

Tilaaaja:

Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Katedralskolan, peruskorjaus

Osoite:

Itäinen Rantakatu 2 / Vanha Suurtori 1, 20100 Turku

KATEDRALSKOLAN, PERUSKORJAUS

Suurtorin rakennuksiin kuuluvan Katedralskolanin päärakennuksen vanhimmat osat on rakennettu 1811 ja uusin osa 1954. Liikuntasalirakennus on rakennettu 1902.

Rakennuksen kellaritilojen vanhimmat holvikellarit ovat arviolta 1300-luvulta.

Viimeisin peruskorjaus on tehty 1970-luvulla. Suurempia peruskorjauksia ei ole tämän jälkeen tehty vaan ainoastaan välttämättömiä kunnossapitotöitä.

Katedralskolanilla on oppilaita noin 250 ja opettajia 25, joista 16 päätoimessa. Muuta henkilökuntaa on terveydenhoitaja, psykologi, kuraattori, siistijät, sekä keittiön työntekijät.

Koulu sijaitsee 4049 m²:n Turun kaupungin omistamalla tontilla.

Koulun huoneistoala on 2930 m², sisältäen myös jakelukeittiön ja terveydenhuollon tilat. Liikuntasalirakennuksen huoneistoala on 350 m².

Lukio ei tarvitse rakennuksen kaikkia tiloja vaan peruskorjauksen jälkeen tiloja vuokrataan myös Folkhälsanille 99,5 m².

Koulu on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksessa uusitaan kaikki talotekniikka, kunnostetaan ja uusitaan lattia-, seinä- ja kattopinnat sekä julkisivuihin tehdään tarvittavat kunnostustoimenpiteet. Myös liikuntasalirakennus peruskorjataan täysin. Koulun pihalue kunnostetaan ja valaistusta lisätään.

Rakennuksen energiatehokkuus paranee, kun tekniset järjestelmät (ilmanvaihdon lämmöntalteenotto) tehdään nykypäivän vaatimusten mukaisesti ja yläpohjan lämmöneristystä parannetaan.

Tähän asti tehdyt toimenpiteet

Peruskorjaus 1970-luvulla, jolloin on tehty esimerkiksi ns. mega -paalutus päärakennuksen muihin osiin paitsi pääporrashuoneeseen ja ns. siipirakennukseen (rakennettu 1954).

Vesikaton konesaumattu peltikatto on uusittu vuonna 2008.

Julkisivun korjauksia ja maalauksia on tehty 1999.

Kustannukset

Vuoden 2015 talousarviossa hankkeen kustannusarvioksi on ilmoitettu 7.720.000 euroa.

Peruskorjauksesta tehtiin tarkentava rakennusosa-arvio laskelma (Haahtela / hintataso: 81 / 12.2014), jonka perusteella päärakennuksen kustannusarvio on 7.300.000 € ja liikuntasalirakennuksen 1.152.000 alv 0 %.

Katedralskolanin peruskorjaushankkeen toteutus

Katedralskolanin peruskorjaus -hanke on Kiinteistöliikelaitoksen investointiohjelmassa vuosilla 2012–2018. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakan hankinta. Kohteen rakennukset ovat asemakaavalla suojeltu.

Investointiohjelmassa oleva hankkeen rahoitus on tarkoitettu koulurakennuksen ja erillisen liikuntasalirakennuksen peruskorjaukseen.

Liikuntasalin painumaseuranta on tuonut uutta tietoa ko. rakennuksesta. Rakennus painuu melko nopeasti ja painuma on epätasaista. Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen liikuntasalirakennuksen perustukset tulee paaluttaa ennen varsinaisen korjaustyön aloitusta, jotta uusia rakenteita ei jouduta purkamaan tai tekemään väliaikaisia ratkaisuja.

Paalutustyötä ei ole huomioitu nykyisessä kustannusarviossa. Ennen perustusten vahvistusta tulee tehdä paalutettavan alueen arkeologiset kaivu- ja tutkimustyöt, koska paalutus tehdään alueella, jolla on säilynyt kulttuurikerros. Muinaismuistolaki (295/1963).

Liikuntarakennuksen arkeologisten kaivausten kestoa ja tarkkaa laajuutta ei voida vielä määrittää.

Edellä mainitusta johtuen on liikuntasalirakennuksen peruskorjauksen urakat järkevää toteuttaa erillisinä eikä liittää niitä koulurakennuksen peruskorjausurakoihin.

Kustannusarvion laatiminen liikuntasalirakennuksen osalta on em. syistä vielä mahdotonta.

Tässä vaiheessa kilpailutetaan ja toteutetaan vain koulurakennuksen urakat. Liikuntasalin urakat kilpailutetaan myöhemmin arkeologisten kaivausten valmistuttua ja perustusten vahvistussuunnitelmien ja muiden rakennussuunnitelmien valmistuttua.

Liikuntasalin arkeologisten kaivausten valmistelu käynnistetään välittömästi ja ne toteutetaan nykyisen kustannusarvion puitteissa.

Liikuntasalin peruskorjauksen ja perustustenkorjauksen suunnittelua jatketaan ja suunnitelmat päivitetään kun arkeologiset kaivaukset on saatu tehtyä.

Liikuntasalirakennus tulee ottaa tulevien vuosien investointiohjelmaan omana hankkeena. Liikuntasalin urakat kilpailutetaan, kun hankkeelle on myönnetty rahoitus.

Katedralskolanin liikunnan opetusta voidaan järjestää korvaavissa tiloissa kunnes liikuntasalin peruskorjaus on valmistunut.

Koulurakennuksen peruskorjauksen urakassa voidaan saada kustannussäästöjä, mikäli liikuntasalia voidaan käyttää toimisto- ja sosiaalitiloina urakan aikana. Tämä riippuu liikuntasalirakennuksen hankkeen etenemisestä.

Koska arkeologisten kaivausten kestoa on mahdotonta ennustaa, liikuntasalin kustannusarvioon laatiminen on erittäin suuressa määrin arvausta. Tulevasta perustustenvahvistuksesta ja arkeologisista kaivauksista johtuen ei nykyinen investointiohjelman mukainen rahoitus tule riittämään.

Nykyinen kustannusarvio:

	KOULURAKENNUS	LIIKUNTASALIRAKENNUS	TALOUSARVIO 2015
Rakennuskustannukset sis. hankevar.	7 300 000	1 152 000	7 720 000
Arkeologiset kaivuut	200 000	500 000	arvio
Perustustenvahvistus	sisältyy kustannuksiin	700 000	arvio
YHTEENSÄ	7 500 000	2 352 000	7 720 000
YHTEENSÄ: koulu ja liikuntasali	9 852 000		

Vuokra rakennuksen valmistuessa (laskettu 12/2014 kustannustasossa):

	laajuus		uusivuokra (€/kk)	kompensaatio (€/kk)	todellinen
	nyk./uusi	nyk. vuokra (€/kk)			tilakustannusten nousu (€/kk)
SITO (alivuokraus)	3314 / 3650	28 198,89	68 859,16	25 212,51	15 447,76
HYTO	64	552,12	947,84	270,30	125,42
Keittiö	52	845,45	1 715,40	587,29	282,67

Liite 1. Vuokralaskelma.

Toteutusaikataulu:

Päärakennus:

- Suunnitelmat laskentavalmiit 3/2015
- Urakkalaskenta 3-4/2015
- Työmaavaihe 5/2015 – 6/2016

Liikuntasalirakennus:

- Arkeologisten kaivausten valmistelu: kevät 2015
- Arkeologiset kaivaukset ----
- Urakkalaskenta arkeologisten kaivausten jälkeen
- Työmaavaihe

Turku 2.2.2015

Turun Kiinteistöliikelaitos

Sisäisen vuokran laskelma - Katedralskolanin peruskorjaus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

2.2.2015

Hankkeen sisältö Katedralskolanissa toteutetaan täydellinen peruskorjaus vuosien 2014 - 2016 aikana. Peruskorjaushankkeen myötä nykyisin käyttökiellossa oleva voimistelusalirakennus saadaan käyttökuntoiseksi.

Hankkeen kustannusennuste koulurakennuksen osalta	7 500 000 €
Hankkeen kustannusennuste liikuntasalirakennuksen osalta	2 352 000 €
HANKKEEN KUSTANNUSENNUSTE YHTEENSÄ	9 852 000 €

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). Tästä laskelmasta ilmenevä vuokratason muutos aiheutuu osin toteutettavasta peruskorjauksesta ja osin sisäisen vuokrajärjestelmän muutoksesta. Järjestelmämuutoksesta aiheutuva vuokramuutos tullaan kompensoimaan toimialalle.

Rakennusten arvot

päärakennus	korjauksen		Voimistelusalali	korjauksen	
	31.12.2013	jälkeen		31.12.2013	jälkeen
Uudishinta	5 941 365	7 357 226	Uudishinta	683 495	1 942 204
Nykyhinta	1 732 226	7 357 226	Nykyhinta	178 204	1 942 204
kunto	29,2 %	100,0 %	kunto	26,1 %	100,0 %

Nykyinen vuokrataso (€/kk)

	laajuus	pääomavuokra	korjausvastuu	maanvuokra	ylläpitovuokra	siivous	YHTEENSÄ
SITO	3314	2 746,93	7 220,81	3 350,22	10 643,79	4 237,14	28 198,89
(alivuokraus)					1 244,92	390,86	1 635,78
HYTO	64	44,96	117,18	64,72	266,58	58,68	552,12
Keittiö	52	103,52	279,60	53,07	409,26		845,45

Vuokrataso peruskorjauksen valmistuttua (€/kk)

Nykyisessä sopimusmallissa nuorisotilan (163 m2) alivuokraus on käsitelty siten, että Sivistystoimiala maksaa tilan pääomavuokran ja Kiinteistöliikelaitos perii ylläpitovuokran ja siivouksen suoraan Nuorisoasiankeskukselta. Peruskorjauksen jälkeinen vuokramalli selkiytetään siten, että Sivistystoimiala vastaa kaikista sisäisen vuokran eristä Kiinteistöliikelaitokseen nähden ja Sivistystoimialalle jää vapaus järjestää nuorisotilan edelleenvuokraus haluamallaan tavalla.

	laajuus	pääomavuokra	maanvuokra	hoitovuokra	siivous	YHTEENSÄ
SITO	3650	52 045,83	5 123,18	7 062,15	4 628,00	68 859,16
HYTO	64	666,42	89,04	133,70	58,68	947,84
Keittiö	52	1 534,42	72,35	108,63		1 715,40

Järjestelmämuutoksen vaikutus (€/kk)

Järjestelmämuutoksesta aiheutuva osuus vuokratason nousuun kompensoidaan toimialalle.

SITO	25 212,51 €/kk
HYTO	270,30 €/kk
Keittiö	587,29 €/kk

Yhteenveto

	laajuus	nyk. vuokra (€/kk)	uusi vuokra (€/kk)	kompensoitio €/kk	todellinen tilakustannusten nousu €/kk
SITO	3314 / 3650	28 198,89	68 859,16	25 212,51	15 447,76
(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