

STYRESAK

GÅR TIL: Styremedlemmer
FORETAK: Helse Stavanger HF

DATO: 27.04.2022
SAKSBEHANDLER: Tor Albert Ersdal
SAKEN GJELDER: **Godkjenning av konseptrapport byggetrinn 2**

ARKIVSAK: 2022/195
STYRESAK: 26/22

STYREMØTE: 05.05.2022

FORSLAG TIL VEDTAK

1. Styret godkjenner konseptrapporten for byggetrinn 2, men videre fremdriftsplan, inkludert anbefalt valg av første fase i byggetrinn 2 vedtas når det foreligger en økonomisk bærekraft til å iverksette planene.
2. Styret ber administrerende direktør legge frem en økonomisk langtidsplan til styremøte 23. mai som inkluderer oppdatert prognose for byggetrinn 1, og en oppdatert beregning av økonomisk handlingsrom for byggetrinn 2.
3. Styret ber administrerende direktør legge fram en sak om godkjenning av oppstart forprosjekt for byggetrinn 2 når det er avklart hvilke bygg det er økonomisk bærekraft til å gjennomføre.

Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Det er et mål å samle all pasientbehandling på Ullandhaug. Konseptrapporten skal svare ut hvordan dette målet kan oppnås og administrerende direktør vurderer at konseptrapporten beskriver dette på en god måte.

Hovedgrepene for de forskjellige delområdene er grundig vurdert med god brukerinvolvering og godt tilrettelagt for samarbeid internt og samarbeid med UiS og andre eksterne parter. Dette blir også bekreftet av den ekstern kvalitetssikringen av arbeidet.

Hovedprinsippene for hovedprogram del 1 til 5 fremstår som godt begrunnet. Der det har vært mulig bygger rapporten på de samme prinsipper som for byggetrinn 1. Det er også tatt høyde for vesentlige endringer som fører til behov for nye funksjoner.

Konseptrapporten inneholder også avsnitt som vurderer videre fremdrift. Denne vurderingen er basert på en beregning av økonomisk bærekraft som ble utført høsten 2021.

Forutsetningene for økonomisk bærekraft har endret seg ved kraftig prisøkning på råvarer til byggeindustrien og dyrere varekostnader for foretaket. I tillegg har foretaket hatt lavere aktivitet enn planlagt og høyere lønnskostnader, i hovedsak som følge av pandemien.

Administrerende direktør anbefaler derfor at det gjøres en ny vurdering av økonomisk bærekraft. Ny vurdering legges frem for styret i Helse Stavanger i styremøte 23. mai, 2022. Til dette styremøte vil det også legges frem en oppdatert prognose for byggetrinn 1 slik at styret kan gjøre en samlet vurdering. Med ny beregning av økonomisk bærekraft skal det være mulig å legge frem et nytt forslag til fremdriftsplan.

Premissene for anbefalt videre fremdrift i konseptrapporten er fortsatt gjeldende og administrerende direktør ser store fordeler med rask oppstart av bygging av byggetrinn 2.

Bygget på tomten SH2-1 gir mulighet for å samle mange fag med små fagmiljøer på Ullandhaug. Administrerende direktør vurderer dette til å være en stor fordel for både kvalitet i pasientbehandling, arbeidsmiljøet for medarbeidere, utdanning og faglig utvikling for medarbeidere innen de aktuelle fagene. Det bidrar også til å frigjøre noe areal på Våland og dermed forberede salg av tomten på Våland.

Bygget på tomten OPT1 bør bygges sammen med Universitetet i Stavanger (UiS) for å oppnå fordeler ved å utnytte fellesarealer for forskning og undervisning. UiS har fått midler til nytt helsevitenskapelig bygg og starter forprosjekt i 2022. Bygging på OPT1 styrker arbeidet med forskning og undervisning for Stavanger universitetssjukehus, og legger til rette for å ytterligere å styrke sykehusets posisjon som ledende i Norge på simuleringsbasert ferdighetstrening, undervisning og forskning. Administrerende direktør anbefaler at SUS samarbeider tett med UiS og arbeider for å ha samme fremdrift som helsevitenskapelig bygg på OPT1.

Dersom det økonomiske handlingsrommet blir redusert er det tre alternativer som må vurderes:

1. Utsatt oppstart av bygging på OPT1, eventuelt utsatt oppstart av hele byggetrinn 2, fase 1 (OPT1 og SHT1) for å redusere investeringsbehovet.
2. Salg av en større andel, eventuelt hele, tomten på Våland for å øke egenkapitalen og redusere lånebehovet for å bygge byggetrinn 2, fase 1.
3. Ytterligere redusere kostnadene ved drift av sykehuset for å øke den økonomiske bærekraften

Alle disse punktene kan bidra til å få prosjektet innenfor foretakets økonomiske handlingsrom.

Oppsummering

Planlegging av nytt sykehus i Helse Stavanger HF har pågått over lang tid. Arbeidet med «Utviklingsplan» ble påbegynt i 2011, idéfasen ble gjennomført i 2013, og konseptfasen i 2013-2015. Helse Stavanger gjorde sitt konseptvalg i år 2015 med vedtak om at nytt sykehus skulle bygges på Ullandhaug nært til Universitetet i Stavanger, og utbyggingen skulle foregå trinnvis i flere byggetrinn.

Styret i Helse Stavanger HF godkjente forprosjektet for første byggetrinn (BT1) av nytt universitetssjukehus 09.06.17. I samme styremøte ba styret om «*at de ulike alternativene for første byggetrinn av BT2 detaljeres innen utgangen av 2021*».

Helse Stavanger startet forberedelsene til dette arbeidet høsten 2020, og styret i Helse Stavanger godkjente mandat for konseptfasen for byggetrinn 2, Nye Stavanger universitetssjukehus i sak 9/21 i møtet 26. 02.21.

Arbeidet er utført i tråd med den oppdaterte veilederen (ny versjon fra 2017) for tidligfasen i sykehusbyggprosjekter og dokumentasjonen til styret inneholder:

- Konseptrapport inkludert sammendrag
- Forslag til mandat for forprosjekt
- Oppdatert styringsdokument (felles styringsdokument med byggetrinn 1)
- Komplette økonomisk langtidsplan med utvidet analyseperiode
- Oppdatert finansieringsplan
- Gevinstoversikt på klinikknivå
- Hovedprogram
- Rapport fra ekstern kvalitetssikring av konseptvalg

Konseptrapporten

Konseptrapporten er utarbeidet i tråd med mandat fra styret, og i tråd med Sykehusbygg sin veileder for tidligfasen i sykehusbyggeprosjekter. Mandatet for konseptfasen ble vedtatt i styret i Helse Stavanger i sak 09/21.

Første del av konseptrapporten utreder hvordan hele sykehuset kan samles på Ullandhaug, og hva som er den beste plasseringen av fag i de byggene som kan bygges på Ullandhaug. I dette arbeidet har alle fag vært involvert og har kommet med sine innspill på nærhetsbehov til andre fag og nærhetsbehov til funksjoner i byggetrinn 1. Det er også gjennomført oppdaterte vurderinger av arealbehov. Beregningene av arealbehov er utført i tråd med veilederen og er basert på befolkningsfremskriving fra SSB og analysemodell fra Sykehusbygg. Arbeidet indikerer et behov på 102 000 kvm. BTA.

Videre inneholder konseptrapporten en kostnadskalkyle av byggene inkludert usikkerhetsanalyse. Dette arbeidet estimerer samlet P85-kostnad til kroner 10,94 milliard. Alle estimater i konseptrapporten er basert på prisnivået i januar 2021.

Neste del av konseptrapporten er en oppdatert økonomisk langtidsplan (ØLP), samt en beregning av økonomisk bærekraft. Gitt forutsetningene som er lagt til grunn, har Helse Stavanger økonomisk bærekraft til å bygge for ca. 2 milliarder. Selv når investeringen begrenses til 2 milliarder kroner, har Helse Stavanger likviditetsutfordring i tidsperioden 2023 til 2032. Dette begrenser mulighetene til å gjennomføre byggetrinn 2, og byggingen må gjennomføres i faser. ØLP blir oppdatert og lagt fram til behandling for styret 23.05.22.

Et økonomisk handlingsrom tilsvarende 2 milliarder kroner gir mulighet for følgende bygg:

- SH2-1 – bygg for somatisk dagbehandling og poliklinikk
- OPT1 – bygg for forskning og undervisning
- OPT5N – bygg for rehabilitering, læring og mestringscenter, kontorer og areal til forskning

I konseptrapporten er alle byggene, inkludert 0-alternativet, vurdert i en matrise i henhold til evalueringskriteriene vedtatt av styret i mandatet for konseptfasen. Vurderingene for matrisen er redegjort for i konseptrapporten og er også diskutert og justert etter innspill fra prosjektstyret og ekstern kvalitetssikring. Evalueringsmatrisen oppsummerer at anbefalt alternativ er å bygge på SH2-1 og OPT1.

I siste del av konseptrapporten er en usikkerhetsanalyse og en økonomisk bærekraftsanalyse av det anbefalte alternativet.

P85-estimat for anbefalt alternativ er 1,931 milliarder kroner. I tillegg er det estimert kostnader på 32,4 millioner kroner til flytting, 45,5 millioner til organisasjonsutvikling og 62

millioner i byggelånsrenter. Av dette må det søkes lån på 1,406 milliarder kroner og 660 millioner kroner er frigjort egenkapital ved salg av eiendom.

Det er ikke gjort endringer i konseptrapporten fra styremøtet 27. oktober. 2021

Ekstern kvalitetssikring

I tråd med retningslinjene fra Sykehusbygg, er det engasjert en ekstern aktør for å gjennomføre en kvalitetssikring av arbeidet med konseptrapporten. Det er Oslo Economics (OE) som har utført arbeidet. Vurderingen til OE er vedlagt styresaken.

Oppsummering fra rapporten er:

- Bred involvering og god forankring
- OE vurderer den økonomiske bæreevnen for BT2 fase 1 til å være god over tid, men peker på at det er utfordringer knyttet til likviditet i årene 2022-2032.
- OE mener anbefalt alternativ er vurdert på en hensiktsmessig måte

Levere lånesøknad nå versus å vente ett eller flere år

Ved å levere lånesøknad nå kan Helse Stavanger starte bygging i 2024, og byggene kan være innflyttingsklare i tidsperioden 2027-2029.

Fordeler med å ta beslutningen nå:

- Ulempen med to-delt drift er stor for mange fag med få ressurspersoner. Mange av disse fagene er samlet i SH2-1 og en tidlig realisering av SH2-1 vil redusere ulempen for pasienter og medarbeidere i de berørte fagene.
- UiS har startet opp konseptfase på nytt helsevitenskapelig fakultet i 2022. En god felles utnyttelse av arealene for forskning og undervisning forutsetter at partene planlegger og bygger samtidig.

Usikkerhetsfaktorer

Byggetrinn 1

Kostnadsoverskridelser i byggetrinn 1 vil påvirke den økonomiske bærekraften til Helse Stavanger negativt. Usikkerheten vil reduseres frem til innflytting.

Salgsverdi av tomt på Våland

Salg av Vålandstomten er et viktig bidrag til finansiering av nytt sykehus på Ullandhaug. Verdien på tomten er påvirket av reguleringsplan og Helse Stavanger er i dialog med Stavanger kommune angående ny reguleringsplan. De fleste markedsaktører mener at verdien øker når reguleringsplanen er vedtatt, og det kan derfor være fornuftig å vente med å

selge. Frem til salget er gjennomført vil det være usikkerhet knyttet til salgsverdien, og dermed også usikkerhet knyttet til hvilket bidrag salget kan gi til byggetrinn 2. Det er lite sannsynlig at arbeidet med reguleringsplanen er ferdig før 2025, og det kan vare frem til 2027.

Salget av tomten kan gjennomføres i løpet av kort tid – det er ikke nødvendig å gjennomføre arbeidet med reguleringsplan før tomten selges.

Vålandstomten er stor, og hele tomten kan ikke gjøres om til leiligheter som selges i markedet samtidig. Det fører til at en utbygger vil være interessert i å leie ut noen av byggene slik de står i dag. I en salgavtale kan det også være mulig for Helse Stavanger å forhandle leiekostnader, men det må forventes at lavere leiekostnader fører til lavere salgspris. Detaljene i en slik avtale vil være usikre frem til avtalen er inngått.

Investeringsbehov i bygningsmasse på Våland

Deler av bygningsmassen på Våland og Lassa er gammel og har behov for oppgradering. Det gjennomføres jevnlig tilstandsrapporter og siste rapport er lagt til grunn for estimert investeringsbehov. Det er allikevel usikkerhet knyttet til estimatet og behov for mer akutte investeringer kan oppstå.

Bygningsmessige tilpasninger for god drift i mellomfasen er nødvendig og lagt til grunn i planen for mellomfasen. Det er usikkerhet knyttet til disse estimatene. Usikkerheten vil avta frem mot 2025.

Driftskostnader og overskudd fra driften

Finansiering av anbefalt alternativ avhenger av overskudd fra driften. Det er usikkerhet knyttet til dette bidraget. Helse Stavanger har allerede lav kostnad per DRG sammenliknet med andre sykehus i Norge. Det er ikke lagt inn ytterligere kostnadsreduksjon eller effektivisering for å finansiere byggetrinn 2, men det kan være utfordrende å opprettholde den effektiviteten som er lagt til grunn for byggetrinn 1.

Likviditet og økonomisk bærekraft

Konseptrapporten inkluderer en analyse av økonomisk bærekraft og en anbefalt fremdriftsplan basert på den økonomiske analysen. Forutsetningene for analysen har endret seg og en ny vurdering blir lagt frem i styremøte 23. mai, 2022.

Mulige tiltak for å redusere risiko

OPT1 - utsette bygging av forskning og undervisningsbygg på OPT1

Et mulig tiltak for å redusere risikoen er å utsette bygging på OPT1. Dette tiltaket kan vurderes fortløpende frem til byggestart og dermed fungere som en buffer.

Fordeler

- Det kan redusere byggekostnaden med omkring 400 millioner kroner.

Ulemper

- Det er potensial for sambruk av arealer med UiS som kan gi større verdi for både UiS og SUS. Det krever at partene planlegger og bygger sammen. Ved å utsette bygging på OPT1 vil denne muligheten bortfalle eller bli kraftig redusert.
- Økt arealbruk på Våland. Utsettelse av OPT1 fører til økt behov for areal på Våland til forskning og undervisning. Det kan ha konsekvenser for realiseringen av tomten på Våland. Forskning og undervisningsarealer kan kanskje leies i det private markedet, men leiekostnaden vil påvirke den økonomiske bærekraften og skyve neste steg av byggetrinn 2 ut i tid.
- Forlenget mellomfase og transportbehov – medarbeidere med arbeidsplass Ullandhaug vil ha undervisningsbehov som må løses på Våland. Ved å utsette bygging på OPT1 vil denne ulempen vedvare.

Utvikling i kostnader

Det har vært en kraftig prisøkning på varer og tjenester til byggebransjen, og det er beregnet en oppdatert forventet kostnad for fase 1 av byggetrinn 2. I konseptrapporten er alle beløp regnet ut ifra prisnivået i januar 2021. Oppdatert til prisnivået i januar 2022 øker prisene med ca. 7,2 prosent. Det øker basisestimatet for fase 1 fra 1 577 millioner kroner til 1 690 millioner kroner.

Ved å legge til 7,2 prosent økning på P85 estimatet fra konseptrapporten vil et oppdatert P85 estimat være 2 069 millioner kroner.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Nye SUS BTS Konseptrapport rev_02 1

Vedlegg 2 – Kvalitetssikring (KSK) – Nye Stavanger universitetssjukehus Byggetrinn 2