Laadukkaat Sosiaali – ja terveydenhuollon palvelut Varkaudessa

Aalto Hyvinvointikeskus

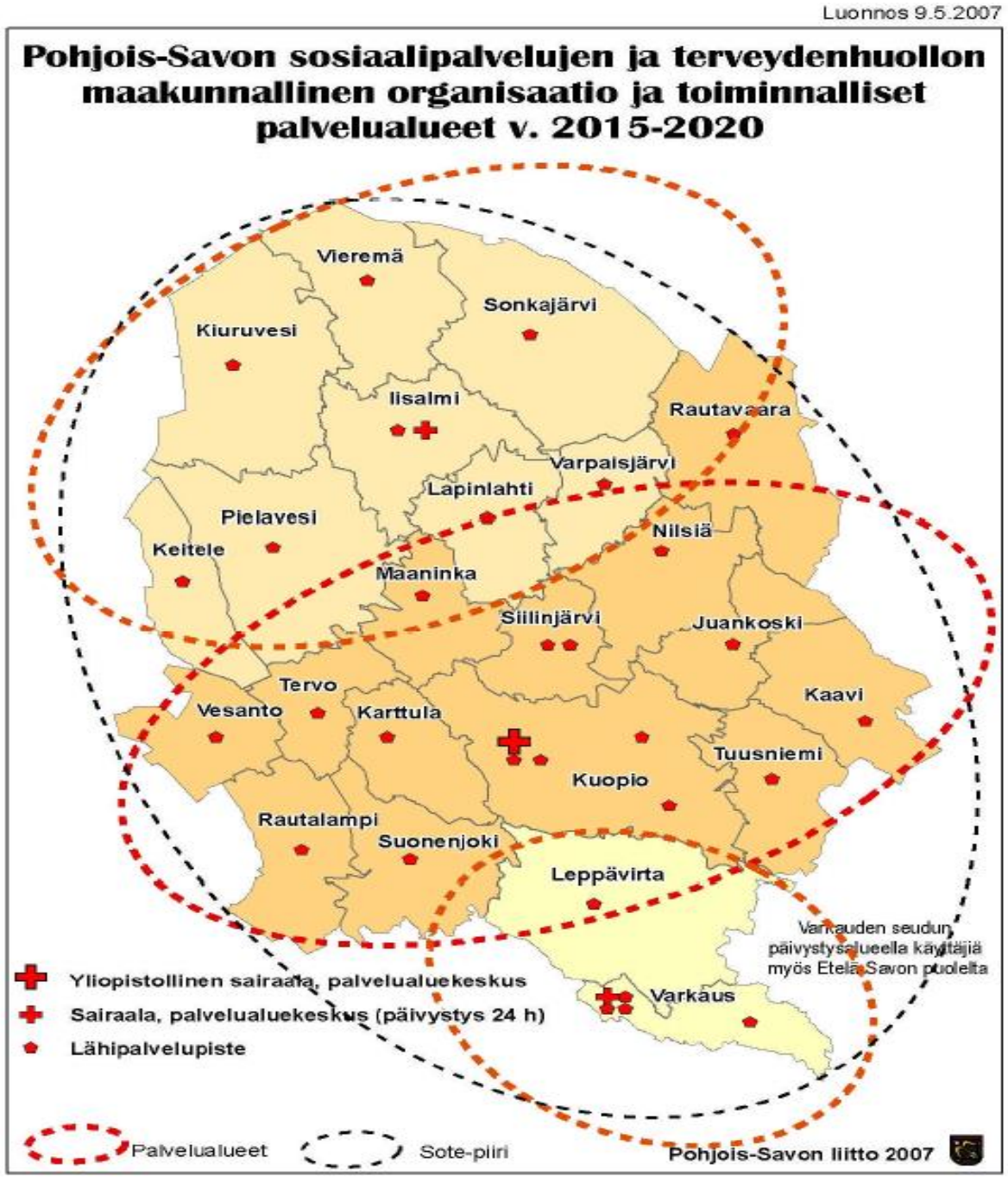
Jukka Koskinen

Projektijohtaja

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Palvelualueet Pohjois-Savossa

Lähtötilanne vuonna 2015



KYS-Varkaus
76 km

KYS-Iisalmi
80 km

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Hankkeelle asetetut keskeiset tavoitteet

- ✓Edetään ”SOTE kylki” edellä
- ✓Optimoida tilat ja toiminta, jonka kautta tavoitteena kustannussäästöt
- ✓Tuottaa lähipalveluna kattavat terveydenhoidon palvelut Varkauden talousalueelle
- ✓ SOTE-integraatio (sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen yhdistäminen)
- ✓ Digitaalisuus ja nykyaikaiset järjestelmät
- ✓ Maakunnalliset linjaukset
- ✓ Terveet tilat
- ✓ Henkilöstön viihtyvyys ja asiakaslähtöisyys
- ✓ Budjetti (rakennushanke ja tilaajan erillishankinnat)
- ✓ Toimittava rakennushanketta koskevan poikkeusluvan mukaan
- ✓ Ylläpitojakson palvelukokonaisuus (20.vuoden palvelujakso)

”**Tilat ovat avainasemassa uudenlaisen toimintamallin luomisessa**”

VARKAUS
Varkauden kaupunki

Taustaa hankkeesta

”Tarveselvityksestä käyttöönottoon 6 vuotta”

- ✓**Toiminnallisessa suunnittelussa** tarkasteltiin nykyiset toimintaprosessit ja niiden muutostarpeet huomioiden väestöpohja muutosennusteineen sekä valtakunnallinen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus.
- ✓Toiminnallisen suunnittelun tavoitteena oli terveyskeskuksen ja sairaalan (terveydenhuollon palvelut) sekä sosiaalipalveluiden prosessien tehostaminen ja uudistaminen sekä rajat ylittävien prosessien suunnittelu huomioiden valtakunnalliset linjaukset.
- ✓Rakennuksiin kohdistuvat säästöt tulee tukea toiminnan tehostamisesta syntyviä säästöjä. Terveydenhuollon rakennuksen elinkaarikustannuksista n. 95 % on toiminnan kustannuksia.
- ✓Toiminnallisen suunnittelun lopputuloksena tilantarve n. 70 % nykyisestä.

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Taustaa hankkeesta

”Tarveselvityksestä käyttöönottoon 6 vuotta”

✓Toteutus- ja rahoitusmallien vertailu

- tavoitteena tunnistaa Varkauden kaupungin tavoitteisiin ja hankkeen ominaisuuksiin parhaiten soveltuva toteutus- ja rahoitusmalli hankkeelle.

✓Tarkasteltavat toteutusmallit (4 kpl)

- Perinteinen malli (KVR- tai PJ-urakka). Ylläpidon hankkiminen tilaajan toimesta erillisillä sopimuksilla.
- Perinteinen malli suunnitteluvastuu tarjoajalla (SR-urakka) ja ylläpidon hankkiminen tilaajan toimesta erillisillä sopimuksilla.
- Allianssimalli. Ylläpidon hankkiminen erikseen tilaajan toimesta.
- Elinkaarimalli (hankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon hankkiminen hankkeelle kilpailutettavalta elinkaarimallin palveluntuottajalta)

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Taustaa hankkeesta

”Tarveselvityksestä käyttöönottoon 6 vuotta”

- ✓**Tarkasteltavat rahoitusmallit (3 kpl)**
  - ➢Hankkeen rahoitus kaupungin omaan taseeseen lainarahoituksella
  - ➢Hankkeen rahoitus kiinteistöleasingrahoituksella
  - ➢Hankkeen rahoitus sijoittajan taseeseen
- ✓Kuvatuista toteutusmalleista ja rahoitusmalleista saatiin yhteensä 12 toteutus- ja rahoitusmalliyhdistelmää.
- ✓**Elinkaarimalli leasing rahoituksella** täytti parhaiten Varkauden kaupungin asettamat ominaisuudet ja tavoitteet!
  - ➢ Yhteistoiminnallisen suunnitteluprosessin kautta toiminnallisesti erittäin toimivat ja monikäyttöiset tilat
  - ➢ Kustannustehokkuus rakentamisessa ja elinkaarikustannuksissa ml. rahoituskustannus
  - ➢ Riskien siirto kaupungilta palveluntuottajalle
  - ➢ Kaupungin rooli on tilojen käyttäjä ja vuokralainen

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Lähtötilanne

- n. 21.500 br-m2
- Tilat ja järjestelmät eivät tue terveydenhuollon vaatimuksia
- Sisäilmaongelmat riesana
- Korjausvelkaa kertynyt
- Uusi rakennus mahduttava nykyiselle tontille
- Nykyisen sairaalan toiminta turvattava rakentamisen aikana



Tunnuslukuja

- n. 15.400 br-m2
- 37,45 milj. €
- 2.464 €/br-m2
- n. 3,7 milj. € (PTS)
- n. 18,2 milj. € (Palvelut)
- 60 % hinta/40 % laatu

- Tilaajan hankekulut
n. 2,5 milj. €
- Tilaajan erillishankinnat
n. 4,5 milj. €
- 3 saatua tarjousta





WARKAUS
Varkauden kaupunki

Onnistumisen mahdollistajat

- ✓ Tilaaja organisaation mahdollisimman laaja asiantuntemus
  - ✓ Työryhmien kokoonpanot hankkeen eri vaiheisiin
- ✓ **Toiminnallinen suunnittelu** mahdollisimman pitkälle jo hankesuunnitteluvaiheessa
- ✓ Poliittinen yhtenevä tavoite ja tuki (alueellinen/maakunnallinen)
- ✓ Referenssikohteita riittävästi
- ✓ Tilaajan ymmärrys talouden hallinnasta ja hankkeen kokonaiskustannuksista (erityisrakentamista)

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Onnistumisen mahdollistajat

- ✓ Tilaajan asiantuntijakumppaneiden valinta hankkeen eri vaiheisiin
- ✓ Neuvotteluvaiheen aikataulu oltava joustava ja riittävän väljä
- ✓ Tilaajan kyky ohjata kilpailutusvaiheen neuvotteluja ja suunnittelua
- ✓ Neuvottelujen ilmapiiri ja kokoonpano
- ✓ Näkemys ja tietämys SOTEn kehittymisestä
- ✓ Luottamus omaa tekemiseen
- ✓ Tarjoajan kumppanit (vaatimukset ja referenssit)
- ✓ Toiminnallisen suunnittelun jalostaminen arkkitehtisuunnitelmaksi
- ✓ Riittävä muuntojoustavuus (€)
- ✓ Tilaajan ja tarjoajan 20.vuoden ”määrä-aikainen avioliitto”

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Mahdolliset sudenkuopat

- ✓ Loppukäyttäjien hahmottamiskyky hankkeesta usein puutteellista
- ✓ Loppukäyttäjien näkemyserot SOTEn toimintatavoista ja kehityksestä
- ✓ Loppukäyttäjien resurssit ja keskittyminen hankkeeseen
- ✓ SOTEn kova kehitysvauhti ja kustannuskehitys → kyky mukautua
- ✓ Rakennushanketta koskeva rajoituslaki VS rahoittajat
- ✓ Riittämätön budjetti
- ✓ Laajan asiakirjakokonaisuuden puutteellinen sisäistäminen

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Mahdolliset sudenkuopat

- ✓ Tarjouspyyntö-asiakirjojen tulkinta (KVR-hanke)
- ✓ Kuinka paljon sidotaan suunnittelua tai annetaan innovaatioille mahdollisuuksia
- ✓ Tilaajan hankehallinta ja resurssit
- ✓ Palvelujakson rajapinnat (vastuurajat, vaste-ajat yms …)
- ✓ Muuttosuunnittelu ja sen organisoiminen
- ✓ Tilaajan erillishankintojen aikataulut, asennukset, käyttöönotot
  - →Sovittaminen urakoitsijan yleisaikatauluun

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Hankemuodosta saadut kokemukset

”Ovatko ominaisuudet tavoitteet täyttyneet”

- ✓ Tilaajan erittäin vahva rooli suunnittelussa
- ✓ Toiminnalliset tavoitteet täyttyivät hyvin suunnittelussa
- ✓ Rakentamisen kustannustehokkuus
- ✓ Elinkaarikustannukset järkevällä tasolla
- ✓ Ylläpitojakson palvelut tavoitteiden mukaiset → lisäpalvelut
- ✓ Kilpailun aikaansaaminen
- ✓ Rahoituskustannukset
- ✓ Tekninen jäännösarvo n. 85 % (20.vuotta)
- ✓ Neuvottelujen ilmapiiri ja kokoonpano heijastuu rakentamiseen ja ylläpitojaksoon
- ✓ Kaikkien tarjoajien kanssa olisi pystynyt jatkamaan

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Hankemuodosta saadut kokemukset

”Mitä tehtäisiin toisin”

- ✓ **Tarjouspalkkio!** Ei ollut! Olisiko pitänyt?
  - ✓Vaikuttiko tarjouksien valmiusasteeseen?
  - ✓Oliko neuvottelujen kokoonpano puutteellinen?
- ✓ **Jatko- ja toteutussuunnittelun** aikataulu olisi ollut hyvä lukita vasta kumppanin valinnan jälkeen → mikä vaikutus käyttöönottoon?
- ✓ **Asiakirjakokonaisuuden ja palvelujakson sisältöön** olisi ollut hyvä käyttää enemmän aikaa kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä.
- ✓ **Tilaajan organisaation** laajentaminen aikaisemmassa vaiheessa hanketta.

WARKAUS
Varkauden kaupunki

Järjestelmät

Aalto hyvinvointikeskus

Tietojärjestelmäprojektit, yhteenveto

Projekti	Toimittaja
Itseilmoittautuminen	Optomed Software Oy
Moneo, etäkonsultaatio	Gambit Oy
Monipalvelujärjestelmä	Viria Oy
SmartQ päivystyksen toiminnan ohjaus	Gambit Oy
Tilhi tilanvaraus- ja henkilöresursonti	Axel Health Oy
Kokoustilat ja lounasravintolatilaukset, kassat	Sisäinen, CPU Oy
Empathic Building tilanvaraus	Haltian Oy
EKG	Medifin Healtcare Oy
Sonet Premium tarvikevarasto	Tmi H Tepponen



- ✓ Hanke valmistui aikataulussa
- ✓ Kustannukset ovat pitäneet
- ✓ Kokemukset erittäin positiiviset
- ✓ **Hankemuoto osoittautui oikeaksi!**

Kiitos!
Kysymyksiä?