

Tilaaaja:

Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Puopellon koulu, C-osan korjaustyöt

Osoite:

Sepänkatu 11, 20700 Turku

PERUSKORJAUS, C-SIIPI (TEKNISEN TYÖN TILAT (3 KPL) TEKSTIILITYÖ, MUSIIKKI, KUVATAIDE JA PERUSLUOKKIA

Puopellon koulu on rakennettu v. 1958. Itäiseksi Kansalaiskouluksi. Koulussa on kolme siipeä, A-osassa sijaitsevat keittiö, ruokasali sekä liikuntatilat pesutiloineen. Lisäksi siivessä ovat koulupsykologien tilat.

Puopellon koulussa on tällä hetkellä vuosiluokkien 7.-9. oppilaita noin 535 sekä kaksi pienluokkaa ns. Valmo-oppilta eli valmistavan opetuksen oppilaita. Opetusryhmiä on 23 sekä kaksi pienluokkaa. Opettajia koulutalossa työskentelee päivittäin 46, koulunkäyntiavustajia 3 sekä noin 20 muuhun henkilökuntaan kuuluvaa. Muuta henkilökuntaa ovat terveydenhoitaja, psykologi, kuraattori, siistijät, sekä keittiön henkilökunta.

Luostarivuoren yläkoulu käyttää Puopellon koulun teknisen työn tiloja, koska Luostarivuoren koulukiinteistössä ei ole omia tiloja.

Koulu sijaitsee 11.647 m²: n kaupungin omistamalla tontilla.

Koulun huoneistoala on 7242 m², sisältäen valmistuskeittiön 241 m² ja terveydenhoitajan tilat 70 m². B-siivestä on vuokrattu 45 m² tilat Turun urheilukalastajat ry:lle. Koulun käytössä on vuokrasopimuksen mukaan 6886 m²

B-siiven tilat ovat 4-kerroksessa, A- ja C-siivet 2-kerroksessa. Lisäksi maanalainen kellarikerros kaikkien siipien alla.

Koulun C-siipi on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjausta on tehty vaiheittain vuodesta 2002 alkaen A- ja B-siivessä. C-siiven lisäksi isompi kunnostamaton osuus on ulkovaipan julkisivulevytykset.

Tähän asti tehdyt toimenpiteet

Putkisto- ja iv-korjauksia 2001

A-siipi: Valmistuskeittiö peruskorjattu vuonna 2002. Uusittu laitteet, vesijohdot ja putkistot, ilmanvaihtojärjestelmä. Ruokasalia ei korjattu (puuttuu koneellinen ilmanvaihto)

B-osan ilmanvaihto (koneellinen tulo/poisto) kahdessa vaiheessa 2003-2004. Samalla uusittiin vesijohdot ja viemärit.

Ikkunoiden uusiminen (koko talo) v.2004 ja v.2006

Vesikaton uusiminen (sis. kourut ja syöksyt) v.2004

salaojat v. 2004

A-osan liikuntatilojen puku/pesutilat v.2006 (sis. koneellisen ilmanvaihdon rakentamisen, myös liikuntasaliin)

WC-tilojen uusiminen v.2007

C-osalla teknisen työn tilat osin uusittu kunnossapitotyönä (2 metallityöluokkaa) (IV-lisättävä kuitenkin!)

B-osan pintojen ja kalusteiden uusiminen vuodesta 2010 eteenpäin vuosittain, myös käytävien pinnat uusittu, valmis 2014 elokuussa.

Vuosina 2001-2013 on investointihankkeissa korjaustöihin käytetty 4 949 354,87 euroa ja vuonna 2014 ennuste on 188 306 euroa, yhteensä 5 137 660,87 euroa.

Peruskorjaamaton osuus

Peruskorjaamatta ovat vielä C-osan opetustilat, jotka ovat pääosin aineopetustiloja (tekninen työ, tekstiilityö, musiikki, kuvataide) C-osalla ei ole toimivaa ilmanvaihtoa, putkistot ovat uusimatta ja sähköjärjestelmät elinkaarensa päässä. Tilat eivät ole esteettömiä ja siipi vaatii hissin/invanostimen rakentamisen.

Terveystarkastaja on tarkastuskierroksellaan asettanut tilojen korjaukselle määräajan 1.8.2014. Korjaustyöt tulisi aloittaa pikaisesti, jotta tiloja ei aseteta käyttökieltoon.

Kellarikerroksen tilat ovat kunnostamattomia, pääosin varastoja.

Ruokasaliin ei ole tehty koneellista ilmanvaihtoa.

Julkisivulevytyt (asbestilevyä) pitää uusida koko rakennuksen osalta. Julkisivujen siistimisestä (=asbestipitoisten julkisivulevyjen uusiminen) on olemassa vanha korjauskehoitus rakennusvalvonnalta. Korjaustyön hinta-arvio hintatasossa 79,5/8.2014 on 587 000 euroa.

Peruskorjaamattomasta C-osasta tehtiin tavoitehintalaskelma (Haahtela/ hintataso: 78,3 / 10/2013), jonka perusteella korjaamattoman C-siiven kustannusarvio on 3 704 000 €, alv 0%.

C-osan työt voitaneen toteuttaa vaiheittain (kahtena kesänä) joten koululle ei jouduta hankimaan erillistä väistötilaa. Ensimmäisenä vuonna tulee toteuttaa uuden iv-konehuoneen tekeminen ja kaikkien reittien teko. Pintaremonttiosuus voitaneen tehdä kahdessa vaiheessa. Lukujärjestysjärjestelyillä opetustiloihin päästään jo hieman kesälomaa aikaisemmin keväällä kun asia otetaan huomioon ajoissa seuraavaa lukuvuotta suunnitellessa. IV-konehuonetilaa esim. ullakolla voidaan myös rakentaa jo kouluaikana.

Vuokralaskelmat tarkistetaan vuosittain, vaiheiden valmistumisen jälkeen. Vuokralaskelma liitteenä 1

Sisäisen vuokran laskelma Puropellon koulutalosta

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

16.9.2014

Hankkeen tiedot Puropellon koulutalossa suoritetaan seuraavat peruskorjaustoimenpiteet:

levyjulkisivun korjaus	587 000 €
C-osan tilojen korjaus	3 704 000 €
YHTEENSÄ	4 291 000 €

Hankkeen vaikutus kohteesta perittävään sisäiseen vuokraan

Nykyinen vuokrataso

laajuus	6 886 htm2	
pääomavuokra	1,62 €/m2/kk	
korjausvastuu	2,84 €/m2/kk	
maanvuokra	0,75 €/m2/kk	
ylläpitovuokra	3,71 €/m2/kk	
siivous	1,44 €/m2/kk	
kulunvalvonta	0,01 €/m2/kk	
muutostyö 1	0,19 €/m2/kk	1.2006 - 12.2020
muutostyö 2	0,11 €/m2/kk	1.2014 - 12.2023
muutostyö 3	0,06 €/m2/kk	1.2003 - 12.2017
muutostyö 4	0,01 €/m2/kk	1.2005 - 12.2019
YHTEENSÄ	10,73 €/m2/kk	

Sisäisen vuokran osana kerättävät muutostyömaksut on muodostettu kohteeseen aikaisemmin tehtyjen käyttäjälähtöisten muutostöiden perusteella.

Vuoden 2016 alusta otetaan kaupunkitasoisesti käyttöön uusi sisäinen vuokrajärjestelmä. Näin ollen Puropellon koulutalolle määritetään uusi sisäinen vuokra 1.1.2016 alkaen. Tässä vuokrassa huomioidaan vuoden 2015 loppuun mennessä toteutunut investointitaso.

Vuokrataso 1.1.2016 alkaen

laajuus	6 886 htm2	
pääomavuokra	8,02 htm2	
maanvuokra	1,10 htm2	
hallinnointipalkkio	0,26 €/m2/kk	
hoitovuokra	1,62 €/m2/kk	
siivous	1,44 €/m2/kk	
kulunvalvonta	0,01 €/m2/kk	
muutostyö 1	0,19 €/m2/kk	1.2006 - 12.2020
muutostyö 2	0,11 €/m2/kk	1.2014 - 12.2023
muutostyö 3	0,06 €/m2/kk	1.2003 - 12.2017
muutostyö 4	0,01 €/m2/kk	1.2005 - 12.2019
YHTEENSÄ	12,83 €/m2/kk	

Hankkeen valmistuessa otetaan käyttöön vuokrataso, jossa on huomioitu investointi kokonaisuudessaan.

Vuokrataso hankkeen valmistumisesta alkaen

laajuus	6 886 htm2	
pääomavuokra	9,86 htm2	
maanvuokra	1,10 htm2	
hallinnointipalkkio	0,26 €/m2/kk	
hoitovuokra	1,62 €/m2/kk	
siivous	1,44 €/m2/kk	
kulunvalvonta	0,01 €/m2/kk	
muutostyö 1	0,19 €/m2/kk	1.2006 - 12.2020
muutostyö 2	0,11 €/m2/kk	1.2014 - 12.2023
muutostyö 4	0,01 €/m2/kk	1.2005 - 12.2019
<u>YHTEENSÄ</u>	<u>14,60 €/m2/kk</u>	

Hanke:
1 1 Puropellon koulu C- osa(1.10.13)

Vaihe: ei suunnitelmaa
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2013
Hintataso: 78,3 / 10.2013
Laajuus: 2 589 m², 2 885 brm², 11 476 rm³
Hankekoko: 2 884 brm²

Korjausaste: 74,9%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A			kell						
A			Varastotila	66,0	1,0	66	45	494	32 600
A			Lautavar.	181,5	1,0	182	44	463	84 000
A			Puruvar.	16,5	1,0	17	49	571	9 400
A			Metallivar.	127,5	1,0	128	44	471	60 100
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	14,0	1,0	14	58	997	14 000
Yhteensä					5	406	45	494	200 100
B			1.krs						
B			Tuulikaappi	15,5	1,0	16	107	3 377	52 300
B			Jakava liikenne (käytävät)	14,5	1,0	15	73	1 299	18 800
B			Tuulikaappi	2,5	1,0	3	82	3 048	7 600
B			Wc-huone	18,0	1,0	18	108	2 995	53 900
B			Wc-huone	12,0	1,0	12	109	3 126	37 500
B			Tuulikaappi	1,0	1,0	1	99	6 150	6 200
B			Varastohuone	1,0	1,0	1	78	1 501	1 500
B			Siivous	1,0	1,0	1	104	3 118	3 100
B			Wc-huone	2,0	1,0	2	112	4 302	8 600
B			Opett.huone	10,0	1,0	10	69	1 515	15 100
B			Osastoiva liikenne (porrashuone)	30,5	1,0	31	60	875	26 700
B			Aula	69,0	1,0	69	78	1 519	104 800
B			Jakava liikenne (käytävät)	77,5	1,0	78	65	950	73 600
B			kuv.var.	13,0	1,0	13	60	824	10 700
B			pintakäs.	15,0	1,0	15	91	3 061	45 900
B			Et.	4,0	1,0	4	87	2 344	9 400
B			Siivous	3,0	1,0	3	93	2 028	6 100
B			Raaka-ainevar.	10,5	1,0	11	61	847	8 900
B			Opetustila, tekninen työ, metalli	96,0	1,0	96	80	1 457	139 900
B			Opettaja	5,5	1,0	6	72	1 856	10 200
B			Kuumäkäsitt.	30,0	1,0	30	89	2 395	71 900
B			Raaka-ainevar.	25,5	1,0	26	58	764	19 500
B			Tekniikkakomero	1,0	1,0	1	59	888	900
B			Varastohuone	23,0	1,0	23	58	771	17 700
B			Kuumakäs.	30,0	1,0	30	89	2 395	71 900

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
B			Opett.	5,5	1,0	6	72	1 856	10 200
B			Et.	4,0	1,0	4	87	2 344	9 400
B			Raaka-ainevar.	11,5	1,0	12	60	834	9 600
B			Opetustila, tekninen työ, metalli	80,5	1,0	81	81	1 517	122 100
B			Pintakäs.	17,0	1,0	17	90	2 862	48 700
B			Osastoiva liikenne (porrashuone)	14,0	1,0	14	58	997	14 000
B			Et/tk	10,5	1,0	11	101	3 227	33 900
B			Raaka-ainevar.	9,0	1,0	9	61	868	7 800
B			Mus.harj.tila	20,0	1,0	20	74	1 665	33 300
B			Musiikki	100,5	1,0	101	73	1 249	125 600
B			Opett.	5,5	1,0	6	72	1 856	10 200
B			Mus.harj.tila	18,5	1,0	19	75	1 709	31 600
B			Pimiö	11,5	1,0	12	71	1 123	12 900
B			Savenpolltto	31,0	1,0	31	88	2 360	73 200
B			Opettaja	5,5	1,0	6	72	1 856	10 200
B			Opetustila, kuvataide	100,5	1,0	101	68	1 046	105 200
B			ot	67,5	1,0	68	63	1 008	68 000
Yhteensä					42	1 024	78	1 513	1 548 500
C			2.krs						
C			Jakava liikenne (käytävät)	19,0	1,0	19	71	1 202	22 800
C			Opon huone	20,0	1,0	20	65	1 134	22 700
C			Tarkkailuluokka	27,5	1,0	28	65	1 263	34 700
C			Opettaja	5,0	1,0	5	72	1 961	9 800
C			Wc-huone	2,0	1,0	2	112	4 302	8 600
C			Siivous	2,0	1,0	2	92	2 040	4 100
C			Aula	59,5	1,0	60	78	1 548	92 100
C			Aula	74,0	1,0	74	78	1 507	111 500
C			ot	51,5	1,0	52	63	1 051	54 100
C			keskeneräisset työt	47,0	1,0	47	84	1 787	84 000
C			opettaja	2,5	1,0	3	80	3 101	7 800
C			Veistosali	112,5	1,0	113	86	1 767	198 800
C			Konehuone	48,0	1,0	48	84	1 766	84 800
C			Osastoiva liikenne (porrashuone)	43,0	1,0	43	61	839	36 100
C			Lautavar.	14,5	1,0	15	60	812	11 800
C			Lautavar.	14,5	1,0	15	60	812	11 800
C			Opettaja	4,0	1,0	4	75	2 245	9 000
C			Valm.töiden var.	41,0	1,0	41	58	743	30 500
C			Veistosali	115,0	1,0	115	86	1 766	203 100
C			Terotus	12,0	1,0	12	95	3 497	42 000
C			Konehuone	49,5	1,0	50	83	1 743	86 300
C			Valmiiden töiden var.	17,0	1,0	17	59	796	13 500
C			Varastohuone	7,5	1,0	8	62	870	6 500
C			Koulupuuseppä	17,0	1,0	17	92	2 830	48 100

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
C			Koulupuuseppä	15,5	1,0	16	93	3 022	46 800
C			Opetustila, tekstiilityö	68,5	1,0	69	74	1 328	90 900
C			Opetustila, tekstiilityö	68,5	1,0	69	74	1 328	90 900
C			Jakava liikenne (käytävät)	7,5	1,0	8	79	1 753	13 200
C			Valmiit työt	5,5	1,0	6	63	915	5 000
C			Varastohuone	3,0	1,0	3	67	1 044	3 100
C			Keskener.työt	41,5	1,0	42	57	742	30 800
Yhteensä					31	1 016	78	1 492	1 515 200
D			IVKH						
D			Ilmanvaihto	144,0	1,0	144	85	951	137 000
Yhteensä					1	144	85	951	137 000
Yhteensä					79	2 589	75	1 314	3 400 800
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät									
41 Maa-alue tehtävät									
42 Rahoitus ja markkinointi									
51 Tilavarustus									
52 Toiminnan ylläpito									
6 Hankevaraukset								117	303 000
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä								117	303 000
HANKINTAHINTA								1 431	3 704 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								343	889 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								1 774	4 593 000

Hanke:
1 1 Puropellon koulu levy- us korj.(27.8.14)

Vaihe:
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014
Hintataso: 79,5 / 8.2014
Laajuus: 0 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset	69 000	68 957	11,7	
B2 Rakennustekniset työt	460 000	459 713	78,3	
B3 LVI-työt				
B4 Sähkötyöt				
B5 Erillishankinnat				
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	529 000	528 669	90,0	
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	59 000	58 682	10,0	
Muut kustannukset	59 000	58 682	10,0	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	587 000	587 352	100,0	
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	141 000	140 964		
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	728 000	728 316		