. Det är få anbud men håller jämn nivå. En ny kontrollkalkyl har gjorts av extern part. Efter analys av kontrollkalkyl och inkomna anbud är bedömningen att anbuds nivån är korrekt. De marknadsförändringar som skett sedan den ursprungliga kalkylen är främst kopplade till stigande råvarupriser ökade risker för leveransproblem och det allmänt osäkra samhällsläget med hänsyn till pandemin.

Behovet av nya verksamhetslokaler är alltjämt stort. Lokalerna uppfyller inte rådande krav rörande hygien och arbetsmiljö. Det är trånga och utöver det fordras ny verksamhetsutrustning.

Hjärtsjukvården som bedrivs i lokalerna ligger i topp bland landets sjukhus avseende vård av patienter med hjärtinfarkt. Projektet syftar till att kunna upprätthålla den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård.

Hjärtinterventionsverksamheten VO Kardiologi på Södersjukhuset består av 3 verksamhetsdelar:

- 1) PCI (Percutan Coronar Intervention) sektionen som diagnostiserar och behandlar kranskärslsjuka och strukturellt hjärtsjuka patienter.
- 2) PACE (Pacemaker) sektionen som bedriver pacemakerimplantation och pacemakeruppgraderingar.
- 3) Hjärtkateteriseringsverksamheten.

I dagsläget finns de tre verksamheterna i byggnad 15 och 16. Södersjukhuset AB önskar kunna samlokalisera verksamheterna i nya ändamålsenliga lokaler i byggnad 01 plan 1. Detta bedöms nödvändigt för att kunna upprätthålla och bedriva den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård. Nya ändamålsenliga samlokaliserade lokaler ska kunna erbjuda patienter en snabb behandling enligt befintliga riktlinjer och bemöta den rådande volymökningen inom aktuell hjärtsjukvård i Stockholm. För att möta rådande och framtida arbetsmiljö- och hygienkrav behöver samtliga tre verksamheter förnyas och uppgraderas.

Överväganden

Att minska projektets omfattning har inte bedömts vara rimligt då behovet fortfarande är stort och att ytterligare genomlysning endast driver ytterligare kostnader. Efter analys av kontrollkalkyl och anbud har det inte heller ansetts finnas skäl att gå ut med en ny upphandlingsförfrågan eftersom allt pekar på att det är det allmänna marknadsläget som är bakgrunden till den högre kostnadsnivån.

BESLUT

Miljökonsekvenser

Projektet bedöms ge positiva miljöeffekter då energismarta lösningar ständigt utvecklas för både fastighetsteknik och verksamhetsutrustning.

Ekonomi

Investeringen har beretts i enlighet med regionens krav, anvisningar och riktlinjer.

Budgetutökningen är totalt 20 miljoner kronor från tidigare fattat genomförandebeslut på 70 miljoner kronor till aktuellt genomförandebeslut på 90 miljoner kronor. Sedan underlaget för kalkylen gjordes har det gått 18 månader och på den tiden har det skett förändringar på marknaden som driver kostnader. De främsta anledningarna till kostnadsökningen är höjda råvarupriser, ökade risker för leveransproblem och det allmänt osäkra samhällsläget med hänsyn till pandemin.

Den totala investeringsutgiften för PCI-lab/PACE på Södersjukhuset uppgår till 90 miljoner kronor.

Till följd av investeringen kommer Landstingsfastigheters kostnader för avskrivningar och räntor att öka med 6,2 miljoner kronor per år fr.o.m. 2023. Minskade kostnader för drift och skötsel för Landstingsfastigheter uppskattas till 100 000 kr per år.

Noggrann uppföljning av projektets ekonomi och tidplan kommer göras löpande under genomförandeskedet. Riskanalyser och åtgärdsplaner för identifierade risker kommer att upprättas, hanteras och löpande följas upp.

Erfarenhet från tidigare projekt visar att sena ändringar och tillägg kan bli kostsamma. Vid eventuella fördröjningar av projektet med anledning av programändringar ansvarar den som initierat programändringen för den ökade driftkostnaden. Ett noggrant och väl dokumenterat arbete med verksamhetens kravställning bidrar till att minska behovet av sena ändringar och tillägg.

Investeringen påverkar framtida resultat för Södersjukhuset då den kommer att generera en ny grundhyra om preliminärt 9,1 miljoner kronor/år vilken ska bäras av Södersjukhuset AB. Hyresavtalet tecknas på en avtalstid om 10 år. Hyresgästen har i ett förnyat styrelsebeslut 2021-12-15 tagit ansvar för de kommande driftkostnaderna som investeringen medför från och med ett planerat färdigställande under 2023. Projektets avkastning på eget kapital är 6 procent, detta ger en total avkastning på 1,1 miljoner kronor för resultatenheten mot tidigare avkastning på totalt kapital om 400 000 kr.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-10-29

FSN dnr 2019-0291

LOC nr 2019-0256

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Genomförandebeslut för PCI/PACE – interventionsavdelning på Södersjukhuset

Ärendebeskrivning

Ärendet avser genomförandebeslut för ombyggnation av lokaler för verksamheten PCI samt PACE vid Södersjukhuset.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande

Beslut Locum ABs styrelse

Investeringsbeslut sammanfattning projektbedömning/behovsanalys daterad 2020-10-02

Investeringskalkyl och resultatanalys daterad 2020-10-01

Projektkalkyl genomförande daterad 2020-08-26

Hyresgästens godkännande av den totala driftskostnaden daterad 2019-10-23

Hyesavtal med projektavtal

Situationsplan

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut:

1. Fastighets- och servicenämnden fattar genomförandebeslut för investeringsobjektet ombyggnation för ny avdelning för PCI/PACE-interventionsavdelning på Södersjukhuset till en uppskattad kostnad om 70 000 000 kronor.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

I dagsläget bedrivs Södersjukhusets Hjärtinterventionsverksamhet VO Kardiologi i lokaler inom byggnad 15 och 16. I dagens befintliga lokaler kan lagkrav och riktlinjer svårigen uppfyllas för patienter eller personal. Verksamheten behöver få större ändamålsenliga lokaler som uppfyller dagens lagkrav och riktlinjer för såväl patientsäkerhet, vårdhygieniska- och arbetsmiljöaspekter. Södersjukhuset AB önskar således kunna samlokalisera

Fastighetsverksamheten genom Locum AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-10-29

FSN dnr 2019-0291

LOC nr 2019-0256

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

verksamheterna i nya ändamålsenliga lokaler i byggnad 01 plan 1. Alternativa lokaliseringar har utretts och en placering i byggnad 01 plan 1 bedöms som mest lämplig. Efter programarbetet har tidigare frågetecken och utmaningar utretts och nu önskar därför Södersjukhuset och projektet att få påbörja ett genomförande. Utgiften för detta bedöms till 63 713 000 kronor vilket då skulle innebära en beslutad budget för projektet på 70 000 000 kronor. Totala kostnaden för ett genomförande har i detta skede bedömts till ca 70 000 000 kronor.

Ur ett förvaltnings- och fastighetsägarperspektiv är det också ett mer driftsäkert alternativ då byggnaden de kommer flyttas till kommer uppgraderas fastighetstekniskt i samband med detta projekt.

Bakgrund

Hjärtsjukvården på Södersjukhuset ligger i topp bland landets sjukhus avseende vård av patienter med hjärtinfarkt. Det här projektet syftar till att kunna upprätthålla den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård. Hjärtinterventionsverksamheten VO Kardiologi på Södersjukhuset består av 3 verksamhetsdelar:

- 1) PCI (Percutan Coronar Intervention) sektionen som diagnostiserar och behandlar kranskärslssjuka och strukturellt hjärtsjuka patienter.
- 2) PACE (Pacemaker) sektionen som bedriver pacemakerimplantation och pacemakeruppgraderingar.
- 3) Hjärtkateteriseringsverksamheten.

I dagsläget finns de tre verksamheterna i byggnad 15 och 16. Södersjukhuset AB önskar kunna samlokalisera verksamheterna i nya ändamålsenliga lokaler i byggnad 01 plan 1. Detta bedöms nödvändigt för att kunna upprätthålla och bedriva den dokumenterat höga kvaliteten på klinikens hjärtsjukvård. Nya ändamålsenliga samlokaliserade lokaler ska kunna erbjuda patienter en snabb behandling enligt befintliga riktlinjer och bemöta den rådande volymökningen inom aktuell hjärtsjukvård i Stockholm. För att möta rådande och framtida arbetsmiljö- och hygienkrav behöver samtliga tre verksamheter förnyas och uppgraderas.

Överväganden

Verksamheterna bedöms inte kunna kvarvara i dagens befintliga lokaler eftersom man varken uppfyller dagens lagkrav eller riktlinjer för såväl patientsäkerhet, vårdhygieniska- och arbetsmiljöaspekter. En förstudie påbörjades i augusti 2018 och ett flertal alternativ, baserade på placeringar i

Fastighetsverksamheten genom Locum AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-10-29

FSN dnr 2019-0291

LOC nr 2019-0256

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

byggnad 04 plan 1, har utvärderats och förkastats då anvisad lokalyta inte varit tillräcklig för verksamhetens behov. I den utförda förstudien togs därför ett nytt lokalalternativ fram i byggnad 01 plan 1. I programskedet har ett alternativ för lokalens planlösning valts vilken Södersjukhuset och projektgruppen vill gå vidare med till genomförande. Den tilltänkta lokalen har en mycket god takhöjd ovanför planerade laboratorier vilket klart underlättar installationer som krävs. Den har dessutom ett fläktrum direkt ovanför dessa laboratorier vilket möjliggör en god ventilation som motsvarar dagens krav på vårdhygien, inneklimat och energiförbrukning.

Miljökonsekvenser

Projektet bedöms ge positiva miljöeffekter då energismarta lösningar finns för fastighetstekniken och verksamheten som kommer uppgradera sin maskinpark.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen har beretts i enlighet med regionens krav och anvisningar. Kostnaden för genomförandeskedet bedöms till 63 713 000 kronor. Den totala investeringsutgiften för ett genomförande uppskattas i detta tidiga skede till 70 000 000 kronor och ska finansieras som en hyresgästinvestering.

Till följd av investeringen kommer Landstingsfastigheters kostnader för avskrivningar och räntor att öka med cirka 4 500 000 kronor per år från och med år 2023.

Uppskattad tid för färdigställande av genomförandet bedöms till 2 år.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:

Akt

(fyll i färgade celler)

Investeringskalkyl

Vård och Annan verksamhet

Förvaltning/bolag:

LFS

Lokalisering (fastighet/byggnad):

Södersjukhuset By. 01 Pl. 01

Kontaktperson (namn och tel nummer):

Axel Hargedahl, 08-123 170 35

Byggnadsobjekt (benämning):

Motivering (max 5 rader): Förutsättningar för kalkylen:

Avser påverkan på LFS.

Byggstart (månad, år)

2021

Driftsstart (månad, år)

2023

Klassificering

Strategisk investering

Nej

Ersättningsinvestering

Ja

Rationaliseringsinvestering

Nej

Initierats av fastighetsförvaltaren:

Ja

Initierats av hyresgäst:

Ja

Samråd med beställaren

Ja

Samråd med ägaren

Ja

Investeringsutgifter

Byggnad, total produktionskostnad

kr: 90 000 000

Avskrivningstid år:

26

	Före investering (för lokalen)	Efter investering (för lokalen)
Årliga intäkter och kostnader*		
SLL-externa intäkter	kr: 0	0
SLL-interna intäkter	kr: 2 300 000	9 100 000
Totala intäkter	kr: 2 300 000	9 100 000
Personalkostnader	kr: 0	0
Material och läkemedelskostnader	kr: 0	0
Hyreskostnader	kr: 0	0
Avskrivningskostnader	kr: -900 000	-6 100 000
Räntekostnader	kr: -200 000	-1 200 000
Övriga driftkostnader	kr: -800 000	-700 000
Totala kostnader	kr: -1 900 000	-8 000 000
Totalt resultat	kr: 400 000	1 100 000

*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.

Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.

På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:

2021-12-08

Resultatanalys

(Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
SLL-externa intäkter											
SLL-interna intäkter	9 100	9 200	9 400	9 600	9 800	10 000	10 200	10 400	10 600	10 800	11 000
Totala intäkter	9 100	9 200	9 400	9 600	9 800	10 000	10 200	10 400	10 600	10 800	11 000
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-6 100	-4 200
Räntekostnader	-1 200	-1 100	-1 100	-1 000	-1 000	-900	-900	-900	-800	-800	-700
Övriga driftkostnader	-700	-700	-700	-700	-700	-700	-800	-800	-800	-800	-800
Totala kostnader	-8 000	-7 900	-7 900	-7 800	-7 800	-7 700	-7 800	-7 800	-7 700	-7 700	-5 700
Resultat	1 100	1 300	1 500	1 800	2 000	2 300	2 400	2 600	2 900	3 100	5 300
Inbetalningsöverskott	3 000	3 100	3 300	3 500	3 700	3 900	4 100	4 300	4 500	4 700	6 800

7.6 Utökning av tidigare investeringsärende; Interventionella laboratorier

Se bilaga 7.6 i kallelsen. Vd/ekonomidirektören föredrog ärendet.

Investering i tre st interventionella laboratorier för pacemakeroperation, coronarangiografi och PCI-intervention.

Styrelsen beslutade

att sjukhuset fortsatt ska genomföra den reinvestering enligt tidigare styrelsebeslut den 20 mars 2019,

att godkänna fördyrningen av hyreskostnader hänförliga till ombyggnationen av reinvestering av interventionella laboratorier med ca 1 mnkr/år.

Vidimeras:

Siv Zackrisson, vd-assistent

Södersjukhuset

- Huvudentré
- + Akutmottagning/Vuxen
- F Förlossning/BB
- + Akutmottagning/Barn
- Godsmottagning
- Patienthotell
- Paviljong
- 20 Gatunummer
- A Målpunkter/Hiss
- H Helikopterplatta
- ↶ Rökning tillåten
- P Busshållplats
- D Pendeltåg
- T Tunnelbana
- ♿ Handikapparkering
- P Besöksparkering inomhus
- P Besöksparkering
- P Personalparkering
- P Personalparkering inomhus
- ♿ Cykelparkering
- ♿ Cykelparkering med kodlås
- i Cykelpump

