

Återtagande av fastighetsdrift i Landskrona och Hässleholm

Ordförandens förslag

1. Servicenämnden ger fastighetsdirektören i uppdrag att återta fastighetsteknisk drift och energioptimering i egen regi på sjukhusområdena i Landskrona och Hässleholm.
2. Servicenämnden ger fastighetsdirektören i uppdrag att förlänga befintliga avtal med extern entreprenör för fastighetsteknisk drift och energioptimering på sjukhusområdena i Trelleborg och Ystad.

Sammanfattning

Den tekniska fastighetsdriften på sjukhusen i Landskrona, Hässleholm, Ystad och Trelleborg har sedan 2008 hanterats av externa entreprenörer. Nuvarande avtal löper ut under augusti 2020, därför behövs ett beslut hur avtalen ska hanteras innan den 28 februari 2020 då eventuell förlängning måste ske.

I ärendet finns följande dokument:

1. Beslutsförslag 2020-01-30
2. Tabellbilaga 2020-01-30

Beskrivning av ärendet och skälen för förslaget

2007 beslutades det av dåvarande fastighetsnämnden att den tekniska fastighetsdriften av sjukhusen i Ystad, Trelleborg, Landskrona, Hässleholm och Orup skulle upphandlas och driftas av en extern entreprenör. Denna upphandling tilldelades efter anbudsförfarande Caverion.

2014 gjordes en andra upphandling och Skåne delades upp i två område, Söder (Ystad och Trelleborg) och Norr (Hässleholm och Landskrona). Endast tre anbud inkom och i utvärderingen föll ett bort på grund av orimliga priser och för liten omsättning. Tilldelningen delades mellan Caverion i söder och Sodexo i norr. Under 2020 löper dessa avtal ut med option på förlängning i max 24 månader. Denna förlängning ska i så fall genomföras sex månader innan avtalet löper ut det vill säga senast den 2020-02-28. Att göra en ny upphandling av denna

fastighetsdriftsform och storlek tar ca 12-18 månader.

Under de senaste två åren har leveransen i norra Skåne ifrågasatts av både hyresgästerna, dvs vårdverksamheterna och Regionservice Skåneteknik, som är avtalsansvariga för Region Skånes räkning. Även teknikförvaltarna på Regionfastigheter har påtalat brister i leveransen framförallt gällande energioptimering och offerter på tilläggsarbete. Sodexo har haft flertalet förändringar i ledningsstrukturen med bland annat fyra olika platsansvariga de senaste 18 månaderna. Då Sodexo aviserat i kontraktsmöte att man inte får ihop ekonomin i avtalet har de succesivt minskat på personalstyrkan och är nu nästan nere på den i avtalet stipulerade minimum bemanningen. Under det senaste året har ett antal händelser och uppföljningar lett till att möjligheten att upprätthålla driftsäkerheten på dessa sjukhus har ifrågasatts. Parallellt har beställningar av mindre projekt och komponentsutbyte minskat på grund av dålig leverans och orimliga kostnader.

Detta i kombination med att Sodexo själva i kontraktsmöte uttalat en ovilja att förlänga avtalet i nuvarande form är bakgrund till förslaget om en förändring i driftformen för fastighetsteknisk drift och energioptimering på sjukhusområdena i Landskrona och Hässleholm.

Sjukhusområdet i Orup har utgått då detta fastighetsbestånd sålts och numera driftas av entreprenör till den nya fastighetsägaren.

I söder har leveransen från Caverions sida varit god om än till en marginellt högre kostnad per kvadratmeter än intraprenaden på de större och mer komplexa sjukhusen i Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad.

Synergier med Kärråkra tågdepå

I Hässleholm står den nya tågdepån i Kärråkra klar för driftsättning under våren 2020. Det finns i fastighetsdriften av denna anläggning stora synergier att vinna gällande beredskap, administration och sakkunnighet om även sjukhusområdet i Hässleholm att driftas internt. Kostnaden för beredskapsstyrka och drift och tillsynsåtgärder i Kärråkra, kan kraftigt reduceras om kompetenser från samma personalgrupp kan användas.

Kostnaden för beredskap kommer att halveras med en gemensam beredskap och minst en heltidstjänst kan sparas om gemensam kompetens på de båda fastigheterna används, dvs. Hässleholms sjukhus och Kärråkra tågdepå. Samnyttjande av beredskap, större personalstyrka för att täcka semester och sjukdomar, gemensamma utbildningar, utrustning, spetskompetenser och verktyg samt en större antal medarbetare med anläggningskännedom. Dessutom finns viss besparing vid synkronisering av myndighetsbesiktningar och miljörevisioner. Bedömningen är att kostnaden totalt blir ca 600 000 kr lägre för Hässleholms sjukhus och ca 200 000 kronor lägre för Kärråkra tågdepå vid en samordning.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Alternativ 1 Förlängning som är ensidig upp till 24 månader med respektive extern entreprenör Sodexo i norr (Landskrona och Hässleholm) och Caverion i söder (Ystad och Trelleborg).

Konsekvens: Eftersom avtalet inte medger omförhandling av priset vid förlängning och Sodexo inte vill driva fastighetsdriften med nuvarande prisbild så är bedömningen risken är stor vad gäller driftsäkerhet och att problem uppstår under avtalstiden med Sodexo i norr (Landskrona och Hässleholm). Högre driftskostnader, ca 200 000 kronor, för Kärråkra då det inte går att nyttja driftsynergier. Vid förlängning behöver underlag till ny upphandling av extern driftentreprenör upprättas.

Alternativ 2: Förlängning med befintlig entreprenör Caverion i söder (Ystad, Trelleborg) och övergång till intraprenad (RFA Skåneteknik) i norr (Hässleholm och Landskrona) för fortsatt drift i egen regi.

Konsekvenser: Högre driftsäkerhet och bättre ekonomi i Hässleholm genom synergier med Kärråkra, marginellt högre kostnader i Landskrona men högre driftsäkerhet, samt eventuellt vissa synergier på specialistkompetenser som t.ex. energioptimering, reservkraft och styr och regler. Benchmarking mellan sjukhusens driftkostnader blir mer adekvat och de långtidsplanerade underhållen mindre kostsamma.

Kostnader för extern respektive intern entreprenad redovisas i tabellbilaga.

Bedömningen är att kostnaderna minskar med 600 000 kronor för Hässleholm och 200 000 kronor för Kärråkra om alternativ 2 väljs.

Timkostnaden för löpande arbete att bedöms påverkas något. En kostnad kopplas till att hantera driftmöten, egenkontroller och status kontroller om extern entreprenör väljs. Sodexo vill inte förlänga avtalet till ovanstående priser utan en omförhandling. Eftersom avtalet inte medger omförhandling och det är en ensidig förlängning från Regionfastigheter så behövs beslut om Region Skåne vill ta denna risk.

Bedömning är att alternativ två är det mest lämpliga och därför rekommenderas att driftsavtal med befintlig entreprenör förlängs i Ystad och Trelleborg samt att ett återtagande av fastighetsdriften till egen regi sker i Landskrona och Hässleholm.

Juridisk bedömning

Samråd med regionjurist har inte bedömts nödvändig.

Miljökonsekvenser

Förslaget bedöms inte innebära några miljökonsekvenser.

Samverkan med berörda fackliga organisationer

Samverkan/MBL genomförs lokalt.

Uppföljning

Uppföljning sker inom ordinarie uppföljning.

Inger Tolsved Rosenkvist
Ordförande

Magnus Windblix
Fastighetsdirektör