

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

2391-2012 (041)

Kiinteistöliikelaitoksen investointiohjelman 2013 sidotun kustannusarvion hankkeiden rahoitusten muutokset

Tiivistelmä:

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 11.12.2013 § 615 esittänyt seitsemän kohteen osalta sidotun kustannusarvion hankkeiden rahoitusten muutosten hyväksymistä. Työkeskus-hankkeen osalta kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 15.1.2014 § 17 esittänyt kustannusarvion korottamista ja rahoituksen hyväksymistä vuodelle 2013. Em. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tekemät esitykset tulee käsitellä yhtenä sidotun kustannusarvion hankkeiden muutosten asiakokonaisuutena.

Kilajk § 615

Hallinto, kiinteistötalousasiantuntija Paula Laitonen 27.11.2013:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 3.12.2012 Tilaliikelaitoksen vuoden 2013 investointiohjelman. Kaupunginvaltuuston nimellä hyväksymät hankkeet olivat yhtä hanketta lukuun ottamatta ns. sidotun kustannusarvion hankkeita, joille hyväksyttiin kustannusarviot ja toteuttamisaikataulut. Tilaliikelaitos ja Kiinteistöliikelaitos yhdistyivät vuoden 2013 alussa Turun kaupungin kiinteistötoimialalla toimivaksi Kiinteistöliikelaitokseksi.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 253 hyväksymissä Talousarvion 2013 noudattamista koskeissa määräyksissä todetaan kaupunginvaltuuston sitovasti päättämistä kohdista talousarviossa mm. seuraavaa:

"Hyväksytyn hankkeen toteuttamiseen voidaan käyttää rahavaroja talousarviovuonna kustannusarvion ja aikataulun puitteissa tehokkaan ja taloudellisen toteutuksen edellyttämällä tavalla. Hyväksyttävänä kustannuksina otetaan huomioon myös indeksinousu hankkeen käyttöönottoon saakka sekä kustannusarvion puitteissa suoritettavat takuukorjaukset käyttöönoton jälkeen takuuaajan puitteissa. **Hankkeiden toteutumisesta ja kustannuksista on esitettävä selvitykset kaupunginvaltuustolle ennen talousarviovuoden päättämistä jälkikäteen hyväksyttäväksi**".

Edellä mainitun menettelyn tarkoituksena on ollut tehdä hankkeiden toteutusta joustavammaksi ja poistaa ns. uudelleenbudjetointiongelmia niiden hankkeiden osalta, joiden toteutus ajoittuu useammalle talousarviovuodelle. Hankkeiden tulee kuitenkin pysyä vahvistetun kustannusarvion ja aikataulun puitteissa. Mikäli hanke jonakin vuonna ylittää talousarviossa sille merkityn rahoituksen kokonaiskustannusarviota ylittämättä, muutokset täytyy esittää valtuustolle jälkikäteen hyväksyttäväksi vuoden lopussa.

Kiinteistöliikelaitos esittää hyväksyttäväksi seuraavien hankkeiden rahoituksen muutoksia:

Hanke	Kust.arvio (€)	Käyttö 31.12.2012 mennessä (€)	TA-2013 (€)	Uusi rahoitus 2013 (€)	Muutos
-------	----------------	--------------------------------	-------------	------------------------	--------

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Valtuustosalin tekniikka ja vesikatto	700 000	762 361	0	20 000	20 000
Runosmäen vanhainkodin peruskorjaus, osat A, B ja C	10 862 000	5 973 265	2 796 000	5 180 000	2 384 000
Työkeskus (Pansiontie 56), vuokrahanke	1 400 000	1 083 301	0	1 770 000	1 770 000
Kellonsoittajankadun päiväkodin ja koulun uudisrakennus	6 325 000	5 123 663	700 000	750 000	50 000
Kerttulin koulu	4 400 000	742 260	1 600 000	3 875 000	2 275 000
Nunnavuoren palloiluhalli	2 654 000	2 667 138	0	15 000	15 000
Impivaaran uimahallin peruskorjaus ja laajennus, lopputyöt	23 860 000	23 635 748,51	0	224 250	224 250
Maaherran virka-asunnon peruskorjaus	1 100 000	953 504	0	6 132	6 132

Valtuustosalin tekniikka ja vesikatto -hankkeelle käytetään vuonna 2013 rahaa noin 20.000 euroa, vaikka sille ei enää ole budjetoitu rahoitusta vuodelle 2013. Hankkeen piti valmistua jo vuonna 2012, mutta hankkeen loppueriä siirtyi maksettavaksi vielä vuodelle 2013. Osa vuoden 2013 kustannuksista kohdistuu vuoden 2013 aikana toteutettujen puheenjohtaja-, lehdistö- ja virkamiespöytien monitorien lisäyksiin ja valtuustokokousten kokousvarmistuksiin.

Hankkeen kustannusarvio vuodelle 2012 oli 1.270.000 euroa. Vuoden 2013 talousarvion valmistelun yhteydessä syksyllä 2012 hankkeesta erotettiin valtuusto-salin restaurointimaalaus omaksi nimikkeekseen ja valtuustosalin tekniikalle ja vesikatolle määriteltiin kustannusarvioksi 700.000 euroa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi periaatteessa tämän kustannusarvion v. 2013 talousarvion vahvistamisen yhteydessä 3.12.2012, mutta koska hankkeen piti valmistua jo v. 2012, niin rahoitusta ei talousarviossa enää osoitettu vuodelle 2013.

Marras-joulukuussa 2012 oli käynyt selväksi, että hankkeen kustannusennuste onkin 780.000 euroa, mutta v. 2013 talousarviossa mainittua kustannusarviota ei voitu enää tässä vaiheessa muuttaa. Tilaliikelaitos teki 4.12.2012 esityksen eräiden hankkeiden rahoituksen muutoksista vuodelle 2012, joihin sisältyi Valtuustosalin- nimikkeen rahoituksen korottaminen 780.000 euroon. Kaupunginvaltuusto hyväksyi tämän korotusesityksen 25.2.2013. Vuoden 2013 talousarviossa kustannusarvio on kuitenkin muodollisesti 700.000 euroa. Tähän nähden ylitystä ennustetaan olevan 83.000 euroa. Tosiasiassa kaupunginvaltuusto on jo hyväksynyt 25.2.2013 hankkeen rahankäytöksi 780.000 euroa, joten ylitystä tähän ennustetaan olevan 3.000 euroa.

Runosmäen vanhainkodin peruskorjaukseen käytetään n. 2,4 milj. euroa budjetoitua enemmän rahaa vuonna 2013, koska työt kohteessa päästiin aloittamaan vasta syksyllä 2012. Vuosi 2012 toteutui alle budjetoidun. Hankkeen kokonaiskustannusarvio ylittyy maksimissaan noin 300.000 euroa, ylitys on indeksikorjausten huomioon ottamisen jälkeen alle 5 %. Rakennusinvestointihankkeita koskevan ohjeistuksen mukaan on tällainen ylitys tulkittu sellaiseksi, ettei siitä tarvitse tehdä erillistä kustannusarvion korotusesitystä kaupunginvaltuustolle.

Työkeskushankkeen kustannusennuste vuoden 2012 talousarviossa oli 1.400.000 euroa ja hankkeeseen käytettiin v. 2012 rahaa 1.083.301 euroa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Hankkeen piti valmistua alkuperäisen aikataulun mukaan vuonna 2012. Kohde voitiin kuitenkin ottaa käyttöön vasta toukokuussa 2013. Hankkeelle siirtyi rahoitustarvetta vuodelta 2012 ja lisäksi hankkeessa on syntynyt merkittäviä lisäkustannuksia. Hankkeelle ei ole ollut budjetoitu rahoitusta vuodelle 2013.

Ensimmäisessä vuoden 2013 rahankäyttöennusteessa hankkeen kustannusennusteen (1,4 milj. euroa) ylitykseksi arvioitiin noin 530.000 euroa. Ennuste käsiteltiin johtokunnassa 24.4.2013 § 203 ja kaupunginvaltuustossa 27.5.2013 § 112. Ylityksestä tehtiin johtokunnalle erillinen kustannusarvion muutosesitys 19.6.2013. Ylitystä alkuperäiseen kustannusennusteeseen (1,4 milj. euroa) arvioitiin tuolloin tulevan 1.160.000 euroa.

Toisessa rahankäyttöennusteessa vuodelle 2013 kustannusennusteen (1,4 milj. €) ylitystä arvioitiin olevan noin 1.451.000 euroa. Ennuste käsiteltiin johtokunnassa 28.8.2013 § 396 ja kaupunginvaltuustossa 16.9.2013 § 377.

Hankkeen kokonaiskustannukset tulevat olemaan n. 3.020.000 euroa ja alkuperäinen kustannusarvio ylittyy tällöin n. 1.620.000 euroa. Kokonaiskustannuksiin on laskettu varauksena vielä tekemättä oleva vesikatkon korjaustyö, joka perustuu paloviranomaisen vaatimukseen palo-osastointien hoitamisesta kuntoon. Mikäli vuokranantaja ei hoida kyseistä asiaa on se teetettävä kaupungin kustannuksella tai riskinä on tilojen käyttökielto. Neuvottelut vuokranantajan kanssa ko. asiasta ovat kesken.

Tilapalvelut on tekemässä selvitystä vuokrasopimuksen mukaan vuokranantajalle kuuluvista töistä, jotka vuokralainen on joutunut teettämään, jotta kohteelle on saatu viranomaisilta käyttöönottolupa.

Kellonsoittajankadun päiväkodin ja koulun uudisrakennus ylittää vuodelle 2013 budjetoidun rahankäyttönsä noin 50.000 eurolla. Ylitys johtuu ennakkoimattomista lisä- ja muutostöistä. Hanke alittaa kokonaiskustannusarvionsa lähes 450.000 eurolla, alitus on indeksikorjausten huomioon ottamisen jälkeen noin 7 % hankkeen kokonaiskustannusarviosta.

Kerttulin koulun peruskorjaus ylittää vuodelle 2013 budjetoidun rahankäyttönsä 2,275 milj. euroa, koska toteutus ei vuoden 2012 aikana edennyt budjetoidun mukaisesti ja rahoitustarvetta siirtyi vuodelle 2013. Lisäksi hanke ylittää kokonaiskustannusarvionsa n. 300.000 euroa. Ylitys johtuu ennakkoimattomista lisä- ja muutostöistä.

Nunnavuoren palloiluhallin peruskorjaukseen käytetään vuoden 2013 aikana noin 15.000 euroa, vaikka hankkeelle ei ole enää budjetoitu rahoitusta vuodelle 2013. Talousarvion ylitys johtuu liukuovimekanismin toiminnallisuuden parantamisesta. Kokonaiskustannusarvion ylitys tulee olemaan noin 28.000 euroa, ylitys on indeksikorjausten huomioon ottamisen jälkeen alle 5 %. Rakennusinvestointihankkeita koskevan ohjeistuksen mukaan on tällainen ylitys tulkittu sellaiseksi, ettei siitä tarvitse tehdä erillistä kustannusarvion korotusesitystä kaupunginvaltuustolle.

Impivaaran uimahallin peruskorjaukseen ja laajennukseen käytetään vuonna 2013 rahaa noin 224.250 euroa valmistumisen jälkeisiin korjaustöihin, vaikka hankkeelle ei ole enää budjetoitu rahoitusta vuodelle 2013. Hanke on

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

valmistunut vuonna 2012. Hankkeen kokonaiskustannusarvio ei ole ylittymässä.

Maaherran virka-asunnon peruskorjauksen valmistumisen jälkeisiin korjauksiin käytetään noin 6.000 euroa, vaikka hankkeelle ei ole enää budjetoitu rahoitusta vuodelle 2013.

Muissa sidotun kustannusarvion hankkeissa käytetään rahaa talousarvion mukaisesti tai vähemmän. Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen investointiohjelman kokonaisrahankäyttö tulee olemaan n. 1,37 milj. euroa talousarvion loppusummaa suurempi.

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Turun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää hyväksyä esitetyt muutokset sidotun kustannusarvion hankkeiden rahoitukseen vuoden 2013 investointiohjelmassa ja päättää esittää muutokset kaupunginhallitukselle vietäväksi edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää hyväksyä esitetyt muutokset sidotun kustannusarvion hankkeiden rahoitukseen vuoden 2013 investointiohjelmassa lukuun ottamatta työkeskushanketta, jonka johtokunta palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Muut muutokset johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle vietäväksi edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös tehtiin Toivarin Koskimiehen kannattamana tekemästä muutosehdotuksesta yksimielisesti.

Kilajk § 17

Tilapalvelut, rakennuttajainsinööri Anne Antola ja rakennuttamispäällikkö Merja Lumme 7.1.2014:

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta käsitteli 11.12.2013 § 615 Kiinteistöliikelaitoksen investointiohjelman 2013 sidotun kustannusarvion hankkeiden rahoitusten muutoksia. Johtokunta hyväksyi esityksen osaltaan lukuun ottamatta Työkeskushanketta, jonka johtokunta palautti uudelleen valmisteltavaksi. Johtokunta on edellyttänyt saada Työkeskuksen osalta tarkemmat selvitykset mm. kustannusten kasvun syistä, vuokrasopimuksesta ja hankkeen kilpailutuksesta/tarjouksista.

Vuokrasopimus

Turun kaupunki, Tilaliikelaitos (nykyisin Kiinteistöliikelaitos) on vuokrannut Heikki Vaisteelta tilat työkeskuksen käyttöön osoitteessa Pansiontie 56 sijaitsevista toimisto- ja teollisuusrakennuksista yhteensä 6.794 m² sekä tarvittavat pysäköintipaikat pysäköintialueelta. Tilat on vuokrattu käyttötarkoituksen mukaisesti työtoiminta- ja työkeskustiloiksi.

Tilat jakautuvat seuraavasti:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Toimistorakennukset:

- Ankkuri 2. krs 649 m²
- Ankkuri 3. krs 1.375 m²
- Kettinki 2. krs 332 m²
- Hilton 2. krs 888 m²
- Hilton 3. krs 1.000 m²

Teollisuushallit:

- H-1 808 m²
- H-13 1.742 m²

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kymmenen vuotta alkaen kaikkien tilojen osalta 1.10.2012 ja päättyen 30.9.2022. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu aina viisi vuotta kerrallaan, ellei sen päättymisestä ilmoiteta kaksitoista kuukautta ennen vuokratkauden päättymistä. Toimistorakennuksessa olevien tilojen, 4.244 m², vuokraus alkoi jo kuitenkin sopimuksen mukaisesti 1.6.2012. Tiloista perittävä kokonaisvuokra on 1.10.2012 alkaen 44.635 €/kk (alv 0%). Vuokra ajalla 1.6. - 30.9.2012 on 30.610 €/kk (alv 0%). Vuokraan sisältyvät lämmitys ja kiinteistönhoito. Kokonaisvuokraan lisätään arvonlisävero. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sähköstä, vedestä, jätehuollosta ja siivouksesta.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokratavan kohteen vaipan, rakenteiden, rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen korjauksista sekä sisätilojen pintakorjauksista pois lukien lattiapinnat. Vuokranantajan ja vuokralaisen suoritettavaksi kuuluvista muutostöistä on sovittu sopimuksessa erikseen. Vuokrasopimuksessa todetaan mm., että vuokranantaja vuokraa tilat täysin valmiina käyttöön otettavaksi, lukuun ottamatta kohdassa 10.2 vuokralaisen muutostyöt, yksilöityjä vuokralaisen suorittamia toiminnallisia muutostöitä. Vuokranantaja vastaa siitä, että kohdassa 10.1 mainitut vuokranantajan muutostyöt täyttävät toimintakeskus- ja työkeskustoiminnalle asetetut vaatimukset sekä viranomaismääräykset. Vuokranantaja sitoutui sopimuksessa ennen vuokra-ajan alkamista teettämään kustannuksellaan vuokrattavissa tiloissa sisäilmasto- ja kosteustekniset kuntotutkimukset. Sopimuksen mukaan vuokranantaja vastaa vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja vastaa myös viranomaismääräysten aiheuttamista muutosvaatimuksista vuokratuissa tiloissa.

Vuokrasopimusta ei ole kilpailutettu. Tilaliikelaitos ei käynyt vuokrasopimusneuvotteluja eli sopinut vuokranantajan kanssa vuokranmäärästä, vuokranantajan ja vuokralaisen vastuulle kuuluvista muutostöistä tai muistakaan vastuunjaoista. Nämä oli sovittu etukäteen keskushallinnon tilakeskuksen ja vuokranantajan kesken. Tilaliikelaitoksen tehtäväksi on jäänyt täyttää valmiik-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

si neuvotellun sopimuksen ehdot parhaan mahdollisella tavalla, jotta Työkeskuksella olisi käytössään asianmukaiset ja turvalliset tilat.

Taustaa hankkeelle

Työkeskuksen hankesuunnitelmaa alettiin valmistella Tilakeskuksen johdolla vuoden 2011 alussa yhdessä sosiaali- ja terveystoimen, Tilaliikelaitoksen, keskushallinnon talousasioiden ja apulaiskaupunginjohtajan avustajan kanssa. Työkeskuksen hankesuunnitelma valmistui 6.10.2011.

Keskustelut Työkeskuksen korvaavista tiloista olivat käynnistyneet v. 2010 puolella. Alun perin lähdettiin hakemaan Työkeskuksen Kalevantien tiloille tilapäistä sijoituspaikkaa tilojen sisäilmaongelmien vuoksi. Lopullinen tavoite oli tehdä hankesuunnitelma Kanslerintien tilojen korjauksesta ja sinne toteutettava uudisrakennusosasta, joka vireillä olevassa kaavamuutoksessakin huomioitiin. Uudessa kaavassa tonttia laajennettiin Vaasanpuistoon ja sille tuli lisärakennusoikeutta. Tilapäiset tilat olisi tarvittu useaksi vuodeksi, koska rahoituspäätöstä hankkeelle ei ollut eikä varmaa tietoa toteutusvuosista. Toiminta olisi kuitenkin jatkunut kaupungin omistamissa olemassa olevissa tiloissa ja toiminut osittain tilapäistiloissa.

Tilakeskuksen toiminnan käynnistymisen jälkeen tilajohtaja ilmoitti, että Kanslerintien rakennukset ja tontti olisi kannattavampaa myydä ja uusien tilojen etsintä muuttuikin koko työkeskuksen toimintojen yhdistämiseksi välittömästi uusiin, vuokrattaviin tiloihin.

Yhdistettyjä toimintoja sovitettiin jo aiemmin väistötiloiksi kaavailtuihin entisen puutyötehdas Saarnin tiloihin, joihin vuokranantaja oli valmis rakentamaan tarvittavan välipohjan ja henkilöhissin. Tästä sijoituksesta tehtiin tarkat tilatutkimukset ja laskettiin myös tavoitehinta (~ 6.000.000 euroa). Tilakeskus jatkoi käyttäjän kanssa myös muiden mahdollisten tilojen kartoittamista. Vaihtoehtoina mainittiin mm. entinen Apetit vihannespakkaamo Kanslerintien vieressä, Pernon koulu ja Hartwallin ent. juomatehdas Piispanristillä. Näistä tiloista Tilakeskus totesi, että muutostöiden määrä olisi niin iso, ettei niitä pidetty kannattavina vaihtoehtoina. Samoin aiemmin tutkittujen Saarnin tilojen (Uudenmaantie 102) osalta ajatuksesta luovuttiin.

Käytännössä ainoa vaihtoehto, josta edes tarkemmin keskusteltiin, oli Pansiontie 56, jossa oli toiminut aiemmin mm. Metso Oyj. Tarkoitus oli siirtää koko Työkeskuksen toiminta sinne eli Kalevantien ja Kanslerintien toiminnot. Tilaliikelaitoksen edustajat kävivät paikalla tutustumassa pintapuolisesti tiloihin, jotka näyttivät sinänsä ihan asianmukaisilta teollisuustiloilta ja toimistotiloilta. Puuhallin peruskunto arvioitiin tyydyttäväksi, metallihalliksi suunniteltu halli oli selvästi huonokuntoisempi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2011 § 231 Työkeskuksen hankesuunnitelman, jossa Työkeskus sijoitetaan Pansiontie 56:een. Työkeskuksen uusien tilojen korjaushankkeen tavoitehinta oli 1.400.000 euroa. Hankesuunnitelman hyväksymispäätökseen sisältyi Tilaliikelaitoksen johtokunnan lausunto, jossa todettiin, että korjaushankkeen tavoitehinta 1.400.000 euroa (alv 0%) oli laskettu hyvin alustavilla tiedoilla. Lopullisen hinnan todettiin saatavan vasta siten, kun on tehty suunnitelmat ja päästään laskemaan kustannukset tarkem-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

milla lähtötiedoilla. Hankesuunnitelmassa todettiin, että lopullinen käyttäjälle tuleva muutostyömaksu määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten perusteella.

Kaupunginhallitus käsitteli em. kaupunginvaltuuston päätöksen 19.12.2011 § 231 toimeenpanoa 20.12.2011 § 636. Tilakeskukselle ilmoitettiin toimenpiteitä varten, että sen tulee käydä vuokrasopimusneuvottelut vuokranantajan kanssa valtuuston edellyttämällä tavalla. Vuokrasopimuksen lopullisesta neuvotteluloksesta on tuotava tiedoksianto kaupunginhallitukselle ennen sopimuksen allekirjoittamista. Kaupunginhallitus käsitteli Työkeskuksen vuokrasopimusta 16.1.2012 § 24. Kaupunginhallitus merkitsi neuvottelutuloksen tiedoksi. Vuokrasopimus allekirjoitettiin 8.2.2012.

Hankkeen toteutuksessa esiin tulleita ongelmia

Kohde on alun perin rakennettu yhdelle toimijalle ja lähtötietojen hankkiminen suunnittelun pohjatiedoiksi oli osin todella hankalaa. Vuokranantajan edustajalla oli kyllä kuvia, mutta niitä ei kaikilta osin oltu päivitetty. Tilojen erottaminen teknisesti omaksi kokonaisuudekseen alueen muista tuotantotiloista tehtiin siten, että esimerkiksi sähkön- ja veden kulutus voidaan mitata kaupungin vuokraamien tilojen osalta. Hallien osalta se oli haastavampaa, koska tiloja on aikanaan erotettu toisistaan tekemällä kevyitä väliseiniä aina tarpeen mukaan ja sähköreitit ym. kulkevat hallista toiseen alkuperäisten tilajakojen mukaisesti. Muun muassa sähkökeskuksia jouduttiin uusimaan/lisäämään huomattava määrä, mitä ei ole voitu ennakkoon arvioida. Osan näistä kustannuksista on vuokranantaja maksanut suoraan urakoitsijalle.

Lähtötietojen hankkiminen jouduttiin tekemään omistajan arkistoista löytyvien piirustusten lisäksi käytännön selvitystöinä halleissa ja suunnittelua tehtiin koajan rinnan rakentamisen kanssa osin myös viranomaismääräysten tarkentuminen vuoksi. Tämä oli erittäin aikaa vievää ja osin myös hankalaa.

Em. syistä johtuen myös suunnittelun osalla oli hankaluuksia, jotka sotkivat suunniteltua toteutusta. Kohteen suunnittelu ei edennyt osin myöskään suunnittelijoista johtuen. Suunnittelijoiden vaihtamista kesken kaiken ei voinut ajatella, koska kaiken selvitystyön toiseen kertaan tekeminen olisi ollut liian hidasta ja myös kallista.

Työtä ei voitu tästä johtuen ennakkoon kaavaillusti kilpailuttaa urakoina, vaan ainoaksi mahdolliseksi tavaksi toteuttaa työt jäi teettää työt tuntitöinä vuosisopimusliikkeillä. Töitä oli pakko aloittaa heti, kun saatiin piirustuksia joltain osin valmiiksi.

Rakennusteknisten ja putkitöiden hankinnasta tuntityönä on tehty Tilaliikelaitoksen liikelaitosjohtajan päätöspöytäkirja 3.10.2012 § 130, jossa töiden teki-jäksi päätettiin Turun Seudun Rakennustekniikka Oy voimassa olevan puitesopimuksen perusteella.

Puuhallin peruskunto arvioitiin tyydyttäväksi, metallihalliksi suunniteltu halli oli selvästi huonokuntoisempi. Silmämääräisesti tarkasteltuna ei voitu arvioida, että hallin eri toimijoiden tiloja rajoittavat seinät eivät olekaan paloteknisesti kelpoiset tai että vesikatetta on tarpeen uusida samoin paloteknisistä syistä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Hallien osalta suunnittelun edetessä tuli siis ilmi, että puutyöhallin palo-osastointi ei vastannut määräyksiä toiminnan muuttuessa metallityöstä puutyötoimintaan. Viranomaisvaatimusten täyttäminen hallin väliseinien ja vesikaton palosuojausten osalta nostivat kustannuksia huomattavasti arvioidusta.

Puuhallin sähköjärjestelmien uusimistarvettakaan ei ennalta voitu arvioida kun tiloissa oli teollista toimintaa jo entisestään. Paperikonepuolella käytetty 500 voltin jännite ei kuitenkaan käy ”normaalitoimintaan” vaan miltei kaikki tilojen sähköjärjestelmät keskuksineen jouduttiin uusimaan valaistusta lukuun ottamatta. Sähkötöiden kustannuksista vuokranantaja on maksanut sähkövalvojan mukaan osan, mm. Metson vanhan järjestelmän purkamisen kustannukset. Sähköjärjestelmien uusimistarve on alustavassa tavoitehinnassa arvioitu selvästi liian pieneksi, koska lähtötietoja ei juuri ollut saatavissa suunnittelun tekovaiheessa. Sähkötöiden lopullinen hinta on yksi isoimmista yksittäisistä ylityksistä tavoitehintaansa nähden.

Toimistotiloissa (Ankkuri, Kettinki ja Hilton) työt olivat lähinnä maalaus- ja sähkötöitä sekä pieniä tilamuutoksia. Niiden osalta ei kovin suuria yllätyksiä myöskään toteutusvaiheessa ilmennyt ja tilojen kosteusvauriokorjaukset, keittiöremontin ja inva-wc lisäykset toteutti sopimuksen mukaan vuokranantaja.

Kaupungin tekemiin töihin haettiin ajoissa asianmukaiset rakennusluvut, jotka rakennuksen omistaja allekirjoitti. Lupien myöntäminen kuitenkin kesti, koska rakennusvalvonta havaitsi näiden lupien yhteydessä, että toimisto-osassa oli tehty aiemmin vuokranantajan tai kohteen vielä aiemman omistajan toimesta käyttötarkoituksen muutoksia, jotka olisivat vaatineet rakennuslupaa. Näiden luvatta tehtyjen töiden selvittelyssä meni aikaa ja kaupungin töiden rakennuslupa ei edennyt ennen kuin kaikki tarvittavat selvitykset oli tehty. Tämä esti osin myös uusien luvanvaraisten töiden edistämistä.

Purunpoisto, palosammutus ja automaatiotyöt kilpailutettiin erikseen. Purunpoistojärjestelmän hankinnassa oli hankaluuksia ja hankinnasta tehtiin oikaisuvaatimus, jossa esitettyjen väitteiden selvittäminen ja sen seurauksena hankinnan lainvoimaisuuden viivästyminen ja toteutuksen alkaminen vei aikaa. Kyseinen valitus ei kuitenkaan edennyt markkinaoikeuteen ja hankinta saatiin tehtyä lopulta vasta kolmen eri käsittelyvaiheen jälkeen. Ilman purunpoistojärjestelmää ei puuhallissa voinut toimia.

Alkuperäisen aikataulun mukaan piti koko työkeskuksen olla muuttanut tiloihin lokakuussa 2012. Työtä päästiin hallien osalta kuitenkin vasta aloittamaan kunnolla tuolloin johtuen siis suunnittelun vaativuudesta ja siitä, että puutyöhalli vapautui ennakkotiedoista poiketen vasta elokuussa 2012 edelliseltä käyttäjältä. Hankesuunnitelman aikataulu perustui tietoon siitä, että tilat kaikilta osiltaan kokonaan tyhjät vuodenvaihteessa 2011. Näin ei ollut.

Lisäksi vuokranantaja teki tiloissa helmi-toukokuussa omia remonttejaan ja vuokrasopimuksen mukaisia keittiö- ja inva-wc- lisäyksiä. Hankesuunnitelman tarveselvitysosiossa, jonka käyttäjä ja tilakeskus olivat laatineet, ei ollut ihan kaikkia käyttäjän tarpeita tuotu selvästi ilmi. Näin ollen ei ko tarpeiden vaatimia rakennustöitä osattu hinnoitella laskentavaiheessa. Monia tarpeita tuli ilmi tilojen valmistumisvaiheessa. Osa niistä oli pakko toteuttaa. Osa, kuten työkeskuksen autojen säilytyskatos, jätettiin toteuttamatta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Mm. varastokatoksia oli tehtävä yksi, koska valmiita tuotteita ei mahdu varastoimaan puuhallissa mutta tarve olisi ollut vähintään kahdelle katokselle. Katoksia ei ole erikseen mainittu tilaohjelmassa.

Selvitys hankkeen kustannuksista

Työkeskuksen muuttoremontin hinta Pansiontie 56 vuokratiloihin arvioitiin syksyllä 2011 Haahtelan Taku tavoitehintalaskennalla. Korjaustarpeet arvioitiin tilojen silmämääräisen tarkastelun ja senhetkisen nykytoiminnan perusteella (teollisuustila aiemminkin). Hintaa ja tehtäviä yritettiin karsia laskennan ensimmäisestä versiosta Tilakeskuksen ohjeistuksella. Tämä osoittautui käytännössä kuitenkin mahdottomaksi toteuttaa. Tilat oli tehtävä määräysten mukaisesti niin rakennus-, ilmanvaihto- kuin sähkötekniestikin, jotta tiloissa voidaan toimia työtilan määräykset täyttyen. Mitään luksusta tai ylimääristä ei tehty ja kaikessa mahdollisessa säästettiin. Työkeskus mm. hoiti itse pääosan tilojen maalaustöistä siten, että hankkeen rahoista maksettiin maalit ja muu materiaali, työkuluja ei laskutettu.

Pelkkä puuhallin alkuperäinen tavoitehinta oli 957.000 euroa, kun sen karsittu hinta, hankesuunnitelmassa mainitun alustavan tavoitehintalaskelman mukainen osuus oli 784.000 euroa. Koko hankkeen karsittu alustava tavoitehinta oli 1.400.000 euroa. Karsimaton hinta olisi ollut 1.955.000 euroa. Isommassa hinnassa ei ollut osattu varautua palomääräyksien mukanaan tuomiin ylätyöksiin tai puuhallin sähkötyöiden huomattavaa laajenemiseen.

Etenkin paloviranomaisen vaatimukset tilojen saattamisesta määräysten mukaiseksi aiheuttivat paljon ennalta arvaamattomia kustannuksia. Puuhallin atex- luokiteltujen (räjähdysvaarallinen puupölyn vuoksi) konehuonetilojen rakentamisessa oli myös ongelmia, kun koneita jouduttiin viranomaisvaatimusten vuoksi sijoittamaan uudelleen ja tekemään vielä lisätiloja koneita varten. Sähkölaitteet mm. valaisimet atex- luokitelluissa tiloissa ovat myös tavallisia huomattavasti kalliimpia.

Töiden hidastuminen ja toimisto-osan töiden suhteellisen pienet kustannukset eivät antaneet kustannusten osalta varoitusmerkkejä ennen kuin vasta vuodenvaihteessa 2012/2013. 13.11.2012 mennessä rahan käyttöä kohteessa oli kirjanpidon mukaan vasta 384.620 euroa ja rakennustöitä oli kohteessa tehty jo kesäkuusta asti. Töiden tekeminen laskutyönä vaikeutti kustannusten ennustettavuutta. Selvää oli, että kohteen valmistuminen venyy vuoden 2013 puolelle, vaikka hankkeella ei ollutkaan rahaa talousarvioesityksessä. Tämä ei ollut sinällään ongelma, koska hanke oli ns. sidotun kustannusarvion hanke ja hankkeelle oli mahdollista käyttää rahaa vielä v. 2013. Halleja pyrittiin saamaan valmiiksi erittäin nopealla aikataululla ja töiden päästessä vauhtiin kustannuksia alkoi nousta vauhdilla.

Vuoden 2012 loppuun mennessä kustannuksia oli kertynyt jo 1.083.301 euroa, mikä ilmeni vasta tammikuussa tilien sulkeuduttua. Ennusteessa maaliskuu/2013 käyttöä oli toteutunut v. 2013 308.000 euroa, johon ennustettiin vielä 540.000 euroa lisää kustannuksia. Tuokaan summa ei vielä riittänyt, koska TSR Oy:n laskutus laahasi niin pahasti perässä, että kustannuksia voi tulla vielä kuukausia työn valmistumisen jälkeen. Toukokuussa kuitenkin saatiin

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

pyydettyä ennuste tiedossa olevista summista, joiden perusteella ”lopullinen” ennuste laadittiin. Tuokin ennuste TSR Oy:n osalta osoittautui puutteelliseksi koska laskutus laahasi perässä. Viimeiset laskut saatiin vasta elokuun loppuun mennessä. Työt olivat valmistuneet kaikilta osin 31.5.2013

Aikataulupainetta töiden jatkamiseen tammi-helmikuussa havaitusta kustannusylityksestä huolimatta aiheutti Turun Seudun Työttömien toimitilatilanne. Yhdistyksen jouduttua jättämään Sepänkadun tilansa alkusyksystä 2012 he muuttivat toimintaansa Työkeskuksen silloin vapautuneisiin tiloihin Kanslerintielle. Hallien remontin pitkittyessä jouduttiin TST:n toimintaa kuitenkin osin supistamaan loppujen tilojen vapautumista odotellessa. Yhdistys alkoi keväthalvella 2013 kyllästyä odottelemaan tulevia tilojaan ja oli jatkuvasti aktiivisesti yhteydessä asiasta.

Vuokralaisen vastuulle on sopimuksessa kirjattu kohdassa toimintaan liittyvät muutostyöt: ATK -verkko ja kulunvalvonta kaikkiin tiloihin, metallityöhallissa kohdepoistot ja paineilmaverkosto sekä seinien maalaus, puutyö/kalustekunnostushallissa purunpoistolaitteisto, maalaamon, kuivaamon ja verhoonon rakentaminen. Em. työt on tehty ohjelman mukaisesti. Lisäksi on kaupungin toimesta jouduttu tilojen sähkö- ja paloturvallisuuspuutteiden vuoksi tekemään töitä joiden yhteissumma on noin 343.000 euroa. Vuokralainen ja vuokranantaja ovat käyneet neuvotteluja siitä, kumman vastuulle edellä mainitut työt kuuluvat, kuitenkin sovintoon pääsemättä. Nyt kun kustannusten määrä on selvillä, vuokralainen on reklamoimassa vuokranantajaa kustannuksista, joiden se katsoo olevan vuokrasopimuksen mukaan vuokranantajan vastuulla.

Neuvottelut ovat vielä kesken vuokranantajan kanssa siitä, kumman osapuolen tulee korjata puutyöhallin vesikatto paloviranomaisten vaatimalla tavalla paloturvallisemmaksi. Tästä johtuen kokonaisennusteessa on vielä varaus katon korjaamiseen. Vesikaton korjaustyön kustannusarvio kaikkineen on noin 170.000 euroa (alv 0%) ja se on tehtävä, jotta kohteelle saadaan viranomaisen loppukatselmus ja hallissa voidaan toimia paloturvallisuusmääräyksiä noudattaen. Paloviranomaisen vaatimat työt on tehtävä kesäkuun 2014 loppuun mennessä tai riskinä on, että tilat asetetaan käyttökieltoon viranomaisen toimesta.

Työkeskushankkeen kustannusennuste vuoden 2012 talousarviossa oli 1.400.000 euroa ja hankkeeseen käytettiin v. 2012 rahaa 1.083.301 euroa. Hankeen piti valmistua alkuperäisen aikataulun mukaan vuonna 2012. Kohde voitiin kuitenkin ottaa käyttöön vasta toukokuussa 2013. Hankkeelle siirtyi rahoitustarvetta vuodelta 2012 ja lisäksi hankkeessa on syntynyt merkittäviä lisäkustannuksia. Hankkeelle ei ole ollut budjetoituna rahoitusta vuodelle 2013.

Ensimmäisessä vuoden 2013 rahankäyttöennusteessa hankkeen kustannusennusteen (1,4 milj. euroa) ylitykseksi arvioitiin noin 530.000 euroa. Ennuste käsiteltiin johtokunnassa 24.4.2013 § 203 ja kaupunginvaltuustossa 27.5.2013 § 112.

Kesäkuussa tehtiin hankkeen kustannusarvion ylityksestä johtokunnalle erillinen kustannusarvion muutosesitys, jota johtokunta käsiteli 19.6.2013. Ylitystä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

alkuperäiseen kustannusennusteeseen (1,4 milj. euroa) arvioitiin tuolloin tulevan 1.160.000 euroa.

Toisessa rahankäyttöennusteessa vuodelle 2013 kustannusennusteen (1,4 milj. euroa) ylitystä arvioitiin olevan noin 1.451.000 euroa. Ennuste käsiteltiin johtokunnassa 28.8.2013 § 396 ja kaupunginvaltuustossa 16.9.2013 § 377.

Hankkeen kokonaiskustannukset tulevat olemaan n. 3.020.000 euroa ja alkuperäinen kustannusarvio ylittyy tällöin n. 1.620.000 euroa. Kokonaiskustannuksiin on laskettu varauksena vielä tekemättä oleva vesikaton korjaustyö (n. 170.000 euroa), joka perustuu paloviranomaisen vaatimukseen palo-osastointien hoitamisesta kuntoon. Mikäli vuokranantaja ei hoida kyseistä asiaa, on se teetettävä kaupungin kustannuksella tai riskinä on tilojen käyttökielto. Neuvottelut vuokranantajan kanssa ko. asiasta ovat kesken.

Rahankäyttö hankkeessa v. 2013 on n. 1.770.000 euroa. Vuodelle 2014 siirtyvät vielä edellä mainitut vesikaton korjaustyön kustannukset n. 170.000 euroa, mikäli nämä korjaustyöt jäävät kaupungin maksettaviksi.

Kun konsernihallinnossa Työkeskus –hankkeesta tehtävä selvitys valmistuu, johtokunta edellyttää, että johtokunnalle tuodaan tieto selvityksen sisällöstä.

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Turun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta merkitsee tiedokseen annetun selvityksen Työkeskus -hankkeesta ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että hankkeen kustannusarvio korotetaan 3.020.000 euroon ja vuoden 2013 rahoitukseksi hyväksytään 1.770.000 euroa.

Lisäksi johtokunta edellyttää, että johtokunnalle tuodaan tieto Työkeskus -hankkeesta tehtävästä selvityksestä.

Päätös Turun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta merkitsee tiedokseen annetun selvityksen Työkeskus -hankkeesta ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hankkeen kustannusarvio korotetaan 3.020.000 euroon ja vuoden 2013 rahoitukseksi hyväksytään 1.770.000 euroa.

Lisäksi johtokunta edellyttää, että johtokunnalle tuodaan tieto Työkeskus -hankkeesta tehtävästä selvityksestä.

Päätös tehtiin esittelijän muutetusta päätösehdotuksesta yksimielisesti.

Kh § 21

Johtaja Jukka Laiho ja talousarviopäällikkö Heikki Silpola, talouden ja rahoituksen vastuualue 16.1.2014:

Turun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti 11.12.2013 hyväksyä kiinteistöliikelaitoksen esittämät muutokset sidotun kustannusarvion hankkeiden määrärahoihin vuoden 2013 tilahankkeiden investointiohjelmaan ja

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

päätti esittää muutokset kaupunginhallitukselle vietäväksi edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Lisäksi Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 18.12.2013 § 655 hyväksynyt esityksen Kerttulin lukion peruskorjauksen kustannusarvion korottamiseksi 4.750.000 euroon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviossa erikseen sidottuna nimikkeinä olevien rakennushankkeiden kustannusarviot ja toteutusaikataulut. Hankkeiden toteuttamisessa talousarviovuoden aikana voidaan käyttää rahavaroja hyväksytyn kustannusarvion ja aikataulun puitteissa tehokkaan ja taloudellisen toteutuksen edellyttämällä tavalla. Hankkeiden toteutumisesta ja kustannuksista on kuitenkin esitettävä selvitykset valtuustolle ennen talousarviovuoden päättymistä jälkikäteen hyväksyttäväksi.

Kiinteistöliikelaitos on esittänyt muutettavaksi yhteensä kahdeksan hankkeen osalta vuoden 2013 talousarvioon alun perin merkittyä määrärahaa. Näihin kohteisiin on käytetty vuonna 2013 yhteensä 6.744.382 euroa enemmän määrärahaa, kuin on talousarvioon sisällytetty. Tilaliikelaitos on ilmoittanut, että laitoksen muihin sidotun kustannusarvion investointihankkeisiin käytetään rahaa talousarvion mukaisesti tai vähemmän. Ilmoituksen mukaan Tilaliikelaitoksen investointiohjelman kokonaisrahankäyttö tulee olemaan 1.370.000 euroa talousarvion loppusummaa suurempi. Alkuperäisessä talousarviossa määrärahoja oli yhteensä 30.139.000 euroa.

Esitetyistä hankkeista sidottua toteutusaikataulua ei ylitetä, mutta sidotun kustannusarvion ylittävät yhteensä viisi kohdetta. Kahden kohteen osalta ylitys on yli 5 prosenttia kustannusarviosta. Nämä kohteet ovat Työkeskus ja Kerttulin koulu. Työkeskuksen kustannusarvio ylitetään 1.620.000 euroa eli 115,7%. Työkeskuksen osalta kiinteistöliikelaitoksenjohtokunta on tehnyt 19.6.2013 § 318 esityksen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kustannusarvion korottamisesta 2.560.000 euroon. Kustannusarviokorotusesitystä ei ole käsitelty kaupunginhallituksessa. Nyt tehty uusi esitys päättyy kustannusarvioon 3.020.000 euroa. Kustannusarvion ylitystä voi pitää suurena verrattuna kesäkuussa tehtyyn esitykseen ja todelle suurena verrattuna alkuperäiseen vuoden 2013 talousarviossa olleeseen. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on käsitellyt kokouksessaan 15.1.2014 § 17 perusteellista selvitystä hankkeen toteuttamisesta ja kustannusten muodostumisesta.

Kerttulin koulun määräraha ylittyy 350.000 euroa eli 8,0 %. Kerttulin koulun osalta on annettu 18.12.2013 § 655 tarkempi selvitys siitä, mitkä lisä- ja muutostyöt ovat aiheuttaneet määrärahan ylittymisen.

Talouden ja rahoituksen vastuualue katsoo, että seuraavien kohteiden osalta esitetään hyväksyttäväksi uusi määräraha vuoden 2013 talousarvioon ja uusi sidottu kustannusarvio viidelle kohteelle.

Hanke	Vanha kustannusarvio (€)	Uusi kustannusarvio (€)	Käyttö 31.12.2012 mennessä (€)	TA-2013 (€)	Uusi rahoitus 2013 (€)	Muutos
Valtuustosalin tekniikka ja vesikatto	700 000	780.000	762 361	0	20 000	20 000

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Runosmäen vanhainkodin peruskorjaus, osat A, B ja C	10 862 000	11 162 000	5 973 265	2 796 000	5 180 000	2 384 000
Työkeskus (Pansiontie 56), vuokrahanke	1 400 000	3 020 000	1 083 301	0	1 770 000	1 770 000
Kellonsoittajankadun päiväkodin ja koulun uudisrakennus	6 325 000		5 123 663	700 000	750 000	50 000
Kerttulin koulu	4 400 000	4 750 000	742 260	1 600 000	3 875 000	2 275 000
Nunnavuoren palloiluhalli	2 654 000	2 682 000	2 667 138	0	15 000	15 000
Impivaaran uimahallin peruskorjaus ja laajennus, lopputyöt	23 860 000		23 635 748,51	0	224 250	224 250
Maaherran virka-asunnon peruskorjaus	1 100 000		953 504	0	6 132	6 132

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.12.2011 § 231 työkeskuksen hankesuunnitelman, jonka mukaan osoitteessa Pansiontie 56 sijaitsevien työkeskuksen uusien tilojen korjaushankkeen tavoitehinta oli 1,4 milj. euroa.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta käsitteli työkeskuksen korjaustyön kustannusarvion ylittymistä kokouksessaan 19.6.2013 § 318 esittäen kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kohteen kustannusarviota korotetaan siten, että se on 2,56 milj. euroa (alv 0 %). Hyvin pian kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tekemän esityksen jälkeen kävi ilmeiseksi, että kustannukset tulevat nousemaan kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 19.6.2013 esittäimestä. Em. syystä kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tekemää esitystä ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi tuoda tässä muodossa kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Lisäksi kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tekemän esityksen jälkeen käynnistettiin hankkeeseen liittyvä sisäinen tarkastus.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta käsitteli kokouksessaan 11.12.2013 § 615 kiinteistöliikelaitoksen investointiohjelman 2013 sidotun kustannusarvion hankkeiden rahoituksen muutoksia. Seitsemän sidotun kustannusarvion hankkeen osalta kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti esittää kustannusarvion muutokset kaupunginhallitukselle vietäväksi edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Työkeskus –hankkeen osalta kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti tuolloin palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Työkeskushankkeen osalta kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 15.1.2014 § 17 käsitellyt asiaa uudelleen. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hankkeen kustannusarvio korotetaan 3,02 milj. euroon ja vuoden 2013 rahoitukseksi hyväksytään 1.770.000 euroa.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan tekemät esitykset 11.12.2013 § 615 ja 15.1.2014 § 17 tulee käsitellä kaupunginhallituksessa ja –valtuustossa yhtenä sidotun kustannusarvion hankkeiden muutosten asiakokonaisuutena.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	14
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

Kuten edellä on jo todettu, on työkeskus -hankkeesta laadittu sisäinen tarkastus.

Työkeskus –hankkeesta laadittu hankesuunnitelma on ollut puutteellinen ja korjaushankkeen alkuperäinen tavoitehinta 1,4 milj. euroa on laskettu hyvin alustavilla tiedoilla. Hankesuunnitelmasta puuttuivat tekninen kuntoarvio ja luonnospiirustukset, jotka yleensä ovat käytettävissä korjaushankkeiden kustannuksia laskettaessa. Tavoitehintaan liittyvä epävarmuustekijä on sinänsä tuotu esille hankesuunnitelman hyväksymistä koskevassa kaupunginvaltuuston esittelytekstissä 19.12.2011 § 231. Esittelytekstissä todetaan lisäksi, että lopullinen hinta saadaan vasta, kun on tehty suunnitelmat ja päästään laskemaan kustannukset tarkemmilla lähtötiedoilla. Tarkennettua tavoitehintalaskelmaa hankkeesta ei kuitenkaan tehty.

Koska hanke käynnistettiin ennen hankesuunnitelman tarkistamista ja muiden taustatietojen hankkimista, ei hankkeen kokonaiskustannuksista sitä käynnistettäessä ollut selkeää kokonaiskäsitystä. Korjaustöiden suunnittelu epäonnistui, sillä tilan käyttötarpeen edellyttämät korjaustarpeet tarkentuivat hankkeen edetessä osoittautuen hankesuunnitelmaa huomattavasti laajemmiksi. Korjaustyöt päätettiin käynnistää ja toteuttaa pääosin tuntitöinä olemassa olevan puitesopimuksen puitteissa. Suunnittelun olisi tullut olla tarkempaa, jotta kustannuksista olisi saatu tarkempaa tietoa.

Hankkeen kustannusseuranta on ollut puutteellista ja jälkijättöistä. Kustannusseuranta on perustunut kirjanpidon vientilistauksiin. Tuntitöiden tilauksia ja tilauksista seuraavia laskuja sekä niiden kustannusvaikutuksia ei ennakoitu riittävällä tarkkuudella. Kustannusseurantaa vaikeutti osaltaan urakoitsijatahon laskutuksen viiveet.

Koska hankkeen kustannusseuranta on ollut em. tavalla puutteellista ja jälkijättöistä, on myös hankkeen raportointi kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle ollut puutteellista. Hankkeen määrärahoja oli käytännössä sidottu kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle alun perin esitettyä enemmän, koska korjaustöitä oli käynnissä tai laskut niistä tulematta. Sisäisen valvonnan näkökulmasta voidaan todeta, että kustannusseurannan rutiinit eivät olleet riittävällä tasolla. Raportointi on tapahtunut aluksi ainoastaan osana menojen ja tulojen toteutumisennustetta. Mikäli raportointia olisi toteutettu toteutumisennusteen lisäksi erillisenä pykäläkohtana, olisivat hankkeeseen liittyvät ongelmat tulleet selkeämmin myös kaupungin johdon tietoon. Kun tuli ilmeiseksi ja tietoon, että hankkeen kustannusarvio tulee ylittymään, olisi asiasta tullut viipymättä erikseen raportoida kaupungin johdolle ja keskeyttää hanke. Näin ei kuitenkaan tapahtunut.

Kohteesta laaditussa vuokrasopimuksessa vuokranantajan ja vuokralaisen välinen vastuunjako olisi tullut määritellä täsmällisemmin. Koska vuokrasopimus on allekirjoitettu ennen kohdetta koskevien tarkennettujen tausta-ym. teknisten tietojen tarkistamista, ei kaikkia korjaustöitä ole riittävästi pystytty huomioimaan vuokrasopimuksessa ja sen vastuunjakotaulukossa. Tällaisten korjaustöiden kustannusvastuusta olisi pitänyt sopia vuokranantajan ja vuokralaisen kesken ennen ko. töiden aloittamista. Näin ei ole kuitenkaan menetelty, vaan töiden etenemisen varmistamiseksi vuokralainen on suorittanut käsi-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	15
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

tyksensä mukaan vuokranantajalle kuuluvia kustannuksia. Kustannuksia ei ole veloitettu vuokranantajalta, eikä vuokranantajalle ole hankkeen toteuttamisen aikana esitetty kirjallisia reklamaatioita. Kiinteistötoimialan tilapalveluiden mukaan neuvottelut vastuunjakokysymyksistä vuokranantajan kanssa ovat osittain kesken ja osasta kustannuksista tullaan reklamoimaan vuokranantajaa kustannusten selvittyä.

Vaikka työkeskus –hankkeen toteuttamiseen liittyy todettuja ongelmia, voidaan kuitenkin todeta, että työkeskuksen sijoittaminen Pansionkatu 56:n tiloihin on ollut perusteltua ja tarkoituksenmukaista huomioiden erityisesti pitkän taantuman seurauksena korkealla pysyneet työttömyysluvut ja lisääntyvä tarve myös työkeskuksen palveluille.

Edellä olevaan viitaten voidaan todeta, että Tilaliikelaitoksen/kiinteistötoimialan toiminta asiassa on ollut moitittavaa ja että mahdollisia työjohdollisia toimenpiteitä tullaan kaupungin johdon toimesta erikseen harkitsemaan.

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyttyä sidotun kustannusarvion muutokset seuraavasti:

Hanke	Vanha kustannusarvio (€)	Uusi kustannusarvio (€)	Käyttö 31.12.2012 mennessä (€)	TA-2013 (€)	Uusi rahoitus 2013 (€)	Muutos
Valtuustosalin tekniikka ja vesikatto	700 000	780.000	762 361	0	20 000	20 000
Runosmäen vanhainkodin peruskorjaus, osat A, B ja C	10 862 000	11 162 000	5 973 265	2 796 000	5 180 000	2 384 000
Työkeskus (Pansiontie 56), vuokranhanke	1 400 000	3 020 000	1 083 301	0	1 770 000	1 770 000
Kellonsoittajankadun päiväkodin ja koulun uudisrakennus	6 325 000		5 123 663	700 000	750 000	50 000
Kerttulin koulu	4 400 000	4 750 000	742 260	1 600 000	3 875 000	2 275 000
Nunnavuoren palloiluhalli	2 654 000	2 682 000	2 667 138	0	15 000	15 000
Impivaaran uimahallin	23 860 000		23 635 748,51	0	224 250	224 250

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	16
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

peruskorjaus ja laajennus, lopputyöt					
Maaherran virka-asunnon peruskorjaus	1 100 000	953 504	0	6 132	6 132

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunginhallitukselle tulee tuoda selvitys niistä toimenpiteistä, joihin työkeskus-hankkeen kustannusarvion ylittymisen johdosta on ryhdytty.

Päätös asiassa tehtiin esittelijän muutetusta päätösehdotuksesta yksimielisesti.

Kokouksessa asiaa selvittivät toimialajohtaja Jouko Turto ja tilapalvelujen johtaja Martti Kuitunen. Turto ja Kuitunen poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kv § 7

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä sidotun kustannusarvion muutokset seuraavasti:

Hanke	Vanha kustannusarvio (€)	Uusi kustannusarvio (€)	Käyttö 31.12.2012 mennessä (€)	TA-2013 (€)	Uusi rahoitus 2013 (€)	Muutos
Valtuustosalin tekniikka ja vesikatto	700 000	780.000	762 361	0	20 000	20 000
Runosmäen vanhainkodin peruskorjaus, osat A, B ja C	10 862 000	11 162 000	5 973 265	2 796 000	5 180 000	2 384 000
Työkeskus (Pansiontie 56), vuokrahanke	1 400 000	3 020 000	1 083 301	0	1 770 000	1 770 000
Kellonsoittajankadun päiväkodin ja kou-	6 325 000		5 123 663	700 000	750 000	50 000

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	17
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

lun uudisra-
kennus

Kerttulin kou- lu	4 400 000	4 750 000	742 260	1 600 000	3 875 000	2 275 000
Nunnavuoren paloiluhalli	2 654 000	2 682 000	2 667 13 8	0	15 000	15 000
Impivaaran uimahallin peruskorjaus ja laajennus, lopputyöt	23 860 00 0		23 635 7 48,51	0	224 25 0	224 25 0
Maaherran virka- asunnon pe- ruskorjaus	1 100 000		953 504	0	6 132	6 132

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti, että valtuustolle tuodaan tilinpäätöksen yhteydessä tiedoksi tarvittava lisäselvitys työkeskus -hankkeesta.

Liite 1

Äänestyslistat 1 - 2

Asian käsittely kokouksessa

Huovinen Rosenlöfin kannattamana teki seuraavansisältöisen lisäsehdotuksen:

”Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että valtuustolle tuodaan tilinpäätöksen yhteydessä tiedoksi tarvittava lisäselvitys työkeskus -hankkeesta.”

Saarinen Laakson kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä muut esitetyt sidotun kustannusarvion muutokset paitsi esityksen Työkeskuksen kustannusarvion korotuksesta.

Kaupunginvaltuusto palauttaa valmisteluun Työkeskuksen kustannusarvion muutosesityksen vuokranantajan kanssa käytävien neuvottelujen loppuun saattamiseksi ja kaupungin edun takaavan lopputuloksen aikaansaamiseksi vuokrasopimuksen mukaisesta vuokraajan ja vuokranantajan välisestä kustannusjaosta. Valtuusto edellyttää, että kaikki päätökseen ja laiminlyönteihin vaikuttaneet syyt tutkitaan ulkopuolisen tahon toimesta ja että sekä neuvottelutulos että selvitys syistä ja tarvittavista toimista tuodaan valtuuston julkiseen käsittelyyn päätöksen yhteydessä.”

Keskustelun päätettyä puheenjohtaja teki seuraavan esityksen äänestysjärjestyksestä:

- ensimmäisessä vaiheessa vastakkain asetetaan Huovisen Rosenlöfin

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	18
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	615	11.12.2013	5	
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	17	15.01.2014	17	
Kaupunginhallitus	21	20.01.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	7	27.01.2014	7	

kannattamana tekemä ehdotus ja Saarisen Laakson kannattamana tekemä ehdotus

- toisessa vaiheessa vastakkain asetetaan ensimmäisessä vaiheessa voittanut ehdotus ja kaupunginhallituksen ehdotus.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat Huovisen tekemää ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Saarisen tekemä ehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritussa koneäänestyksessä 49 valtuutettua kannatti Huovisen tekemää ehdotusta ja 18 valtuutettua kannatti Saarisen tekemää ehdotusta, joten Huovisen ehdotus voitti tässä vaiheessa.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Huovisen tekemä ehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritussa koneäänestyksessä 0 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 59 valtuutettua kannatti Huovisen tekemää ehdotusta, 8 tyhjää, joten Huovisen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Jakelu

tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
tpv Konsernihallinto, talous ja rahoitus