

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	93	23.02.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	38	02.03.2015	14	

1285-2015 (653)

## Katedralskolanin teknisen peruskorjauksen hankekuvauksen hyväksyminen

### Tiivistelmä:

**Kaupunginvaltuustolle esitetään Katedralskolanin teknisen peruskorjauksen hankekuvauksen hyväksymistä. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisen vaiheen kustannukset 7,3 M€ sekä arkeologiset kaivaukset katetaan talousarvioon 2015 varatusta määrärahasta ja että liikuntasalin osalta suunnitelma ja rahoitus käsitellään erikseen kustannusarvion valmistuttua.**

Kh § 93

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi 18.2.2015:

Katedralskolanin peruskorjaus on hyväksytty vuoden 2012 talousarvoissa toteutettavaksi vuosina 2012-2018. Hankeen kustannusarvio on talousarvion 2015 mukaan 7,72 M€. Hanke on luonteeltaan ns. tekninen peruskorjaus, eikä siitä ole aiemmin laadittu hankesuunnitelmaa.

Kaupunginvaltuuston 16.6.2014 hyväksymän tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaan teknisistä korjaustarpeista lähtevissä kunnossapitoluonteisissa ja peruskorjaushankkeissa ei laadita erillistä tarveselvitystä vaan hankesuunnitelma tai hankekuvaus. Mikäli kunnossapitotyöt jakautuvat samassa suhteessa useammalle vuodelle ja näiden yhteenlaskettu korjauskustannus on vähintään 1 miljoona euroa, Kiinteistötoimialan tilapalvelut laativat kunnossapitotöiden kokonaisuudesta hankekuvauksen.

Katedralskolanin peruskorjaushankkeen kustannusarvion arvioidaan nousevan yhteensä noin 9,852 milj. euroon eli nousu on yli 5 % talousarviossa vahvistetusta. Tästä syystä Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut on laatinut tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaan hankekuvauksen Katedralskolanin teknisiin tarpeisiin perustuvista korjauksista ja toimittanut sen strateginen tilojen ohjaus –vastuualueelle.

Vanhalla Suurtorilla, kaupungin omistamalla tontilla, sijaitseva Katedralskolanin päärakennus on huoneistoalaltaan 2 930 m<sup>2</sup> ja liikuntasalirakennus 350 m<sup>2</sup>. Kohteessa toimii ruotsinkielinen lukio, joka on parhaillaan väistötiloissa Topeliuksen koulussa odottamassa peruskorjauksen käynnistymistä. Oppilaita on noin 250 ja opettajia 25. Lisäksi rakennuksessa on terveydenhuoltotilat ja palvelukeittiö sekä nuorisotila (Zabadak), jonka sopimus irtisanottiin kesällä 2014. Hankekuvauksen mukaan lukio ei tarvitse rakennuksen kaikkia tiloja vaan peruskorjauksen jälkeen tiloja vuokrataan myös Folkhälsanille (99,5 m<sup>2</sup>).

Hankekuvauksen mukaan Katedralskolanin päärakennuksen vanhimmat osat on rakennettu 1811 ja uusin osa 1954. Liikuntasalirakennus on rakennettu 1902. Viimeisin peruskorjaus on tehty 1970-luvulla ja tässä yhteydessä päärakennukseen tehtiin ns. mega –paalutus, pois lukien pääporrashuone ja ns. siipirakennus. Suurempia peruskorjauksia ei ole tämän jälkeen tehty, vaan ainoastaan välttämättömiä kunnossapitotöitä seuraavasti:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	93	23.02.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	38	02.03.2015	14	

- Vesikaton konesaumattu peltikatto on uusittu vuonna 2008.
- Julkisivun korjauksia ja maalauksia on tehty 1999.

Hankekuvauksen mukaan koulu on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksessa uusitaan kaikki talotekniikka, kunnostetaan ja uusitaan lattia-, seinä- ja kattopinnat sekä julkisivuihin tehdään tarvittavat kunnostustoimenpiteet. Tässä yhteydessä on tarkoitus myös liikuntasalirakennus peruskorjata täysin. Koulun piha-alue kunnostetaan ja valaistusta lisätään. Rakennuksen energiatehokkuus paranee, kun tekniset järjestelmät tehdään nykypäivän vaatimusten mukaisesti (mm. ilmanvaihdon lämmön talteenotto) ja rakennuksen yläpohjan lämmöneristystä parannetaan.

Peruskorjauksen kustannusarvio (Haahtela / hintataso: 81 /12.2014) on päärakennuksen osalta 7.300.000 € (alv 0 %) ja liikuntasalirakennuksen osalta 1.152.000 (alv 0 %). Kustannusarvio ei sisällä arkeologisten kaivausten kustannusta ja liikuntasalirakennuksen perustuksia, jotka ovat arviolta yhteensä noin 1 400 000 euroa. Näin ollen kustannusarvio on yhteensä 9 852 000 € (alv 0 %).

Peruskorjaushankkeen toteuttamiseen on varattu Kiinteistöliikelaitoksen investointiohjelmassa vuosille 2012–2018 yhteensä 7 720 000 euroa. Investointiohjelmassa oleva hankkeen rahoitus on tarkoitettu koulurakennuksen ja erillisen liikuntasalirakennuksen peruskorjaukseen. Tässä kustannusarviossa ei ole huomioitu liikuntasalirakennuksen paalutustyötä, joka on suunnitteluvaiheessa osoittautunut tarpeelliseksi tehdä.

Liikuntasalirakennus on ollut painumaseurannassa ja sen painumisen on havaittu viime vuosina nopeutuneen sekä muuttuneen epätasaiseksi (rakennus painuu vinoon). Perustusten vahvistaminen on tehtävä ennen varsinaisen peruskorjaustyön aloitusta, jotta uusia rakenteita ei jouduta myöhemmin purkamaan tai tekemään väliaikaisratkaisuja.

Peruskorjaus esitetään tehtävän kahdessa vaiheessa siten, että ensin korjataan päärakennus (6/2016 mennessä) ja tämän jälkeen liikuntasalirakennus. Liikuntarakennuksen korjauksen aikataulu voidaan määrittellä vasta kevään 2015 arkeologisten kaivausten jälkeen. Koulurakennuksen peruskorjauksen urakassa voidaan saada kustannussäästöjä, mikäli liikuntasalia voidaan käyttää toimisto- ja sosiaalityötiloina korjaustöiden aikana.

Kiinteistöliikelaitos esittää, että ensimmäisessä vaiheessa kilpailutetaan ja toteutetaan vain koulurakennuksen urakat. Liikuntasalin urakat kilpailutetaan myöhemmin arkeologisten kaivausten valmistuttua ja perustusten vahvistussuunnitelmien ja muiden rakennussuunnitelmien valmistuttua. Jälkimmäiselle osalle tarvitaan rahoitus erikseen, sillä talousarvioon varattu koko summa kuuluu ensimmäisen vaiheen toteutukseen ja arkeologisten kaivausten toteuttamiseen. Kustannusarvion laatiminen liikuntasalirakennuksen osalta on em. syistä vielä mahdotonta.

Liitteenä olevassa hankekuvauksessa esitetään hankkeesta käyttäjälle aiheutuvat kustannukset. Tehty vuokralaskelma sisältää sekä päärakennuksen, että liikuntasalirakennuksen osuudet. Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

laajuus	nyk.vuokra	uusi vuokra	kompensatio	nousu	
	nyk./uusi	€/kk	€/kk	€/kk	€/kk

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	93	23.02.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	38	02.03.2015	14	

SITO	3 317 / 3	28	68 859,16	25	15
	650	198,89		212,51	447,76
alivuokraus		1			
		635,78			
HYTO	64	552,12	947,84	270,30	125,42
Keittiö	52	845,45	1 715,40	587,29	282,67

Kohteen nykyinen vuokrataso perustuu sisäisen vuokran periaatteista tehtyyn päätökseen (KV 28.8.2006 § 154). Kohteen peruskorjauksen jälkeinen vuokrataso perustuu 1.1.2016 käyttöön otettavaan sisäisen vuokran laskentamenetelmään (KV 28.4.2014 § 48). Vuokralaskelmasta ilmenevä vuokratasomuutos aiheutuu osin toteutettavasta peruskorjauksesta ja osin sisäisen vuokrajärjestelmän muutoksesta. Järjestelmämuutoksesta aiheutuva vuokramuutos kompensoidaan toimialalle.

Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue pyysi lausuntoja liitteenä olevasta hankekuvauksesta Kasvatus- ja opetuslautakunnalta, Sosiaali- ja terveyslautakunnalta sekä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta. Lausuntoja pyydettiin 13.2.2015 mennessä.

Lausunnosta tuli käydä ilmi, hyväksyykö käyttäjätoimiala osaltaan hankekuvauksen ja samalla sitoutuu hankkeen vuokratustannusten maksamiseen.

Määräaikaan mennessä lausunnon antoivat sosiaali- ja terveyslautakunta sekä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta. Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi omalta osaltaan hankekuvauksen ja sitoutuu vuokratustannusten maksamiseen.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa hankekuvaukseen. Johtokunta totesi lausuntonaan, että se osaltaan hyväksyy esitetyn Katedralskolanin peruskorjauksen hankeselvityksen ja esittää, että hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa, ensin koulurakennus vuosina 2015–2016 ja liikuntasalirakennus kun arkeologiset kaivuut ovat valmistuneet.

Kasvatus- ja opetuslautakunta käsitteli asian kokouksessaan 18.2.2015 ja hyväksyi hankekuvauksen. Lisäksi lautakunta totesi lausuntonaan, että kun rakennustöihin on jo ryhdytty, on lähinnä teoreettista pohdintaa, viedäänkö työ loppuun vai ei. Joka tapauksessa on perusteltua, että aloitettu työ saatetaan valmiiksi. Kiinteistötoimialalle on syytä painottaa, että vuokranmääräytymisperusteet ja kompensatiot ovat edelleen vuokralaiselle epäselviä.

Saatujen lausuntojen valossa strateginen tilojen ohjaus -vastuualue saattaa hankekuvauksen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Turun kaupungin sisäisen vuokran periaatteet on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 28.4.2014. Vuokrien määräytymistä ja vuokramuutoksiin liittyvää kompensointia tullaan käymään läpi toimialojen kanssa epäselvyyksien välttämiseksi.

Liite 1	Hankekuvaus
Oheismateriaali 1	Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.2.2015 § 16
Oheismateriaali 2	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 12.2.2015 § 77
Oheismateriaali 3	Kasvatus- ja opetuslautakunta 18.2.2015 § 30

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	93	23.02.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	38	02.03.2015	14	

---

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva hankekuvaus hyväksytään ja

että hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisen vaiheen kustannukset 7,3 M€ sekä arkeologiset kaivaukset katetaan talousarvioon 2015 varatusta määrärahasta ja että liikuntasalin osalta suunnitelma ja rahoitus käsitellään erikseen kustannusarvion valmistuttua.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 38

Liite 1

Hankekuvaus

Oheismateriaali 1

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.2.2015 § 16

Oheismateriaali 2

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 12.2.2015 § 77

Oheismateriaali 3

Kasvatus- ja opetuslautakunta 18.2.2015 § 30

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva hankekuvaus hyväksytään ja

että hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisen vaiheen kustannukset 7,3 M€ sekä arkeologiset kaivaukset katetaan talousarvioon 2015 varatusta määrärahasta ja että liikuntasalin osalta suunnitelma ja rahoitus käsitellään erikseen kustannusarvion valmistuttua.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Kasvatus- ja opetuslautakunta  
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
tpv Kiinteistöliikelaitos  
tied Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus  
tied Sosiaali- ja terveyslautakunta