

Turun kaupunginteatterirakennuksen peruskorjaus ja laajennus

Päivitetty hankesuunnitelma

12.1.2015

SISÄLLYS

1	Johdanto	2
2	Turun kaupunginteatteri Oy:n nykyinen toiminta ja tuleva tilantarve	2
3	Kaupunginteatterirakennuksen nykytilanne	3
3.1	Nykyisten tilojen puutteet	3
3.2	Kiinteistön käyttöaste, käyttäjälle aiheutuvat menot ja tulot	6
4	Tilatarpeet.....	6
5	Huoneteraohjelma sekä tiloihin ja rakennuspaikkaan liittyvät vaatimukset.....	7
5.1	Huoneteraohjelman kuvaus.....	7
5.1.1	Vuoden 2012 hankesuunnitelman jälkeen rakennussuunnittelun kautta tulleet muutokset huoneteroihin	8
5.2	Järjestelmävaatimukset	9
5.2.1	Vuoden 2012 hankesuunnitelman jälkeen rakennussuunnittelun kautta tulleet muutokset järjestelmiin	9
5.3	Tilojen väliset yhteysvaatimukset	10
5.4	Rakennuspaikka	10
5.4.1	Maaperätutkimus.....	11
5.4.2	Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset.....	11
5.5	Liikenne.....	11
6	Hankkeen toteutus ja kustannukset	12
6.1	Arvio toteutumisaikataulusta.....	12
6.2	Hankkeen kustannusten alentaminen	12
6.3	Perustamiskustannukset.....	13
6.4	Omistusmuoto	13
6.5	Hankkeen rahoitus	13
6.6	Vuokratkustannukset	13

HANKESUUNNITELMAN LIITTEET:

- Liite 1 Huoneteraohjelma
- Liite 2 Teatterin alustavat arkkitehtiluonnokset
- Liite 3 Irtaimistohankintojen kustannukset
- Liite 4 Vuokratkaskelma

1 JOHDANTO

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.6.2012 kaupunginteatterin peruskorjauksen siten, että hankkeen indeksitarkistettu kustannusarvio on 25,56 M€ ja toteutusvuodet ovat 2014–2018. Urakkatarjousten perusteella muodostuneet kustannukset yhdessä muiden hankkeelle kohdentuneiden kuluerien kanssa ovat yhteensä 33,5 M€.

Tarjousten mukaisten hankkeen toteutumiskustannusten ylittäessä varatut määrärahat Turun kaupunginhallitus käsitteli 8.12.2014 kokouksessaan kaupunginteatterin peruskorjauksen ja laajennuksen urakoiden hankintamenettelyjen keskeyttämistä. Keskeytyspäätöksen lisäksi kaupunginhallitus päätti, että rakentamiskustannusten alentamiseksi päivitettävä hankesuunnitelma tulee saattaa viipymättä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Tässä hankesuunnitelman päivityksessä on esitetty Turun kaupunginteatteriikiinteistön peruskorjauksen ja laajennuksen taustalla olevat Turun Kaupunginteatteri Oy:n toiminnalliset tilatarpeet ja toteutuksen tekniset vaatimukset. Lisäksi on huomioitu edellisen, 18.6.2012 hyväksytyyn hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeiset, suunnittelun edetessä tapahtuneet muutokset.

Hankesuunnitelman päivityksen tavoitteena on alentaa kohteen rakennuskustannuksia kohti alkupeleistä kustannusarviota kilpailutustapaa ja toteuttamisaikataulua muuttamalla.

2 TURUN KAUPUNGINTEATTERI OY:N NYKYINEN TOIMINTA JA TULEVA TILANTARVE

Turun Kaupunginteatteri Oy:n toiminta-ajatuksena on ylläpitää taiteellisesti korkeatasoista ja asiakaslähtöistä teatteria Turussa. Tavoitteena on tuottaa vuosittain 5–8 omaa ensi-iltaa. Vuosittainen katsojamäärätavoite tällä hetkellä on 50 000, mutta tavoite tulee nousemaan peruskorjauksen valmistuttua. Omien tuotantojen lisäksi toimintaan kuuluvat vierailuesitykset ja yhteistyöproduktiot. Toiminnan onnistumista arvioidaan talouden tunnuslukujen ja katsojalukujen lisäksi saavutettavuudella ja sisällön monipuolisuudella.

Turun Kaupunginteatteri Oy:tä johtaa toimitusjohtaja yhdessä taiteellisen johtajan kanssa. Organisaatio jakaantuu toiminnoittain osastoihin, joista kustakin on vastuussa johtoryhmän jäsen. Taiteelliseen henkilökuntaan kuuluvat näyttelijöiden lisäksi muusikot, päälavastaja, pukusuunnittelija ja dramaturgi. Tekninen henkilökunta jakaantuu toiminnoittain kuuteen osastoon: näyttämö, valo- ja ääniosasto, järjestäjät, kuiskaajat ja tarpeistonhoitajat, kampaamo, verstaas ja puvusto. Näiden lisäksi omat osastonsa muodostavat hallinto ja myynti ja markkinointi. Vuonna 2013 toteutuneita henkilötyövuosia on ollut 138, joista vakinaisia 82,8 htv ja tilapäisiä 54,7 htv.

Toteuttaakseen toiminta-ajatustaan ja sille asetettuja tavoitteita Turun Kaupunginteatterilla on oltava käytössään toimivat tilat. Teatterin tuotannollisen ja teknisen työn tulee olla tehokasta ja hyvin suunniteltua, jotta taide saa edellytykset onnistua. On tärkeää saada valmistavat osastot kunnollisiin tiloihin ja saman katon alle, jolloin pukujen ja lavasteiden valmistus voidaan kytkeä saumattomasti esitysten harjoitustoimintaan. Entistä tärkeämpään rooliin tulevassa toiminnassa tulevat nousemaan mahdollisuus nopeaan reagointiin ja tilojen käyttöasteesta huolehtiminen. Tähän liittyen oleellisia uudistuksia peruskorjauksessa ja laajennuksessa ovat kunnollinen harjoitustila sekä talon sisäisen logistiikan kehitys. Sopukan kasvattaminen sekä lavan että katsomon osalta tarjoaa monipuolisemmat mahdollisuudet sen käytölle niin omien tuotantojen kuin yhteistyöproduktioidenkin osalta. Pikkolon siirto vanhan Sopukan tilalle mahdollistaa sen, että teatteri pystyy huomioimaan pienimmätkin katsojat ja tuottaa heille esityksiä kunnollisessa teatterisalissa. Lisäksi Pikkolo tarjoaa mahdollisuuden tuoda kaupunginteatterin sisälle ns. vapaan kentän toimijoita, jolla pystytään takamaan entistä laajempi sisältötarjonta. Hankesuunnitelman mukainen peruskorjaus ja laajennus tuottaa teatteritalon, joka mahdollistaa Turun Kaupunginteatterille toimintaedellytykset pitkälle tulevaisuuteen.

3 KAUPUNGINTEATTERIRAKENNUKSEN NYKYTILANNE

Turun kaupunginteatterin rakennus on valmistunut 1962. Rakennus sijaitsee toiminnallisesti keskeisellä ja maisemallisesti hienolla paikalla Aurajoen varrella.

Teatteritalossa toimii kolme näyttämöä: päänäyttämö (654 katsojapaikkaa), alun perin galleriaksi suunniteltu Sopukka (86–140 katsojapaikkaa), sekä kellarikerroksen varastoon perustettu 50–60-paikkainen Pikkolo-näyttämö. Lisäksi esityksiä järjestetään aulatiloiissa, toisinaan jopa harjoitushuoneessa.

Kaupunginteatterirakennuksessa on tehty korjauksia sitä mukaa kun tarvetta on ilmennyt. Yli viisikymmenvuotias kaupunginteatterirakennus on mittavan peruskorjauksen tarpeessa sekä teknisesti, että toiminnallisesti.

Kiinteistöä on korjattu sekä teatteritekniikan että lvv-putkien ja sähköjen osalta usean vuoden ajan pienissä osissa. Korjausten laajuutta on rajoittanut käytettävissä ollut aika eli korjausaika on ollut käytännössä kesätauko, toukokuun lopusta elokuun alkuun. Pintamateriaaleja on uusittu tekniikan korjausten myötä, mutta kokonaisvaltaista peruskorjausta talotekniikan osalta ja suuria toiminnallisia muutoksia ei ole tehty.

Syksyn 2011 / talven 2012 aikana toimistosiivessä ja kellarikerroksessa ilmeni sisäilmaongelmia, jotka vaativat korjausta.

3.1 Nykyisten tilojen puutteet

Päänäyttämön – talon toiminnan kannalta keskeisen esitysohjelman – suurimpana puutteena on alusta asti ollut toisen sivunäyttämön ja takanäyttämön puuttuminen. Tämä on aiheuttanut toiminnallisen solmukohtan: sama tila on toiminut lavastevarastona, maalaustilana, kokoomatilana sekä kulkureittinä ulkoa sisälle. Tämä ongelma aiheuttaa mittavia työajallisia ja tuotannollisia menetyksiä.

Henkilökunnan määrä on talon valmistumisen jälkeen kasvanut lähes kolminkertaiseksi. Alkuvuosina talossa työskenteli, kaikki toimintalohkot mukaan lukien, noin 60 henkilöä – nyt puolitoista sataa. Nykytekniikka edellyttää useiden alojen erityisosaamista aivan eri tavalla kuin puoli vuosisataa sitten. Toisaalta esityksissä käytetään oman henkilökunnan lisäksi runsaasti vierailijoita, jotka vaihtuvat produktioittain. Taiteellinen henkilökunta liikkuu eri kaupunkien näyttämöiden välillä jopa päivittäin.

Suuria produktioita harjoitellaan usein samaan aikaan useissa toimintaan täysin sopimattomissa tiloissa. Koska harjoitushuone on jo alkuaan aivan liian matala, joudutaan tanssiharjoitukset pitämään useasti yleisölämpiössä, musiikkiharjoitukset harjoitushuoneessa ja kohtausharjoitukset päänäyttämöllä. Harjoitusnäyttämön puute tarkoittaa sitä, että maan parhaimmin näkymin varustetut yleisötilat eivät suinkaan ole yleisön käytössä, vaan toimivat harjoitustilana valtaosan ajasta.

Rakennuksen toimintatilojen ajanmukaistaminen on ainoa tapa maksimoida nykyistenkin tilaresurssien hyötykäyttö.

Kaupunginteatterirakennuksen eri toiminnallisilla alueilla esiintyy seuraavia puutteita.

Takanäyttämö

- nykyisestä teatterirakennuksesta puuttuu takanäyttämö
- nykyisissä, ajanmukaisissa teatterirakennuksissa tilat takana ja molemmilla sivuilla
- **Tavoite:** saada nykytoiminnoille esityksissä välttämätöntä lavasteiden vaihtotilaa
- Toimenpiteet: välipohjan purku nykyisen näyttämön takana olevien tilojen väliltä laajennus takanäyttämöä varten (puolet tilasta)

Harjoitussali

- nykyinen harjoitussali ominaisuuksiltaan täysin riittämätön, mm. aivan liian matala
- harjoitussali sijaitsee eri tasossa kuin näyttämöt, joten lavasteita ei voi siirtää tilojen välillä
- uusi harjoitussali mahdollistaa harjoitusten ja esitystoiminnan ylläpidon samanaikaisesti/lisää olennaisesti päänäyttämön tulokehitystä ja vähentää ns. päivittäistä lavasteiden siirtotyötä.
- **Tavoite:** saada uusi päänäyttämön kokoinen harjoitustila laajennusosaan voidaan toteuttaa lähes ns. raakatilana

Metalliverstas

- nykyinen metalliverstas on rakennettu vanhan pannuhuoneen yläosaan
- tavara kuljetetaan pienen kulkuaukon kautta puutyöverstaan läpi
- työsuojelu puuttunut toistuvasti nykytilanteeseen
- osa metallitöistä tehdään väliaikaisissa vuokratiloissa Saippua Centerissä (joka sekään ei määräystenmukainen työtila)
- **Tavoite:** uusi metalliverstas laajennusosaan
- voidaan toteuttaa hallimaisena työtilana, vapaan korkeuden oltava 6,5 metriä
- voidaan luopua vuokratiloista → säästetään ulos maksettavat vuokrat ja tavaransiirrosta aiheutuvat kulut

Puutyöverstas

- nykyinen puutyötila mitoitukseltaan riittämätön → työturvallisuusriski
- työsuojelu puuttunut toistuvasti nykyisiin tiloihin mm. ahtaan konetilan johdosta
- **Tavoite:** uusi puutyöverstas laajennusosaan
- voidaan toteuttaa hallimaisena työtilana, vapaan korkeuden oltava 6.5 metriä
- katualueelle sijoitettu äänekäs, kaupunkikuvallisesti häiritsevä purunpoistokykloni saadaan sijoitettua sisätiloihin

Kokoonpanotila

- nykyisin ei olemassa varsinaista kokoonpanotilaa, kokoonpano tapahtuu sivunäyttämöllä
- **Tavoite:** kokoonpanotila verstaiden välittömään läheisyyteen
- voidaan toteuttaa hallimaisena työtilana, vapaan korkeuden oltava 6,5 metriä

Maalaamo

- nykyisin ei varsinaista maalaamotilaa
- **Tavoite:** maalaamotoiminta siirtyy nykyiseen puutyöverstaaseen
- voi toimia hallimaisessa työtilassa, vapaan korkeuden oltava 6,5 metriä

Verhoomo

- verhoomo sijainnut kellarikerroksessa tilassa jossa ei ole päivänvaloa
- joutunut muuttamaan neljänteen kerrokseen väliaikaistiloihin sisäilmaongelmien takia
- esim. verhottujen huonekalujen kuljettaminen portaissa erittäin hankalaa
- uusi tavarahissi mahdollistaisi mm. huonekalujen vaivattoman siirtämisen näyttämöille
- **Tavoite:** uusi verhoomo laajennuksen yläkerrokseen päivänvalolliseen tilaan

Tavaran vastaanotto

- nykyinen tavaran vastaanotto erittäin hankalaa, ovien alareuna noin kahden metrin korkeudessa
- ainoa tavarankuljetusreitti teatterin näyttämöille nykyisen puutyötilan läpi
- **Tavoite:** tavara voidaan purkaa suoraan autosta sisätiloihin, auto voidaan ajaa sisään ja tavaraliikenne voidaan hoitaa muita töitä keskeyttämättä

Sopukka

- voidaan hoitaa muita töitä keskeyttämättä
- nykyinen Sopukka ollut alkujaan näyttelytila
- nykyinen Sopukka malliltaan ja mitoiltaan epätarkoituksenmukainen
- mitoitukseltaan oikeanlainen Sopukka mahdollistaa yhteisproduktiot muiden teattereiden kanssa
- nykyinen teatteritekniikka hyödynnetään osittain uudessa Pikkolossa
- **Tavoite:** uusi, mitoitukseltaan optimaalinen ja toiminnaltaan monimuotoinen näyttämö

Pikkolo

- Pikkolo -näyttämö sijaitsee kellarissa entisissä matalissa huonekalujen varastointitiloissa
- Pikkolo -näyttämön ja päänäyttämön välinen äänieristys on puutteellinen
- **Tavoite:** Pikkolo siirtyy nykyiseen Sopukan tilaan

Orkesterimonttu

- nykyinen orkesterimonttu alimitoitettu
- laajenee päänäyttämön kellaritilassa
- **Tavoite:** kasvattaa orkesterimontun mittoja siten, että sinne mahtuu riittävä määrä soittajia

Kabinetti

- rakennuksesta puuttuu kabinetti kutsuvieras- ja tilausryhmien tarpeisiin
- tällaista tilalle nykyään kysyntää ja sillä voidaan lisätä palvelutarjontaa
- tilassa voidaan järjestää ruokatarjoilua
- Aurajoki -näkyä voidaan hyödyntää paremmin rakentamalla pieni erkkeri
- **Tavoite:** uusi kabinettitila nykyiseen rakennukseen, ylälämpiön läheisyyteen

Alalämpiö (sisääntulo)

- nykyisen sisääntulon vieressä oleva tila toimii lähinnä materiaalivarastona
- hienot näkymät Aurajoen puolella hyödyntämättä
- **Tavoite:** otetaan tila arvoiseensa käyttöön, toimii esim. Sopukan tarjoilutilana väliajoilla
- avaa teatteritalon yleisölle myös päiviaikaan ja korostaa Aurajokirannan tarjontaa kaupunkilaisille

Hissit

- nykyisessä rakennuksessa ainoastaan henkilöhissi (liikuntarajoitteisia asiakkaita varten) aulasta ylälämpiöön
- **Tavoite:** nykyrakennukseen tarvittava määrä uusia hissejä, palvelemaan työtiloja (verhoomo, ompelimo, tarpeisto, pukuvarasto jne.) ja toimisto-osaa (näyttelijöiden pukuhuoneet, maskeeraus, kampaamo jne.)

Yhteenveto

- teatteritalo on nykytoimintojen vaatimusten perusteella käynyt todella ahtaaksi ja nykypäiväisen teatteritoiminnan vaatimukset ovat muuttuneet vuosikymmenien saatossa suuresti, mm. aikoinaan lavastuksissa käytetyt kulissit ovat nykyään korvattu mittavilla kolmiulotteisilla rakenteilla
- kaikissa suunnitelmissa tilojen tehostettu käytettävyys on etusijalla
- peruskorjauksen ja uudisosion kesken on etsitty toimintaa tukevat rakennustekniset kompromissit yhdessä käyttäjän kanssa
- **Tavoite:** saada Turkuun ajanmukainen ja toimiva teatteritalo seuraaviksi vuosikymmeniksi

3.2 Kiinteistön käyttöaste, käyttäjälle aiheutuvat menot ja tulot

Kaupunginteatterirakennus on näytösvuoden aikana, elokuun alusta toukokuun loppuun, käytössä maanantaista lauantaihin klo 7–23. Tilan puutteesta johtuen osalle teatterin verstastoiminnoista ja huonekaluvarastolle vuokrattiin tilat muualta. Kesän aikana kiinteistössä tehtiin huolto- ja korjaustöitä.

Tilojen käyttäjä maksoi vuonna 2012 kaupunginteatterikiinteistöstä Kiinteistöliikelaitokselle vuokraa noin 892.000 €/vuosi.

Produktioiden harjoitukset on pääasiassa sijoitettu näyttämöille ja lämpiötiloihin johtuen siitä, ettei teatterilla ole sellaista harjoitustilaa johon esityksen lavasteet voitaisiin pystyttää. Tästä syystä teatterin vuokraaminen muiden tilaisuuksien käyttöön on ollut vähäistä.

Vuositasolla tuotto tilojen vuokrauksista teatterin ulkopuolisten käyttöön on ollut n. 70.000–80.000 euroa.

4 TILATARPEET

Teatterin tiloja käytetään ensisijaisesti monipuolisen teatteritoiminnan harjoittamiseen. Tämän turvaamiseksi tarvitaan rakennus, jossa on kolme erikokoista toimivaa näyttämöä, optimaalinen harjoitustila sekä riittävät verstatilat. Alla on esitetty keskeiset tilatarpeet.

Tekniset työtilat

Teatteritalo on suunniteltu aikoinaan n. 60 hengelle, sen ajan tarpeisiin. Nyt työssä on vakituisesti noin sata henkilöä ja kiivaimman harjoitusesongin aikana vierailijoihin (pääsääntöisesti taiteilijoita) jopa yli 150 henkilöä. Tilaa itse työn tekemiseen ei kaikille riitä, vaan henkilökunta ”jonottaa” päästäkseen tekemään omia töitään ja tehtäviään. Huomioitavaa on, että osa työtiloista on jo nyt pois käytöstä eri ongelmien vuoksi (esim. sisäilmaongelmat). Työsuojelupiiriin huomautuksia soveltumattomista työolosuhteista on kertynyt vuosien mittaan mapillinen.

Repertoariteatterissa näyttämökuvaa muutetaan parhaimmillaan kahdesti päivässä. Elementtien purkamisen ja rakentaminen on työlästä ja aikaa vievää. Järkevää on kyetä siirtämään lavasteita ja niiden osia kokonaisina paikasta toiseen, nopeasti ja mahdollisimman pienellä työvoimalla. Siksi kulkureittien täytyy olla väljiä ja esteettömiä. Kaikkien lavastukseen liittyvien tilojen tulee olla toistensa välittömässä läheisyydessä ja toistensa kanssa samassa tasossa, sekä ehdottomasti samassa rakennuksessa. Työtilojen hyvä logistiikka edesauttaa erittäin merkittävästi työtehokkuutta ja työturvallisuutta.

Esitystilat

Tavoitteena on muuntaa päänäyttämö monikäyttöiseksi ja nopeasti muutettavaksi. Koko näyttämötekniikka, lavasteet sekä vaatimukset puvuston suhteen ovat vuosien mittaan muuttuneet. Ennen lavasteita kutsuttiin ”kulisseiksi” ja ne olivat pelkkiä vaihdettavia maalattuja taustakuvia. Nykyään lavasteet ovat funktionaalisia rakenteita, joita käytetään näyttämöllä monin tavoin, ja jotka vievät huomattavasti enemmän tilaa kuin nämä entisaikojen kulissit.

Nykyään edellytetään lavasteiden/näyttämökuvan vaihtamista mahdollisimman nopeasti ja pienellä työvoimalla, tämä edellyttäisi siirtonäyttämöitä joka suuntaan.

Tilaongelma haittaa teatterin suoranaista ydintoimintaa, koska kaikki lavasteet eivät mahdu taloon. Näytöntöproduktioita joudutaan lopettamaan ennen aikojaan, koska uusien produktioiden lavasteet eivät aina mahdu taloon. Esimerkkinä tästä on Anna Karenina, joka todennäköisesti olisi täyttänyt salit vielä pari vuotta eteenpäin.

Tilaongelma rajaa myös ulosvuokrauksien mahdollisuutta: lavasteita ei saada tieltä pois tai tämä vie liian kauan ja vaatii liikaa työvoimaa.

Orkesterimonttu on tällä hetkellä perin pieni. Tavoitteena on toteuttaa jatkossakin mittavia musiikkituotantoja ja tämä edellyttää orkesterisyvennystä, jonne mahtuu suurempi orkesteri. Tällöin jopa oopperat olisivat mahdollisia. Ratkaisu nk. orkesterimontun laajentamiseen on ottaa käyttöön tilaa päänäyttämön kellaritilasta.

Tavoitteena on kehittää Sopukkaa toimivammaksi – huomioiden omat produktiot sekä muiden teattereiden kanssa tehtävät yhteisproduktiot, joissa Sopukka toimii vastaanottavana näyttämönä. Nykyinen 7-metrinen näyttämö on kapeampi kuin studionäyttämöt missään vastaavissa teatteritaloissa. Tämä haittaa huomattavasti sekä omaa ohjelmistotuotantoa että varsinkin yhteistyömahdollisuuksia muiden teattereiden kanssa.

Kansallinen suuntaus on kalliiden teatterituotantojen elinkaaren jatkaminen jakamalla kiinteitä perustamiskustannuksia eri talojen kesken. Tämäntyyppisessä tuotannossa juuri Sopukan kokoluokka on oikea. Sopukan näyttämön tulisi kuitenkin vastata maamme muiden keskeisten teattereiden pienten näyttämöiden mittasuhteita. Tästä syystä Sopukan näyttämön leventäminen on välttämätöntä. Hanke-suunnitelmassa se on - jo olemassa olevine teknisine laitteistoineen – levennettyä siirretty teknisen laajennusosan puolelle.

Pikkolo tarvitaan edelleen lastenesityksille, pienproduktioille sekä erilaisille tapahtumille. Koska orkesterimontun laajennus edellyttää nykyisen Pikkolon käyttämistä siihen tarkoitukseen, ovat toimivat tilat sijoitettava muualle.

Tilojen käytöstä ovat kiinnostuneita myös useat muut tahot. Vaikka itse teatterin tekeminen toki jatkossakin on talon ydintoiminta, mahdollisuus tarjota tiloja myös muuhun käyttöön (ulosvuokraukset) on käytännössä nykytilanteessa lähes mahdotonta. Erinomaisen hienolla tekniikalla varustettu näyttämötila on ainoa tila, jossa voidaan harjoitella. Se on myös ainoa tila jossa voidaan maalata nk. fondeja. Kaupungin mahdollisesti parhaiten varustettua tilaa voidaan siis käyttää paljon tehokkaammin, kun osa harjoituksista voidaan siirtää harjoitussaliin.

Yleisötilat

Yleislämpöön osaksi on lisätty yksi ovella suljettava alue, kabinetti, joka tarvittaessa voi toimia yleislämpöön avoimena laajennustilana. Sitä voi varata ja vuokrata ryhmille sekä kokouskäyttöön, että osaksi ryhmien ”teatteri-iltaa”. Sinne on myös mahdollista tarjota ateriapalveluja. Kyselyjä tämän tyyppisestä tilasta ja palvelusta tulee ryhmiltä jatkuvasti. Kun tuollaista tilaa ei ole, Teatteri häviää suoranaisesti myynnissä.

Pohjakerroksen fasadi on kauttaaltaan lasia. Maisema Aurajoelle on ainutkertainen. Ikkunan takana olevan tilan kunnostaminen ja avaaminen yleisölle lämpiötilana tai kahvilatilana on huomattava parannus teatterin imagolle, julkisivulle ja tavoitettavuudelle. Pohjakerroksen nykyinen lämpiötila on pieni ja vaatesäilytystilojen rajaama. Etuosan avaaminen tuo myös tärkeän lisän kahvilatoimintaa pyörittävän tahon toimintavolyymiin. Kahvilatilaa voitaisiin käyttää myös pienten näyttämöiden väliaikapalvelujen järjestämiseen.

5 HUONETILOHJELMA SEKÄ TILOIHIN JA RAKENNUSPAIKKAAN LIITTYVÄT VAATIMUKSET

5.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Huonetilaohjelma on laadittu tarveselvityksen sekä edellä esitettyjen tilatarpeiden pohjalta. Nykyisellään muualla sijaitsevat aputilat sekä kokonaan puuttuvat tilat on mitoitettu arvioimalla tilatarve.

Huonetilaohjelma on liitteenä 1. Liitteessä 2 ovat teatterin alustavat arkkitehtiluonnokset.

Toimistotiloihin tulee normaali toimistovarustus. Keittiötä käytetään sekä henkilökuntaruokailuun, että näytäntöihin liittyviin asiakastilauksiin, joten sen tulee olla valmistuskeittiö.

Verstas- ja työtilat on varustettava asianmukaisilla työstölaitteilla (osa vanhoista siirrettävissä) sekä niihin liittyvillä purunpoisto/kohdepoistojärjestelmillä. Maalaus- ja puutyötiloissa tulee huomioida ATEX määräykset. Paineilmaa tarvitaan useissa eri työpisteissä.

Pesutiloissa tarvitaan laitoskoneet.

Näyttämötiloissa on erityisiä vaatimuksia teatteritekniikan osalta.

Akustiikka-asiat on huomioitava esitys- ja katsomotiloissa. Myös teknisiin laitteistoihin ja järjestelmiin asetetaan akustisia ja äänitasoa koskevia vaatimuksia.

5.1.1 Vuoden 2012 hankesuunnitelman jälkeen rakennussuunnittelun kautta tulleet muutokset huonetiloihin

IV-konehuoneiden sijoitus

Tavoitehinalaskelman laadinnassa oletettiin, että konehuonetilat voidaan rakentaa rakennuksen ullakotiloihin. Suunnittelun alkuvaiheessa kävi kuitenkin ilmi, että se ei onnistu, koska rakenteet eivät kestä konehuoneiden kuormia vaan kantavat ainoastaan vesikaton sekä näyttämön osuudella nostimien kuormat. Rakenteiden vahvistaminen olisi käytännössä vaatinut vesikaton purkamista ja tullut ainakin yhtä kalliiksi. Konehuonetilat jouduttiin miettimään uudelleen ja taloudellisimmaksi ratkaisuksi nähtiin sen lisääminen laajennusosaan laajennuksen korkuisena massana, jonka sisällä välipohjaratkaisuna ovat ritilätasot. Koneet saatiin näin sijoitettua järkevästi ja tilat myös uudelle lämmönjakohuoneelle ja lämmön talteenottolaitteistolle. Samalla tietysti poistuu ullakotiloihin ajateltua tekniikkatilaa, jota ei alkuperäisessä laskelmassa ole erikseen hinnoiteltu. Konehuoneita on myös muualla rakennuksessa, mm. takanäyttämön laajennuksen alla ja entisessä pukuvarastossa.

Harjoitushuone/maalaamo:

Harjoitushuone vaihtoi paikkaa maalaustilan kanssa logistisesti järkevämpään paikkaan ja samalla puu- ja metalliverstaalle sekä maalaustilalle saatiin yhteinen kokoonpanotila, joka on niiden keskellä. Kokoonpanotila on erittäin tärkeä kun kootaan yhteen eri työvaiheista lavastuksen osia, jotka ovat hyvinkin suuria. Tila sijaitsee logistisesti hyvässä paikassa harjoitusnäyttämön ja sivunäyttämön välittömässä läheisyydessä.

Näyttelijöiden puku- ja pesutilat:

Neljänteen kerrokseen suunnitellut näyttelijöiden puku- ja pesutilat siirrettiin takaisin nykyiseen sijaintiinsa toiseen kerrokseen. Näyttelijäkunnan mielestä sijainti hankesuunnitelman mukaisessa paikassa oli liian kaukana näyttämöiltä. Käytyjen keskustelujen jälkeen päädyttiin siirtämään tilat entiseen sijaintikerrokseensa. Ryhmäpukuhuoneet siirrettiin kolmanteen kerrokseen, koska ne eivät mahtuneet toiseen kerrokseen.

Pukuhuonekerroksessa olevat suihku- ja wc-tilat jaettiin pukuhuoneiden yhteyteen siten, että kahta kahden hengen pukuhuonetta kohti on yksi suihku ja yksi wc-tila. Ryhmäpukuhuoneissa on edelleen omat suihku- ja wc-tilat/pukuhuone

Hallinto ja muut työtilat:

Neljänteen kerrokseen siirrettiin hallinto- ja työtiloja, jotka olivat hankesuunnitelmassa toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Varsinaisen suunnittelun alettua todettiin, että kantavien rakenteiden paikat ja ikkunajaot estivät osin hankesuunnitelman mukaisten tilajakojen toteutuksen ja ne piti tutkia uudelleen. Uutta takanäyttämöosiota korotettiin kerroksen verran jolloin sinne saatiin neuvottelu- ja toimistotiloja sekä tarvittava hätäpoistumistiereitti.

Kellari:

Kellarikerroksessa päänäyttämön katsomon alustila otettiin ilmakammiotilaksi ja sinne suunnitellut äänenkäsittelytilat ja soittotilat sijoitettiin muualle kellarissa. Osa keittiön aputiloista sijoitettiin kellariin mm. sosiaalitalat ja varastotilaa sekä kylmähuone. Kellarikerroksen tilat ovat pääosin varasto-, teknistä- ja sosiaalitalaa. Orkesterimontun laajennus toteutettiin hankesuunnitelmaan nähden ”kevyemmin”.

Näiden edellä mainittujen tilamuutosten vaikutus hankkeen laajuuteen ei ole ollut merkittävä, helmikuussa 2014 L2-suunnitelmista suoritettu tavoitehintatarkistus tehtiin ”korjatulla tilaohjelmalla” siirretyt ja lisätyt tilat huomioiden. Laskelman mukaan hankekoko on 12.442 m² alkuperäisen hankesuunnitelman mukaisen hankekoon ollessa 12.219 m².

Rakennuspaikasta johtuvia muutoksia hankesuunnitelmassa arvioituihin nähden on tullut myös lisää. Hankesuunnitelmavaiheessa ei ole ollut vielä tiedossa tarkkaa laajuutta alueen infrasiirroille. Volter Kilven kadun alla olevat sähkö- ja telekaapelit joudutaan siirtämään teatterin puolelta katua maauimalan puoleiselle kalliosivustalle ja Virastotalon ja teatterin välistä kulkeva erittäin iso hulevesiviemäri joudutaan myös kääntämään kulkemaan Volter Kilven katua pitkin Itäiselle Rantakadulle. Työt aiheuttavat käytännössä Volter Kilven kadun uudelleen rakentamisen Itäisen Rantakadun ja Neitsytpolun välillä. Samalla viedään johtokeskusluolasta hukkalämmön talteenottoon tarvittava putkitus teatteriin ja Samppalinnan maauimalaan mäen juurelle. Hukkalämpöön liittyvä putkitus kaivuutöineen on mukana urakkahinnoissa, Volter Kilven kadun hinta ei ole mukana urakassa. Arviota kustannuksista ei vielä ole. Suunnitelmaa työstetään siirtojen yhteensovittamisen osalta Swecolla ja kadun osalta Ympäristötoimen katusuunnittelussa. Osa kaapelisiirtojen kustannuksista on Soneran ja Turku Energian.

5.2 Järjestelmävaatimukset

Rakennuksessa tarvitaan palohälytin- ja sprinkler -laitteistot, kulunvalvontajärjestelmät, murtohälytys sekä turva- ja merkkivalaistus. Keskusradio, ääniyhteys näyttämöiden/esiintyjälämpöiden välillä esityksen seuraamista varten. Myös kuvayhteys näyttämöiltä tarvitaan. Info-tv järjestelmä sisäistä tiedotusta varten.

Induktiosilmukat kuulovammaisia varten.

Kohteeseen tarvitaan normaalit atk- ja sähköjärjestelmät sekä lvi-tekniset järjestelmät.

5.2.1 Vuoden 2012 hankesuunnitelman jälkeen rakennussuunnittelun kautta tulleet muutokset järjestelmiin

Näyttämötekniikka

Näyttämötekniikkaurakan saadut tarjoukset ylittivät arvioidun. Näyttämötekniikan tavoitehinta-arvio perustui laadinta-ajankohtana tiedossa olleeseen Kuopion Kaupunginteatterin vastaavan urakan hinta-arvioon 5 milj. euroa, josta päänäyttämön osuus oli arvioitu noin 3,5 miljoonan suuruiseksi. Turun Kaupunginteatterin päänäyttämö on aikaisempien vuosien aikana peruskorjattu näyttämöteknisesti lähes kokonaan, joten arvioon jätettiin vain pienen näyttämön osuus 1,5 miljoonaa euroa.

Valitun suunnittelijan kartoitettua näyttämötekniikan tilanteen suunnittelutyön aluksi, todettiin että arvio olisi likimäärin oikein. Suunnittelutyön edetessä todettiin kuitenkin, että ohjausjärjestelmän uusiminen kaikkien näyttämöiden osalta olisi tarpeellista. Lisäksi budjetista todettiin puuttuvan yksi henkilönostin,

tankonostimien vaijeroinnit ja muu huolto, esiripulle lisättiin uusi nostokoneisto ym. tarkennuksia. Näitä tarpeita ei ennen tarkkaa kartoitusta osattu hankesuunnitelmassa huomioida.

Sopukan katsomo ja sen tuolit ovat lisäystä näyttämötekniikkaurakkaan, ne olivat alun perin rakennusurakassa. Em. asiat ovat toiminnan kannalta välttämättömiä lisäyksiä.

Näyttämötekniikkaurakassa ei ole mukana käyttäjän omia hankintoja (valo, ääni yms. kalusto), ainoastaan kiinteä näyttämötekniikkavarustus.

Johtokeskusluolan hukkalämpö

Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä oli esittelyyn lisätty tekstinä: "Tilaliikelaitoksen johtokunta päätti esittää lausuntonaan Tilakeskukselle, että se osaltaan hyväksyy esitetyn Turun Kaupungin hankesuunnitelman ja esittää, että johtokeskusluolan hukkalämpö hyödynnetään teatterin lämmitysjärjestelmiä suunniteltaessa summalla 300.000 euroa."

Kyseistä summaa ei kuitenkaan ole lisätty tavoitehintaan eikä sitä ollut sinne laskettu. Hankinta on kilpailutettu ja tarjouksia saatiin. Hankittava laitteisto palvelee sekä teatteria että Sappalinnan maa-uimalaa, joten kustannus ei sinänsä kokonaan kohdistu teatterikiinteistöön. Suunniteltu ratkaisu pienentää kaukolämmön käyttötarvetta kohteessa ja sillä hoidetaan myös tarvittava tilojen jäähdytys.

Laitteiston sijoittaminen teatterin kiinteistöön lisäsi myös rakennuksen tarvitsemaa sähkötehoa, ja kiinteistöön jouduttiin suunnitteluvaiheessa lisäämään oma muuntamo. Myöskään muuntamon tarve ja siitä aiheutuvat kustannukset rakennus- ja sähköurakkaan eivät ole olleet tiedossa tavoitehinnan laskentavaiheessa.

Investointi on suunnittelijan laskelmien mukaan hyvinkin kannattava. Pelkästään 10 vuoden korottomat energiansäästöt nykyisillä hinnoilla on noin 1,5 M€ (alv 0 %).

5.3 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Reittien verstastiloista näyttämöille tulee olla riittävän väljät sekä korkeat lavasteiden ja muun tarpeiston siirtämiseen. Tavarahissejä tarvitaan huonekalujen yms. siirtoihin kerrosten välillä.

Näyttämöiden, harjoitustilan, verstaiden ja kokoonpanotilan tulee sijaita samassa tasossa.

Tavaroiden siirtämistä varten - yläkerroksista näyttämökerrokseen - tarvitaan tavarahissi.

Tavaraliikenteen sujuvuuden varmistamiseksi tarvitaan ajoneuvoyhteys suoraan näyttämölle tai sen välittömään läheisyyteen.

Esteettömyys on huomioitu esteettömyysasiamiehen kanssa sovituilla perusteilla, päänäyttämön katsomoon lisätään etuosaan esteettömiä paikkoja.

5.4 Rakennuspaikka

Teatterin laajennusta suunnitellaan hyväksytyyn uuden asemakaavan rajaamalle alueelle. Alue on kaupungin omistuksessa. Teatterin tonttia on laajennettu siten, että se on 6.541 m². Kaavassa tontin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla e=2,4 (15.698 k-m²). Siitä käytetään laajennus huomioiden 12.478,5 k-m².

Asemakaavaa osoittaa teatterille laajennusta Sappalinnan pysäköintialueelle ja takanäyttämöä varten Itäisen Rantakadun puolen maisemaan. Lisäksi on varauduttu yhdyskäytävään tms. rakenteeseen Itsenäisyydenaukion puolelle teatterin ja valtion virastotalon väliin. Pysäköintiratkaisu perustuu LPA-korttelialueeseen, joka jää nykyisestä pienennettynä teatterin ja virastotalon väliin. Sen kautta on

suunniteltu yhteys myös Itsenäisyydenaukion katumaisen tilan alle, virastotalon julkisivun puolelle. Pysäköintiratkaisu on osoitettu hankesuunnitelmassa kaavassa esitetyllä tavalla. Teatterin laajennuksen korkeus on kaavassa määritelty. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että laajennus ei nouse maisemassa itse teatterin päärakennusmassan yli.

Kaavassa on hyväksytty teatterille seuraava suojelumääräys:

”Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen käytön vaatimat välttämättömät muutostyöt tulee tehdä niin, ettei julkisivujen ja vesikaton perusmuodon rakennustaiteellinen tai kaupunkikuvallinen arvo tai tyyli tärvelly. Teatterin päälämpiö tulee säilyttää avoimena. Rakennus- tai toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.”

Museo on ollut mukana hankkeen koko suunnitteluprosessin ajan ja muutokset on hyväksytetty museon edustajalla.

5.4.1 Maaperätutkimus

Kohteesta on tehty vuonna 2000 pohjatutkimus. Sen mukaan laajennusosan alue on osin paalutettavaa, osin louhittavaa ja osin rakennus voidaan perustaa kalliolle perusmuureilla. Pohjatutkimusta tarkennettiin suunnitteluvaiheessa. Mitään uutta ja yllättävää ei tullut ilmi. Kaivannon syvyys ja laajuus tekevät kohteen maanrakennustöistä hyvin vaativia ja työskentelyjärjestys on tarkka. Maanrakennustyöt tahdistavat uudisosan rakentamista.

5.4.2 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Rakennuspaikka sijaitsee Turun keskustassa vilkkaasti liikennöityjen väylien varrella. Siitä seuraa erityisiä vaatimuksia työmaa-alueen sijoittelulle.

Nykyisen teatterirakennuksen sekä laajennuksen kellarikerrokset ovat korkeusasemaltaan lähellä pohjaveden pintaa, joka aiheuttaa erityisiä vaatimuksia rakennuksen alapohjalle ja tarvetta mm. pumppaamojen rakentamiseen.

5.5 Liikenne

Teatterin laajennus muuttaa käytössä olevaa katuverkkoa. Itsenäisyydenaukion jatkeena rakennettu katuyhteys Volter Kilvenkadulle teatterin takana, katkeaa. Pysäköintiratkaisun lähtökohta on se, että yhteys autopaikoille on Samppalinnankadulta ja Itsenäisyydenaukiolta. Itäiseltä Rantakadulta ei ole aihetta osoittaa tonttiliittymää autopaikkatiloihin. Siihen asti, että mahdollinen pysäköintilaitos on rakennettu, tulee ajo tilapäiselle pysäköintialueelle kuitenkin olemaan Itäisen Rantakadun puolelta alueen korkeusaseman vuoksi.

Hankesuunnitelma osoittaa tavarantoimituksen ja yhteyden näyttämöille Volter Kilven kadulta. Se merkitsee isojen autojen peruuttelua katutilassa. Myös rakennuksen jätehuolto tapahtuu Volter Kilven kadun puolelta, samoin keittiön tavaraliikenne.

Yleiset pysäköintipaikat ympäröivillä kaduilla ovat arkipäivisin pääosin työmatkapysäköinnin käytössä. Teatterin tontilla ei autopaikkoja juurikaan ole. Autopaikkojen puute teatterirakennuksen lähiympäristössä vaikeuttaa teatterirakennuksen päiväaikaista moninaiskäyttöä, esim. kongressikäyttöä.

Varaukset pysäköintilaitoksen rakentamiseen

Mahdollisen tulevan pysäköintilaitoksen rakentaminen kiinni teatterirakennukseen huomioitiin suunnitteluvaiheessa paitsi tila- ja poistumisjärjestelyissä myös mm. mitoittamalla ”liitosalueen” perustukset siten, että olevan/nyt suunnitellun laajennuksen rajalla ei tarvitsisi enää paaluttaa. Lisäksi huomioitiin jo

etukäteen rakennusten välisen seinän mitoituksessa tulevan viereisen rakennuksen vaatima palokesto-luokka EI120. Nämä perustusvaraukset aiheuttavat lisäkustannuksia mutta ne on perusteltua hoitaa laajennuksen yhteydessä.

6 HANKKEEN TOTEUTUS JA KUSTANNUKSET

6.1 Arvio toteutumisaikataulusta

Mikäli hankesuunnitelmapäivityksen hyväksyntä saadaan tammikuun 2015 aikana, voidaan hankinnan kriteerit hyväksyttäväksi helmikuussa 2015.

Kriteerien hyväksyttämisen jälkeen saadaan kohde uudelleen laskentaan. EU-kynnysarvon ylittävänä laskenta-aikaa tulee antaa vähintään 40 päivää. Tarjoukset saadaan arviolta huhtikuun loppupuolella, jonka jälkeen tehdään hankintapäätös.

Kokousaikatauluista riippuen hankintapäätös saataneen lainvoimaiseksi toukokuun aikana, jolloin suunnitelmien ”jalostus” ja rakennustyöt ainakin joiltain osin voidaan aloittaa kesäkuussa 2015.

Työaikaa rakentamiseen tarvitaan noin 24 kk, jolloin kohteen sisäänmuuttovalmius on mahdollista saavuttaa kesäkuussa 2017. Tämän jälkeen käyttäjän omat varustelut ja tekniikka-asennukset sekä järjestelmien yhteiskäyttö voidaan suorittaa heinä-elokuun aikana ja kohde saadaan vastaanottokuntoon elokuussa 2017. Tämä mahdollistaa normaalin ensi-ilta- ja muun tuotantoaikataulun käyttäjälle.

Tämä tarkoittaisi alkuperäisen hankesuunnitelman mukaisen aikataulun venymistä vuodella.

6.2 Hankkeen kustannusten alentaminen

Käydyssä kilpailutuksessa saatujen urakkatarjousten ja aiempien sidottujen kustannusten sekä hankevarauksen jälkeen hankkeen kokonaiskustannusarvioksi muodostui 33,5 milj. euroa.

Kiinteistöliikelaitos tilasi kaupunginhallituksen 8.12.2014 kaupunginteatterin peruskorjauksen ja laajennuksen urakoiden hankintamenettelyjen keskeyttämistä koskevan päätöksen jälkeen Ovenia Oy:ltä lausunnon koskien hankkeen kilpailutusta ja toteutusmuotoa, tavoitteena kustannusten alentaminen.

Lausunnossa suositellaan rakennusajanpidentämistä 24 kuukauteen ja hankkeen urakkamuotoa suositellaan muutettavaksi projektihoitourakaksi. Saadun konsultin lausunnon mukaan urakkamuodon vaihtamisella ja sen mahdollistamalla suunnitelmien kehittämisellä yhteistyössä rakennusurakoitsijan kanssa sekä urakka-ajan pidentämisellä voitaneen saada kustannuksia alenemaan arviolta noin 1–1,5 milj. euroa.

Lausunnossa arvioitiin mekaniikkaurakan sisältöä tarkemmin tuntematta myös näyttämötekniikkaurakasta mahdollisesti saatavia säästöjä. Lähtökohtana arvioinnissa oli, että hankinnassa olisi mukana laitteistoja tms. joita voitaisiin vuokrata tarpeen mukaan ja jättää siten hankkimatta.

Senkaltaisia hankintoja ei urakassa kuitenkaan ole, vaan hankinnat ovat kiinteästi rakennukseen kuuluvia näyttämötekniikan osia (nostimet, tangot, esirippukoneisto jne.) Tämäkin osio käydään kriittisesti uudelleen läpi, mutta siinä ei arviolta ole kuitenkaan poisjätettäviä asioita.

Lausunto vahvistaa Kiinteistöliikelaitoksen omaa näkemystä siitä, että hankkeen urakkamuotoa ja urakka-aikaa on muutettava:

- Urakka-aikaa pidennetään edellä kerrotun mukaisesti siten, että hankkeen suorittamisaikaa on riittävästi. Työaikaa varataan noin 24 kk.

- Hankkeen toteutusmuoto vaihdetaan projektinjohtourakkamalliin siten, että projektinjohtourakoitsija toimii hankkeen päätoteuttajana. Projektinjohtourakkaan sisällytetään kaikki muut tarvittavat urakat paitsi esitystekniikkaan liittyvät mekaniikkaurakat, jotka alistetaan projektinjohtourakoitsijalle. Koska toteutussuunnittelu on jo kertaalleen tehty, ei sitä ole tarkoituksenmukaista - eikä kaikilta osin edes mahdollista - aloittaa kokonaan alusta. Hankkeen suunnitelmat otetaan uudelleen tarkasteluun valitun urakoitsijan kanssa kehitystä varten sekä rakennus-, että taloteknisiltä osiltaan.

6.3 Perustamiskustannukset

Hankesuunnitelmassa vuonna 2012 hyväksytty kustannusarvio oli 24,9 M€ ja vuoden 2014 talousarviossa indeksikorjattuna 25.56 M€. Hankkeen vuonna 2014 käydyssä kilpailutuksessa saatujen urakatarjousten ja aiempien sidottujen kustannusten sekä hanke-varausten jälkeen hankkeen kokonaiskustannusarvioksi muodostui 33,5 milj. euroa.

Toteutusmuodon ja rakennusajan pidennyksen kautta tavoitellaan 1,5 M€ kustannusten alennusta ja siten hankkeen uudeksi kokonaishinnaksi esitetään 32,0 M€a.

Tämä on koko hankkeen kattohinta, joka sisältää jo sidotut kustannukset (mm. suunnittelu, tutkimukset, liittymismaksut) ja näyttämömekaniikkaurakan hinta-arvion.

Teatterin irtaimistohankintojen arvioitu kustannus on noin 3.350.000 euroa (alv 0 %). Irtaimistohankintojen kustannukset on eritelty liitteessä 3. Irtaimistohankintojen rahoituksesta vastaa Turun kaupunginteatteri Oy.

Projektinjohtourakan kattohinta ja sanktiot/kannustimet hyväksytetään erikseen asiakirjojen laatimisen jälkeen.

6.4 Omistusmuoto

Turun kaupunginteatterikiinteistö siirtyy kaupunginhallituksen 3.3.2014 päätöksen mukaisesti Koy Turun kaupunginteatterin omistukseen, joka myös toteuttaa kohteen peruskorjauksen ja laajennuksen. Kiinteistöliikelaitos/Turun kaupunki omistaa Koy Turun kaupunginteatterin osakekannan.

6.5 Hankkeen rahoitus

Turun kaupunki myöntää Koy Turun kaupunginteatterille hankkeen toteuttamiseen lainan. Kiinteistönomistajan (Koy Turun kaupunginteatteri), vuokralaisen (Turun kaupunginteatteri Oy) ja osakkeenomistajan (Kiinteistöliikelaitos/Turun kaupunki) väliset vastikkeiden ja vuokrien muodostumiset on kuvattu liitteessä 4.

6.6 Vuokratkustannukset

Turun kaupunginteatteri Oy:n maksettava vuokra peruskorjaus- ja laajennushankkeen jälkeen muodostuu 7 % pääomavuokrasta, pääomavastikkeista rakennusaikaisille koroille ja maanvuokrilla, hoitovastikkeesta, Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkiosta sekä vanhoista muutostyömaksuista, jotka on muodostettu aiemmista käyttäjälähtöisistä muutostöistä aiheutuneiden kulujen kattamiseksi.

Investoinnin laajuutena vuokralaskennassa on käytetty 32,0 M€ ja vuokrattava laajuus on 12.213 htm².

Turun kaupunginteatteri Oy:n vuokra peruskorjaus- ja laajennushankkeen jälkeen on 21,17 €/m²/kk, 258.549,21 €/kk ja 3.102.590,52 €/vuosi.

Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle valtionavustusta yhteensä 3.850.000 euroa. Mikäli hanke toteutuu siten, että avustus maksetaan kokonaisuudessaan Koy:lle, vähentää tämä vastaavasti Koy:n rahoitustarvetta. Täysimääräisen valtionavun pääomavuokraa pienentävä vaikutus on 269.500 €/vuodessa.

Aiemmassa vuonna 2012 hyväksytyssä hankesuunnitelmassa peruskorjatun ja laajennetun kaupunginteatterin vuokra oli 2.330.609,40 €/vuosi.

Hanke:

651732 11.2.2014 Kaupunginteatteri 2014

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahela-ind.: 77,0 / 1.2012

Hintataso: 78,7 / 2.2014

Laajuus: 12 442 m2, 13 658 brm2, 82 480 rm3

Hankekoko: 14 100 brm2

Itäinen rantakatu 14
20810 Turku

Korjausaste: 85,1%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			KELLARI PERUSKORJAUS			
A	0.000	Käytävä		41,5	1,0	42
A	A0001	Käytävä		21,5	1,0	22
A	A0002	Pukuhuone		3,5	1,0	4
A	A0003	Löylyhuone		5,5	1,0	6
A	A0004	Pesuhuone		4,5	1,0	5
A	A0005	Suihku		2,5	1,0	3
A	A0006	Kuntotila		28,0	1,0	28
A	A0008	Siivous		3,5	1,0	4
A	A0009	Wc-huone		3,5	1,0	4
A	A0010	Wc-huone		2,5	1,0	3
A	A0011	Wc-huone		4,0	1,0	4
A	A0012	Wc-huone		3,0	1,0	3
A	A0013	Pukuhuone		38,0	1,0	38
A	A0014,5	Pesuhuone		12,0	2,0	24
A	A0016	Pukuhuone		32,5	1,0	33
A	A0017	Varastohuone		11,5	1,0	12
A	A0018,9	Wc-huone		2,5	3,0	8
A	A0021	Käytävä		9,5	1,0	10
A	A0022	Aula		25,5	1,0	26
A	A0023	Varastohuone		28,0	1,0	28
A	A0024	Wc-huone, inva		6,0	1,0	6
A	A0025	Aula		22,5	1,0	23
A	A0026	Käytävä		10,0	1,0	10
A	A0027	Taukokeittiö		9,5	1,0	10
A	A0028	Pukuhuone		7,0	1,0	7
A	A0029	Pesuhuone		2,0	1,0	2
A	A0030	Wc-huone		2,0	1,0	2
A	A0031	Pukuhuone		6,0	1,0	6
A	A0032	Pesuhuone		1,0	1,0	1
A	A0033	Wc-huone		1,5	1,0	2
A	A0040	Varastohuone		2,0	1,0	2
A	A0101	Käytävä		40,0	1,0	40
A	A0102	Käytävä		18,0	1,0	18

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A		A0103	Varastohuone	41,5	1,0	42
A		A0105	Orkesterimonttu	85,0	1,0	85
A		A0106	Näyttämökellari	176,5	1,0	177
A		A0122	Eteinen	1,0	1,0	1
A		A0107	Jakava liikenne (käytävät)	16,5	1,0	17
A		A0108	Eteinen	1,5	1,0	2
A		A0109	Jakava liikenne (käytävät)	15,5	1,0	16
A		A0110	Jakava liikenne (käytävät)	7,0	1,0	7
A		A0111	AV-laitetila	3,0	1,0	3
A		A0112	Äänitystila	32,5	1,0	33
A		A0113	Äänisulku	2,0	1,0	2
A		A0114	Viritys ja soittotila	20,0	1,0	20
A		A0115	Taukokeittiö	23,5	1,0	24
A		A0116	Soitinvarasto	21,0	1,0	21
A		A0117	Varastohuone	29,0	1,0	29
A		A0118	Käytävä	3,0	1,0	3
A		A0119	Varastohuone	6,5	1,0	7
A		A0120	Varastohuone	5,0	1,0	5
A		A0121	Varastohuone	1,5	1,0	2
A		A0122	Käytävä	35,0	1,0	35
A		A0222	Varastotila	67,0	1,0	67
A		A0223	Varasto	15,0	1,0	15
A		A0224	Varasto	12,0	1,0	12
A		A0225	Varasto	11,0	1,0	11
A		A0607	Porrashuone	2,5	1,0	3
A		A0608	Porrashuone	4,5	1,0	5
A		A0610	Porrashuone	16,0	1,0	16
A		A6011	Porrashuone	12,0	1,0	12
A		A0702	Hissi (Tekniikkakomero)	4,0	1,0	4
A		A0801	Kuilu	3,5	1,0	4
A		A0802,3	Kuilu	1,5	2,0	3
A		A0804	Kuilu	0,5	1,0	1
A		A0902	Tekniikka	15,5	1,0	16
A		A0903	Konehuone	24,0	1,0	24
A		A0905	Hissinkonehuone	3,0	1,0	3
A		A0909	Tekniikka	3,5	1,0	4
A		B0202	Soitinvarasto	14,0	1,0	14
A		B0203	Käytävä	11,5	1,0	12
A		B0204	Kammio	103,5	1,0	104
A		B0205	Kammio	64,0	1,0	64
A		B0206	Käytävä	6,5	1,0	7
A		B0208	Tekniikka	12,0	1,0	12
A		B0209	Varastohuone	8,5	1,0	9
A		B0210	Varastotila	82,0	1,0	82

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A		B0211	Varastohuone / suojahuone	30,0	1,0	30
A		B0212	Varastohuone / suojahuone	11,5	1,0	12
A		B0213	Varastohuone / suojahuone	17,0	1,0	17
A		B0214	Sulkuhuone (K-suoja)	5,0	1,0	5
A		B0215,7	Wc-huone	1,0	4,0	4
A		B0216	Eteinen	2,0	1,0	2
A		B0220/1	Käytävä	39,0	1,0	39
A		B0220/2	Käytävä	39,0	1,0	39
A		B0603	Porrashuone	7,5	1,0	8
A		B0605	Porrashuone	9,0	1,0	9
A		B0606	Porrashuone	11,0	1,0	11
A		B0904	Tekniikka	4,5	1,0	5
Yhteensä					96	1 633
B			KELLARI LAAJENNUS			
B		A0912	IV-konehuone	105,0	1,0	105
B		C0401	Käytävä	116,0	1,0	116
B		C0403	Varastotila	209,0	1,0	209
B		C0404	Varastotila	113,0	1,0	113
B		C0405	Varastotila	166,0	1,0	166
B		C0406	S1-suoja / varasto	68,5	1,0	69
B		C0407	Varastotila	70,5	1,0	71
B		C0408	Jätehuone	27,0	1,0	27
B		C0409	Käytävä	13,0	1,0	13
B		C0410	Käytävä	15,0	1,0	15
B		C0412	Varastotila	77,5	1,0	78
B		C0422	Varastohuone / astianpesu	22,0	1,0	22
B		C0423	Varastohuone	6,0	1,0	6
B		C0414	Siivouskeskus	18,0	1,0	18
B		C0416	Wc-huone	3,5	2,0	7
B		C0417	Varastohuone	77,0	1,0	77
B		C0418,2	Wc-huone	2,0	2,0	4
B		C0419,2	Eteinen	1,5	2,0	3
B		C0612	porras	3,0	1,0	3
B		C0613	Porras	11,5	1,0	12
B		C0614	Porras	11,5	1,0	12
B		C0616	Porras	3,0	1,0	3
B		C0703	Hissi	14,5	1,0	15
B		C0907	Alanäyttämö	110,5	1,0	111
B		C0908	Ilmanvaihto	302,0	1,0	302
B		C0909	Sähköpääkeskus	32,0	1,0	32
B		C0910	Muuntamo	17,5	1,0	18
B		C0911	Teletila	23,0	1,0	23
B		C0914	Sähkötila	7,0	1,0	7

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
B		C1420	Pyro (Varastohuone)	10,5	1,0	11
Yhteensä					33	1 664
C 1 KERROS PERUSKORJAUS						
C		A1001	Ruokasali	82,0	1,0	82
C		A1002	Taukokeittiö	15,5	1,0	16
C		A1003	Siivous	3,5	1,0	4
C		A1004	Eteinen	7,5	1,0	8
C		A1005	As. palv. sihteerin	4,0	1,0	4
C		A1006	Järjestäjät	12,0	1,0	12
C		A1007,8	Wc-huone	2,0	2,0	4
C		A1009	Lämpö	28,0	1,0	28
C		A1010	Ääni - ja valosulku	5,5	1,0	6
C		A1011	Tarpeisto	18,0	1,0	18
C		A1012,4	Wc-huone	1,5	2,0	3
C		A1013	Eteinen	2,0	1,0	2
C		A1015	Aula	35,5	1,0	36
C		A1017	Valmistuskeittiö	77,0	1,0	77
C		A1018	Siivous	2,0	1,0	2
C		A1019	Toimistohuone	4,0	1,0	4
C		A1022	Kulvavarasto	2,0	1,0	2
C		A1023	Palosulku	3,5	1,0	4
C		A1101	Päänäyttämö	429,0	1,0	429
C		A1104	Harjoitushuone	204,5	1,0	205
C		A1105	Sivunäyttämö	508,5	1,0	509
C		A1106	Näyttämö	8,0	1,0	8
C		A1107	Eteinen	2,0	1,0	2
C		A 1108	Pikkolo	153,0	1,0	153
C		A 1108	Eteinen	3,5	1,0	4
C		A 1108	Pikkolon Aula	79,5	1,0	80
C		A1109	Eteinen	0,5	1,0	1
C		A1604	Porrashuone	5,0	1,0	5
C		A1607	Porrashuone	3,0	1,0	3
C		A1608	Porrashuone	2,5	1,0	3
C		A1610	Porrashuone	12,5	1,0	13
C		A1611	Porrashuone	12,0	1,0	12
C		A1702	Tekniikkakomero	4,0	1,0	4
C		A1704	Tekniikkakomero	4,0	1,0	4
C		A1810	Tekniikkakomero	0,5	1,0	1
C		B1201	Liikehuone	10,0	1,0	10
C		B1202	Tuulikaappi	27,5	1,0	28
C		B1203	Eteinen	24,0	1,0	24
C		B1204	Liikehuone	18,0	1,0	18
C		B1205	Tuulikaappi	10,5	1,0	11

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
C		B1206	Varastohuone	14,0	1,0	14
C		B1207	Eteinen	5,5	1,0	6
C		B1208	Liikehuone	10,0	1,0	10
C		B1209	Liikehuone	13,5	1,0	14
C		B1210	Aula	234,0	1,0	234
C		B1211	Vaatenaulakko	45,0	1,0	45
C		B1212	Vaatenaulakko	28,0	1,0	28
C		B1213	Wc-huone	32,5	1,0	33
C		B1214...	Wc-huone	1,0	13,0	13
C		B1216	Keittokomero	2,5	1,0	3
C		B1217	Siivous	2,5	1,0	3
C		B1229	Siivous	3,0	1,0	3
C		B1230	Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
C		B1231	Wc-huone	20,0	1,0	20
C		B1232	Wc-huone	2,5	1,0	3
C		B1233	Wc-huone	2,0	1,0	2
C		B1234	Siivous	2,5	1,0	3
C		B1235	Varastohuone	3,0	1,0	3
C		B1236	Varastohuone	2,0	1,0	2
C		B1237	Eteinen	3,0	1,0	3
C		B1238	Varastohuone	23,5	1,0	24
C		B1601	Porrashuone	86,0	1,0	86
C		B1603	Porrashuone	11,0	1,0	11
C		B1605	Porrashuone	9,5	1,0	10
C		B1606	porrashuone	11,5	1,0	12
C		B1701	Tekniikkakomero	4,5	1,0	5
C		B1800	Ilmanvaihto	32,0	1,0	32
C		B1805,6	Tekniikkakomero	1,5	2,0	3
C		B1807,8	Tekniikkakomero	1,0	2,0	2
Yhteensä					85	2 458

D 1 KERROS LAAJENNUS

D		A1102	Takanäyttämö	205,5	1,0	206
D		A1103	Eteinen	18,0	1,0	18
D		A1609	Porrashuone	11,5	1,0	12
D		C1401	Käytävä	141,5	1,0	142
D		C1402	Valo ja äänisulku	11,0	1,0	11
D		C1403	Varastohuone	20,0	1,0	20
D		C1404,5	Wc-huone	2,5	2,0	5
D		C1406	Lämpö	33,5	1,0	34
D		C1407	Ääni ja valosulku	12,5	1,0	13
D		C1408	Käytävä	5,5	1,0	6
D		C1409	Siivous	7,0	1,0	7
D		C1410	Sopukka	356,0	1,0	356

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
D		C1411	Sopukan takanäyttämö	100,0	1,0	100
D		C1412	Maalamo	89,0	1,0	89
D		C1413	Ruiskumaalamo	15,5	1,0	16
D		C1414	Varastohuone	7,0	1,0	7
D		C1415	Kokoonpanotila	226,0	1,0	226
D		C1416	Metalliverstas	154,0	1,0	154
D		C1417	Puuverstas	117,0	1,0	117
D		C1418	Jätehuone	20,5	1,0	21
D		C1420	Silvous	3,5	1,0	4
D		C1421	Lastaus	82,5	1,0	83
D		C1612	Porras	3,0	1,0	3
D		C1613	Porras	11,5	1,0	12
D		C1614	Porras	18,0	1,0	18
D		C1615	Porras	8,0	1,0	8
D		C1617	Porras	5,5	1,0	6
D		C1703	Tekniikkakomero	14,5	1,0	15
D		C1705	Nostin	2,0	1,0	2
D		C1800	Tekniikkakomero	3,0	1,0	3
Yhteensä					31	1 708

E 2 KERROS PERUSKORJAUS

E	A2001	Käytävä		55,5	1,0	56
E	A2002	Toimistohuone		10,0	1,0	10
E	A2003...	Eteinen		3,5	4,0	14
E	A2004...	Wc-huone		1,5	6,0	9
E	A2005	Pukuhuone		14,5	1,0	15
E	A2006...	Pukuhuone		14,0	7,0	98
E	A2007...	Pesuhuone		1,5	4,0	6
E	A2023	Eteinen		1,0	1,0	1
E	A2024	Pesuhuone		1,0	1,0	1
E	A2025	Pukuhuone		16,0	1,0	16
E	A2028	Kampaamo(Liikehuone)		44,0	1,0	44
E	A2029	Varastohuone		4,0	1,0	4
E	A2030	Eteinen		3,5	1,0	4
E	A2031	Peruukkihuolto (Talopesula)		12,0	1,0	12
E	A2032	Toimistohuone		7,0	1,0	7
E	A2033,4	Pesuhuone		1,5	2,0	3
E	A2036	Pukuhuone		11,0	1,0	11
E	A2037	Wc-pesuhuone		3,5	1,0	4
E	A2028	Varastohuone		8,5	1,0	9
E	A2607	Porrashuone		2,5	1,0	3
E	A2610	Porrashuone		12,0	1,0	12
E	A2611	Porrashuone		8,5	1,0	9
E	A2702	Hissikuilu		4,0	1,0	4

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
E		A2704	Tekniikkakomero	4,0	1,0	4
E		B2201	Lämpö	554,0	1,0	554
E		B2203	Eteinen	2,5	1,0	3
E		B2204	Varastohuone	2,5	1,0	3
E		B2205	Aitio (Katsomo)	6,0	1,0	6
E		B2206	Avotarkkaamo(Katsomo)	9,0	1,0	9
E		B2207	Varastohuone	3,0	1,0	3
E		B2208	Eteinen	2,5	1,0	3
E		B2209	Varastohuone	3,5	1,0	4
E		B2210	Varastohuone	6,5	1,0	7
E		B2211	Varastohuone	4,0	1,0	4
E		B2212	Varastohuone	7,0	1,0	7
E		B2213	Varastohuone	8,5	1,0	9
E		B2214	Katsomo	357,0	1,0	357
E		B2215	Varastohuone	8,0	1,0	8
E		B2216	Varastohuone	1,5	1,0	2
E		B2217	Varastohuone	26,0	1,0	26
E		B2230	Varastohuone	3,0	1,0	3
E		B2601	Porras B 1	26,0	1,0	26
E		B2602	Porras B 2	11,5	1,0	12
E		B2605	Porras	9,0	1,0	9
E		B2606	Porras	11,0	1,0	11
E		B2701	Hissi	4,0	1,0	4
E		B2805	Tekniikkakomero	2,0	1,0	2
E		B2806	Tekniikkakomero	1,5	1,0	2
E		B2807...	Tekniikkakomero	1,0	3,0	3
Yhteensä					69	1 425
F	2 KERROS LAAJENNUS					
F		A2039	Ruokasali	75,5	1,0	76
F		A2609	Porras	11,5	1,0	12
F		A2616	Porras	11,5	1,0	12
F		A2619	porras	7,0	1,0	7
F		C2401	Ääni ja valosulku	12,0	1,0	12
F		C2402	Parvi	44,5	1,0	45
F		C2403	Käytävä	17,0	1,0	17
F		C2404	Äänisulku	6,5	1,0	7
F		C2405	Käytävä	6,0	1,0	6
F		C2406	Jakelukeitin	32,5	1,0	33
F		C2407	Kylmähuone	3,5	1,0	4
F		C2408	Siivous	2,5	1,0	3
F		C2409	Jätehuone	17,0	1,0	17
F		C2410	Toimistohuone	23,0	1,0	23
F		C2411	Tuulikaappi	2,0	1,0	2

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
F		C2414	Puuverstaan ylätaso	105,0	1,0	105
F		C2613	Porras	11,5	1,0	12
F		C2614	Porras	14,5	1,0	15
F		C2615	Porras	20,0	1,0	20
F		C2703	Hissikuilu	14,5	1,0	15
Yhteensä					20	438

G 3 KERROS PERUSKORJAUS

G		A3001	Pukutila	44,5	1,0	45
G		A3002	Aula	33,5	1,0	34
G		A3003	Pesuhuone	4,0	1,0	4
G		A3004	Jakava liikenne (käytävät)	6,0	1,0	6
G		A3005	Pukutila	35,0	1,0	35
G		A3006	Pesuhuone	4,0	1,0	4
G		A3007	Wc-huone	1,5	1,0	2
G		A3008	Pukutila	21,0	1,0	21
G		A3009	Eteinen	2,0	1,0	2
G		A3010	Pesuhuone	2,5	1,0	3
G		A3011,6	Eteinen	2,5	2,0	5
G		A3012	Pesuhuone	1,0	1,0	1
G		A3013,5	Wc-huone	1,5	2,0	3
G		A3014,9	Eteinen	2,0	2,0	4
G		A3017	Pesuhuone	1,5	1,0	2
G		A3018,2	Wc-huone	1,5	2,0	3
G		A3100	Ruokasali	47,0	1,0	47
G		A3101	Wc-huone	4,0	1,0	4
G		A3102	Wc-huone	1,0	2,0	2
G		A3104	Laitetila	49,0	1,0	49
G		3201	Lämpöön parveke	126,0	1,0	126
G		3202	Eteinen	3,0	1,0	3
G		3203	Katsomon parveke	123,0	1,0	123
G		3204	Eteinen	2,5	1,0	3
G		3205	Varastohuone	14,0	1,0	14
G		3206	Varastohuone	8,5	1,0	9
G		3207	Varastohuone	2,0	1,0	2
G		3208	Varastohuone	19,5	1,0	20
G		3209	Wc-huone	1,0	1,0	1
G		3210	Eteinen	1,0	1,0	1
G		3211	Eteinen	2,5	1,0	3
G		3602	Porrashuone	15,0	1,0	15
G		3605	Porrashuone	9,5	1,0	10
G		3606	Porrashuone	11,5	1,0	12
G		A3607	Porrashuone	3,0	1,0	3
G		A3610	Porrashuone	18,0	1,0	18

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
G		A3611	porrasuone	12,5	1,0	13
G		A3618	Porrashuone	16,5	1,0	17
G		A3616	Porrashuone	14,0	1,0	14
G		A3702	Tekniikkakomero	4,0	1,0	4
G		A3900	Tekniikkakomero	1,0	1,0	1
G		3910	Tekniikka	49,5	1,0	50
G		B3805	Tekniikkakomero	1,5	1,0	2
G		B3806..	Tekniikkakomero	1,0	3,0	3
G		B3809	Tekniikkakomero	0,5	1,0	1
Yhteensä					52	736
H			3 KERROS LAAJENNUS			
H		A3609	Porrashuone	11,5	1,0	12
H		C3401	Valo ja äänisulku	9,0	1,0	9
H		C3402	Laitetila	72,5	1,0	73
H		C3403	Valo ja äänisulku	1,5	1,0	2
H		A3405	Varastohuone	83,0	1,0	83
H		C3405	Käytävä	25,5	1,0	26
H		C3613	Porrashuone	11,5	1,0	12
H		C3614	porrasuone	14,5	1,0	15
H		C3615	Porrashuone	26,0	1,0	26
H		C3703	Hissikuilu	14,5	1,0	15
Yhteensä					10	270
I			4 KERROS PERUSKORJAUS			
I		A4001	Toimistohuone	13,5	1,0	14
I		A4002	Toimistohuone	6,5	1,0	7
I		A4003	Toimistohuone	10,5	1,0	11
I		A4004	Toimistohuone	10,0	1,0	10
I		A4005	Toimistohuone	9,0	1,0	9
I		A4006	Aula	190,5	1,0	191
I		A4007	Toimistohuone	40,0	1,0	40
I		A4008	Toimistohuone	36,5	1,0	37
I		A4009,1	Toimistohuone	24,0	2,0	48
I		A4011	Toimistohuone	24,5	1,0	25
I		A4012	Toimistohuone	23,5	1,0	24
I		A4022	Äänisulku	3,5	1,0	4
I		A4023	Siivous	2,0	1,0	2
I		A4024	Varastohuone	2,5	1,0	3
I		A4025	Monistamo	9,0	1,0	9
I		A4026,7	Wc-huone	2,0	2,0	4
I		A4028	Wc-huone	2,5	1,0	3
I		A4029	Wc-huone, inva	5,5	1,0	6
I			Himmenninhuone	56,0	1,0	56

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
I		A4607	Porrashuone	3,0	1,0	3
I		A4611	Porrashuone	13,0	1,0	13
I		A4618	Porrashuone	15,5	1,0	16
I		A4702	Hissikullu	4,0	1,0	4
I		A4811..	Tekniikkakomero	1,0	5,0	5
I		B4201	Eteinen	4,5	1,0	5
I		B4202	Varastohuone	36,0	1,0	36
I		B4203	Käytävä	14,5	1,0	15
I		B4204	Eteinen	15,5	1,0	16
I		B4205	Varastohuone	12,0	1,0	12
I		B4206	Varastohuone	11,0	1,0	11
I		B4207	Varastohuone	11,5	1,0	12
I		B4208	Varastohuone	14,0	1,0	14
I		B4209	Varastohuone	45,0	1,0	45
I		B4605	Porrashuone	9,0	1,0	9
I		B4606	Porrashuone	11,5	1,0	12
I		B4805	Tekniikkakomero	1,0	1,0	1
I		B4806...	Tekniikkakomero	0,5	3,0	2
I			Ilmanvaihto 4. kerros	296,0	1,0	296
I			Ilmanvaihto 8. kerros	100,0	1,0	100
Yhteensä					47	1 121
J	4 KERROS LAAJENNUS					
J		A4013	Kokoushuone	30,0	1,0	30
J		A4014,8	Toimistohuone	17,5	2,0	35
J		A4015..	Toimistohuone	18,5	3,0	56
J		A4019	Toimistohuone	19,5	1,0	20
J		A4021	Käytävä	32,5	1,0	33
J			Käytävä	63,0	1,0	63
J		A4609	Porrashuone	11,5	1,0	12
J		4401	Käytävä	74,5	1,0	75
J		4403	Ääni ja valosulku	2,0	1,0	2
J		4404	Varastotila	91,0	1,0	91
J		4405	Tuuletusparveke	6,0	1,0	6
J		4407	Varastotila	101,5	1,0	102
J		4408	Värjäämö	25,5	1,0	26
J		4409	Verhoomo	96,5	1,0	97
J		4410	Varastohuone	15,5	1,0	16
J		4411	Ompelimo	113,0	1,0	113
J		4412	Silitys	9,0	1,0	9
J		4413	Pesu ja kuivaus	34,0	1,0	34
J		4414	Liimaus	16,5	1,0	17
J		4415	Sovitus	13,5	1,0	14
J		4416	Puvuston hoitaja	23,0	1,0	23

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
J		4417	Tarpeiston valmistus	64,0	1,0	64
J		4613	Porrashuone	11,5	1,0	12
J		4614	porrashuone	14,5	1,0	15
J		4615	Porrashuone	18,5	1,0	19
J		4703	Hissikuilu	14,5	1,0	15
Yhteensä					29	992

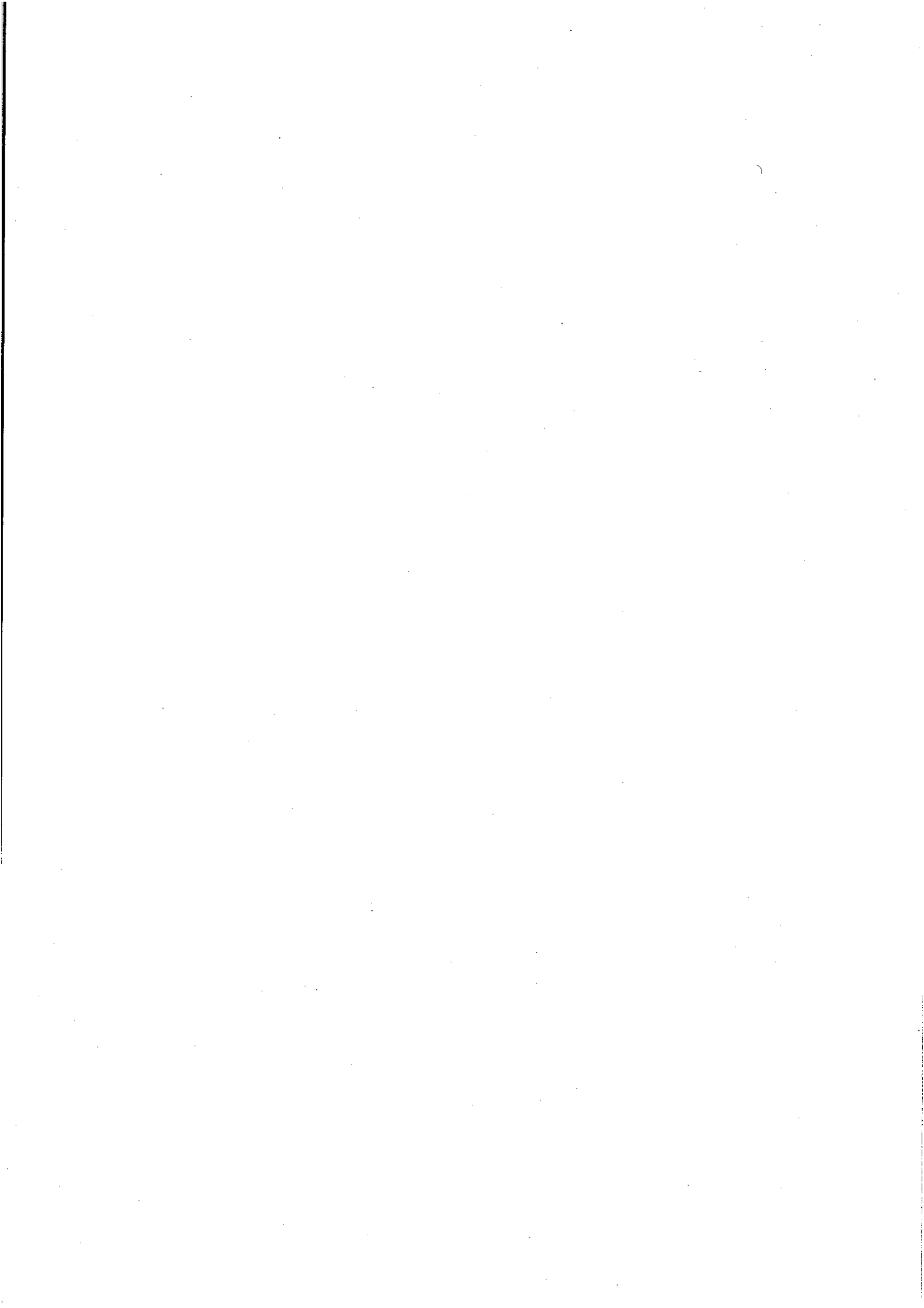
Yhteensä	472	12 442
-----------------	------------	---------------

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

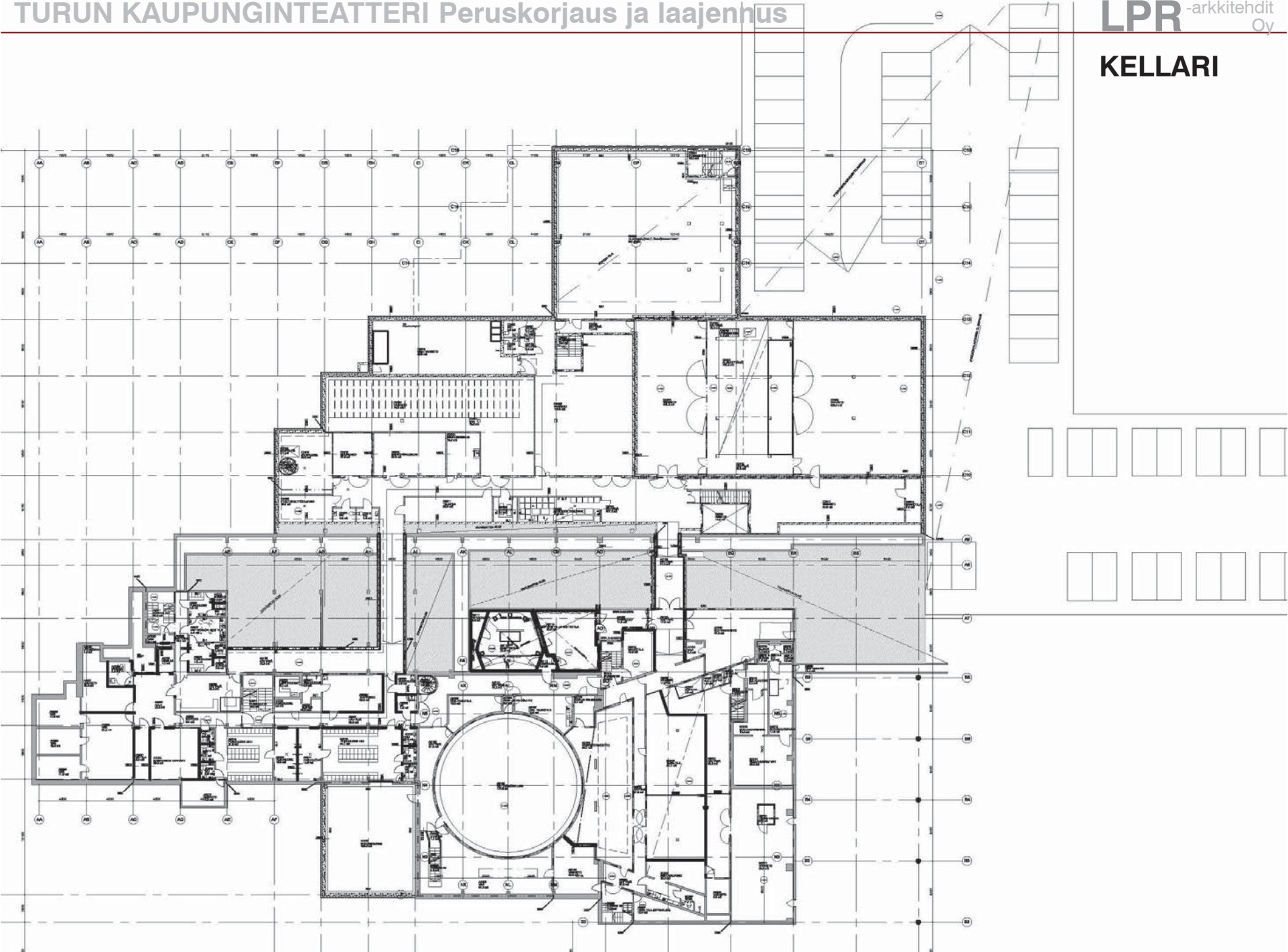
- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

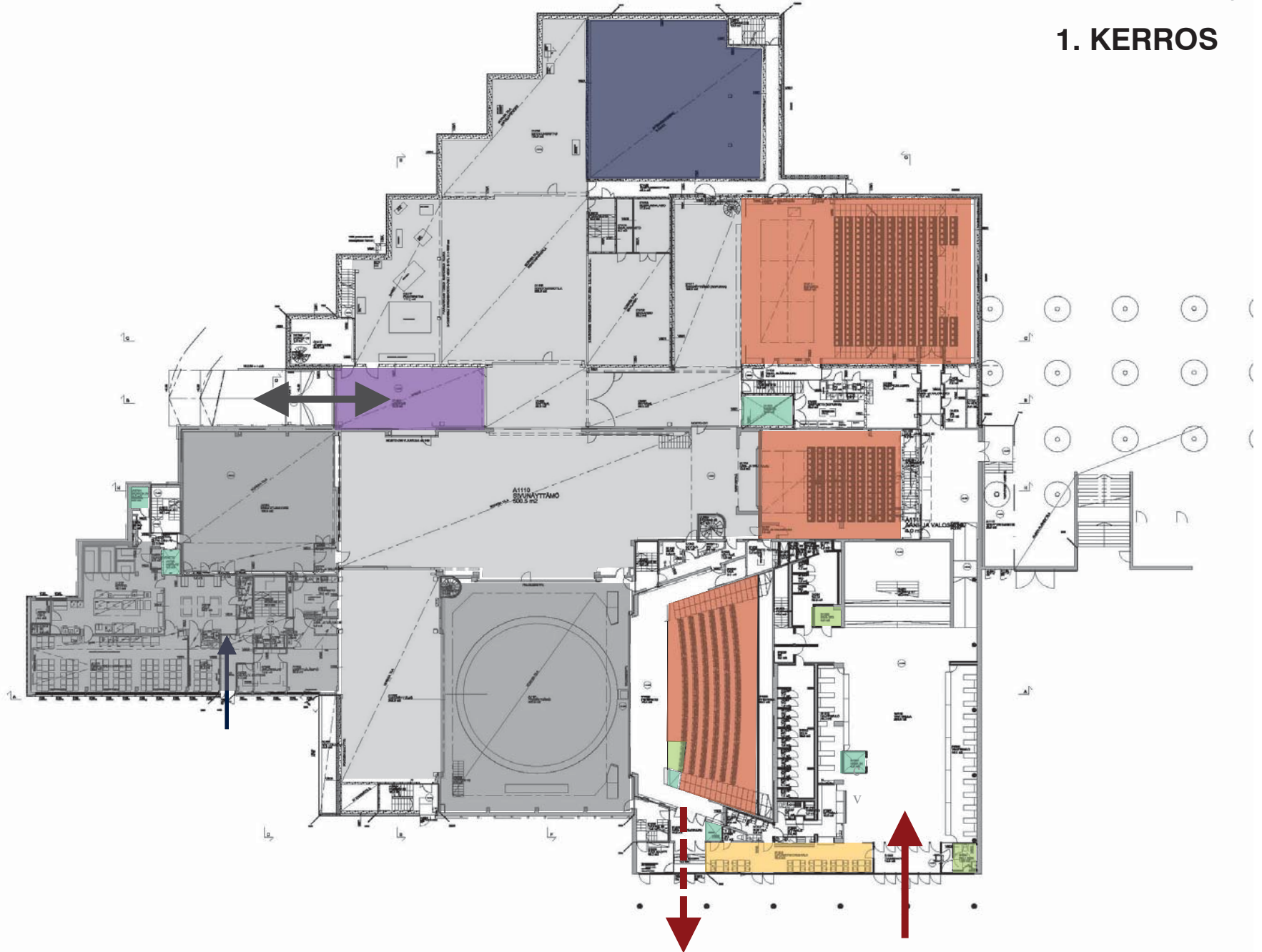
HANKINTAHINTA	2 121	26 394 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	509	6 335 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	2 631	32 729 000



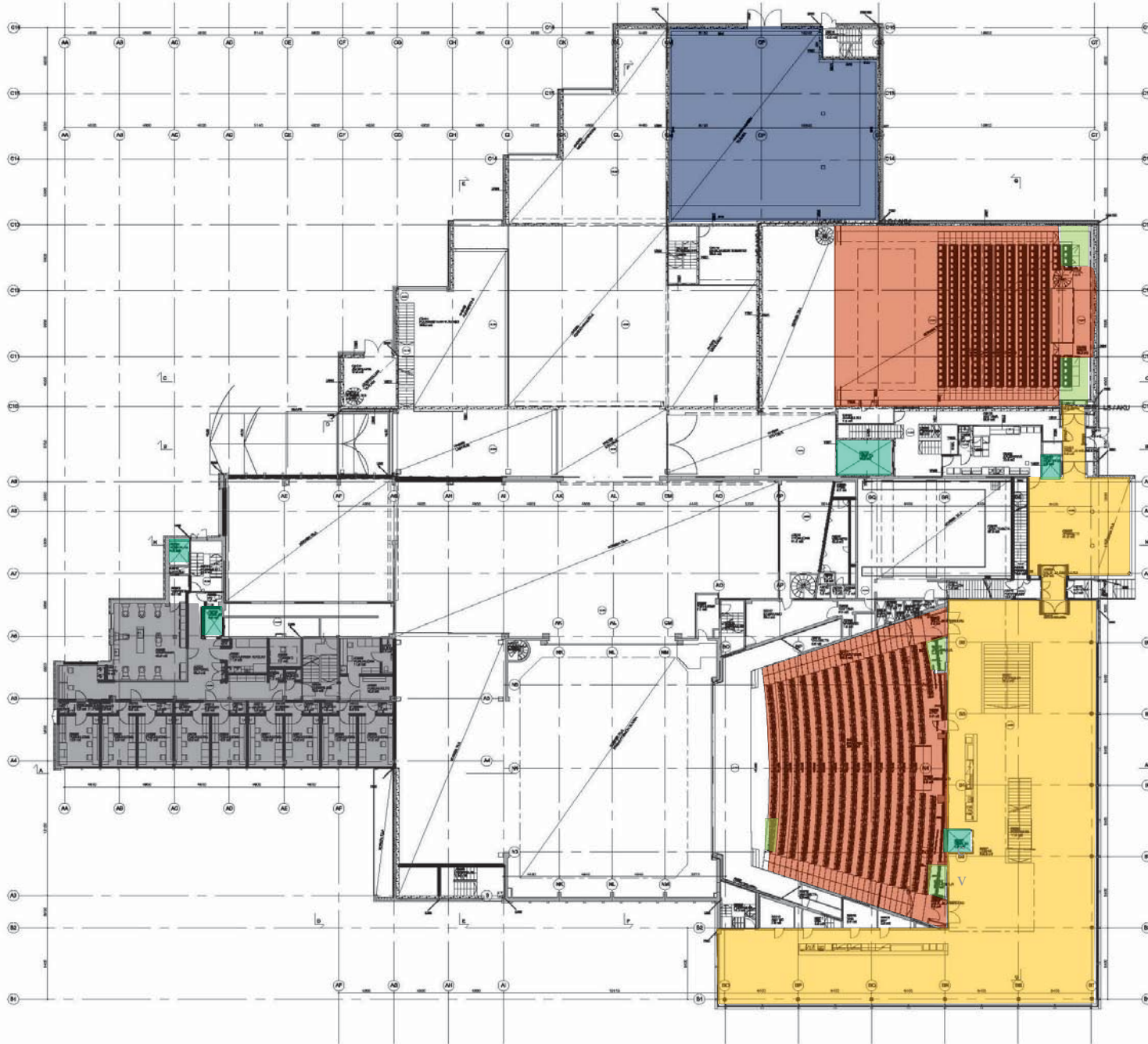
KELLARI



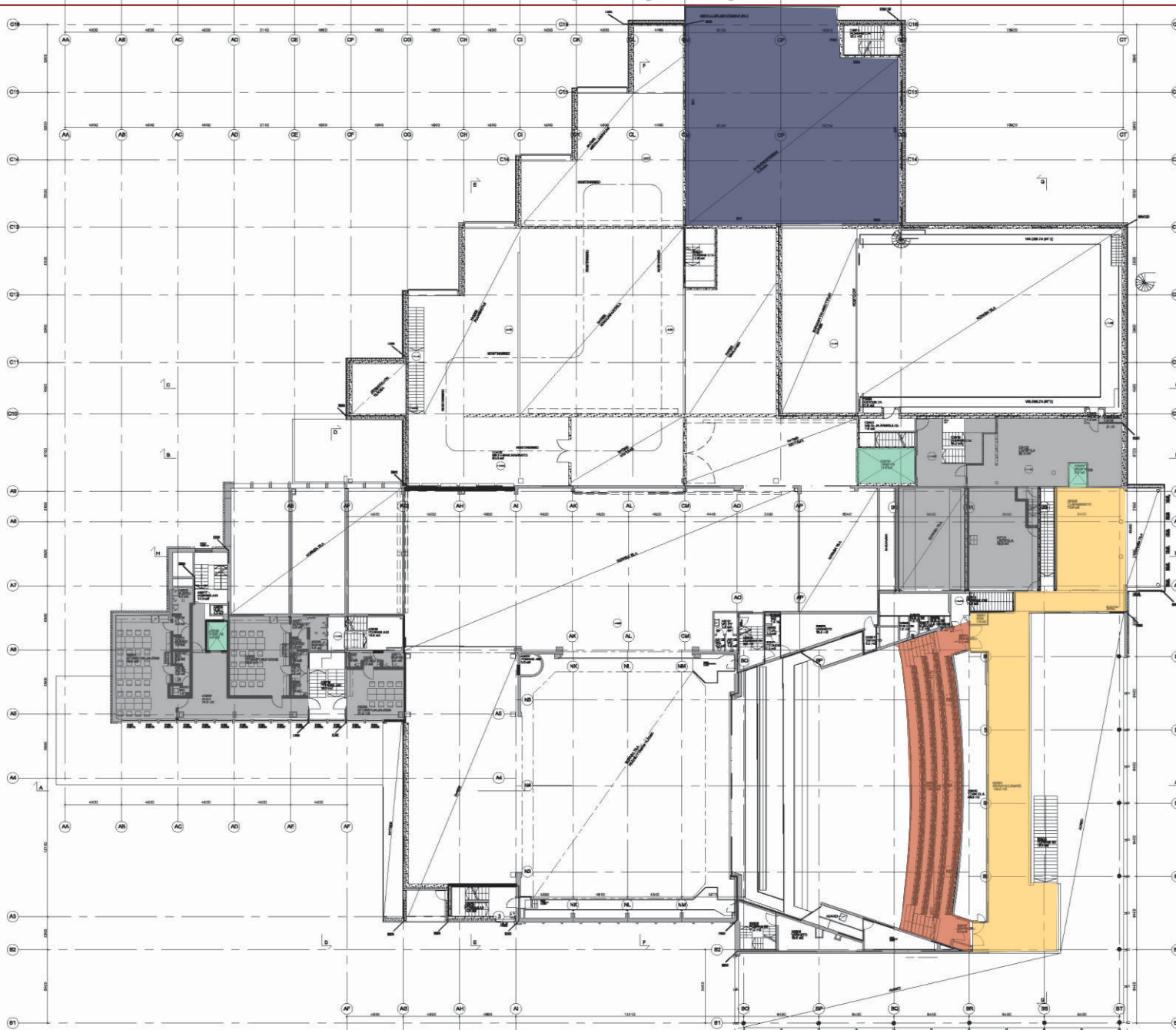
1. KERROS



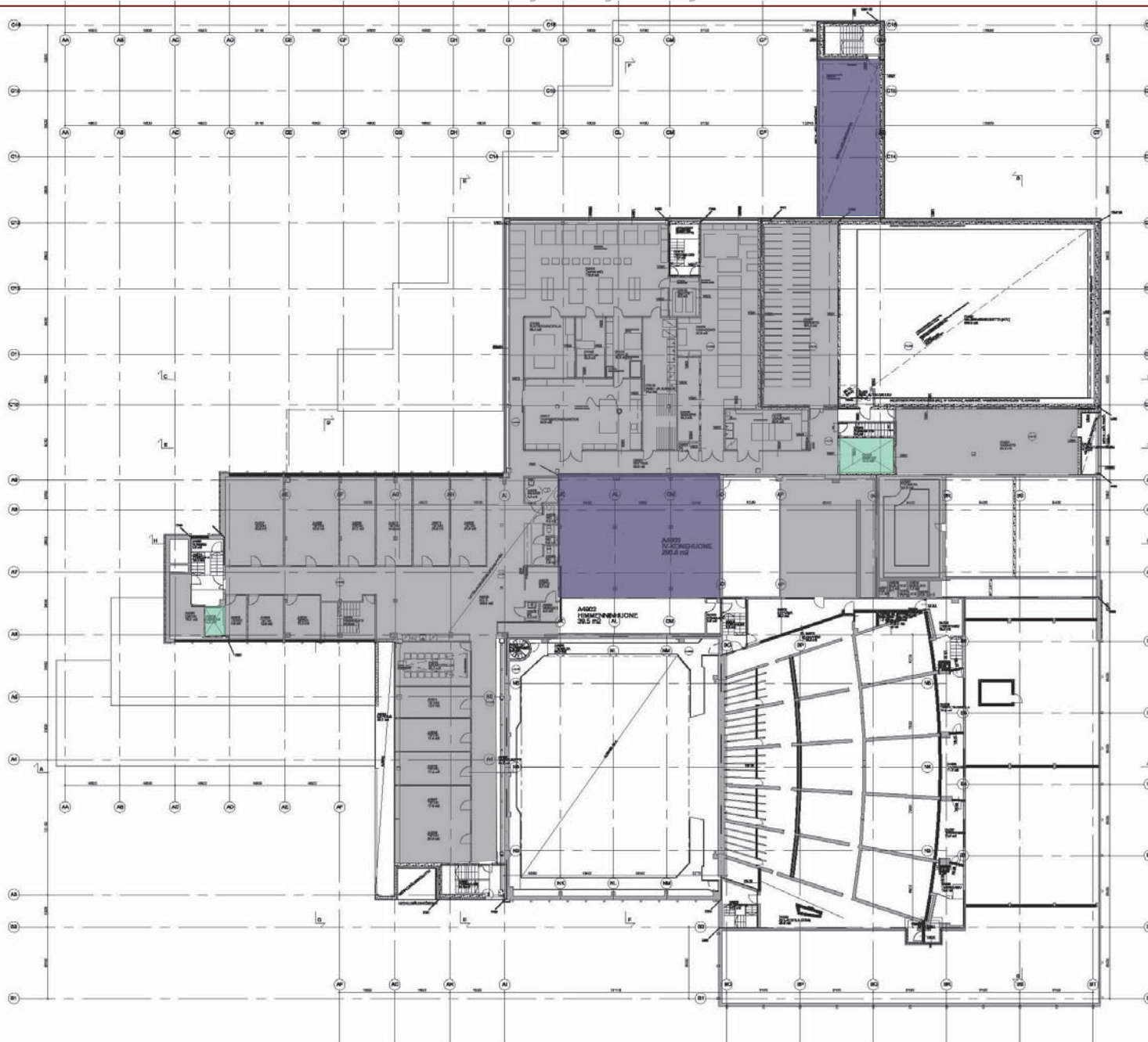
2. KERROS



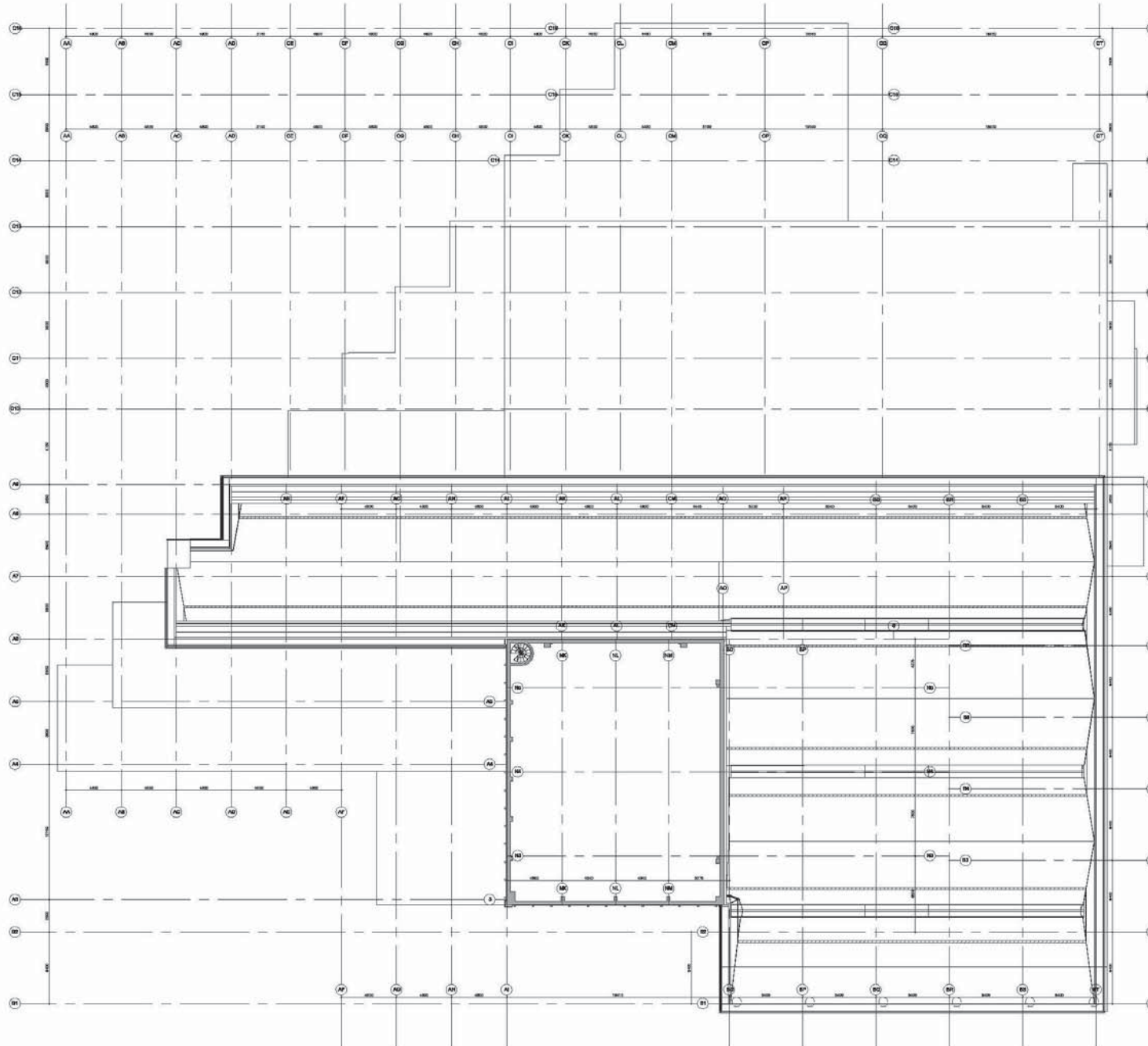
3. KERROS



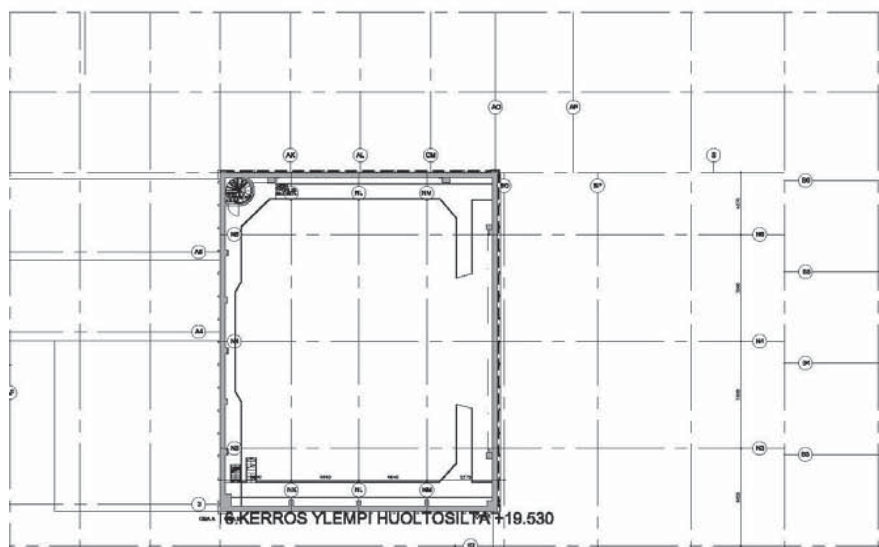
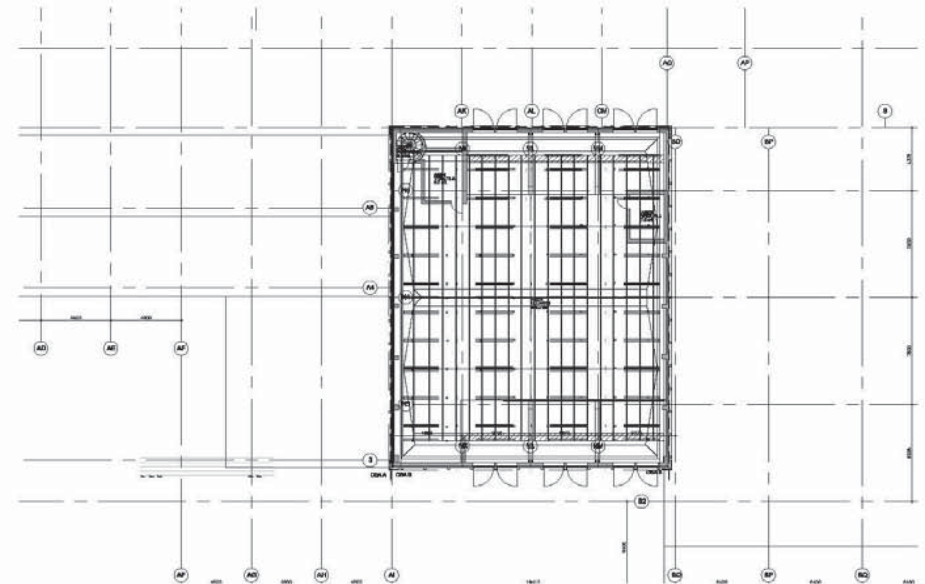
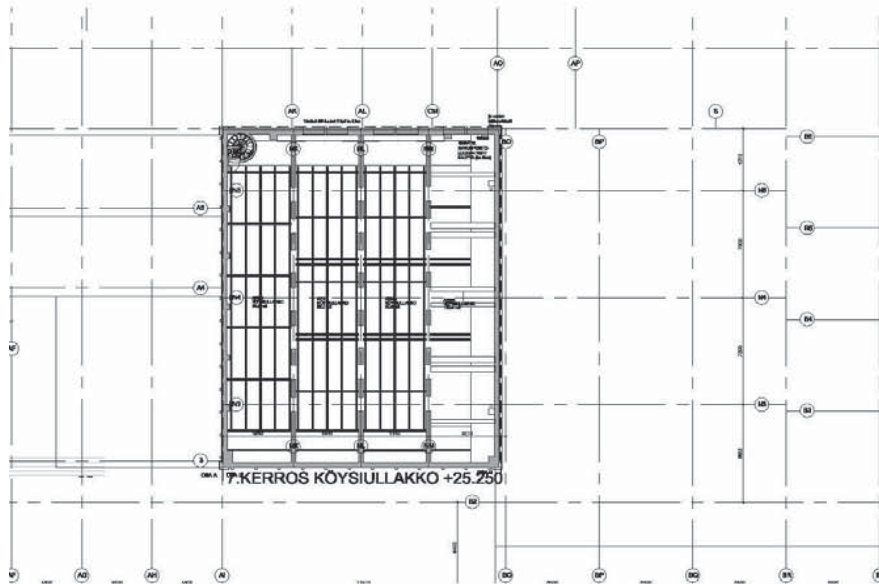
4. KERROS

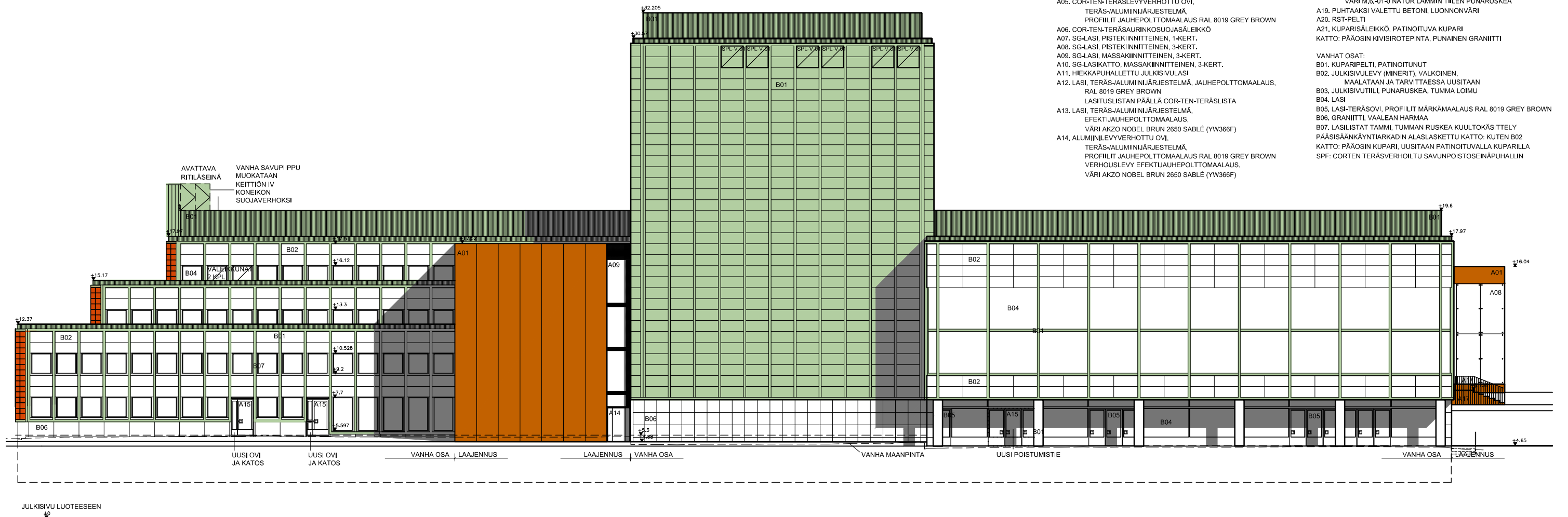


5. KERROS



6-8. KERROS



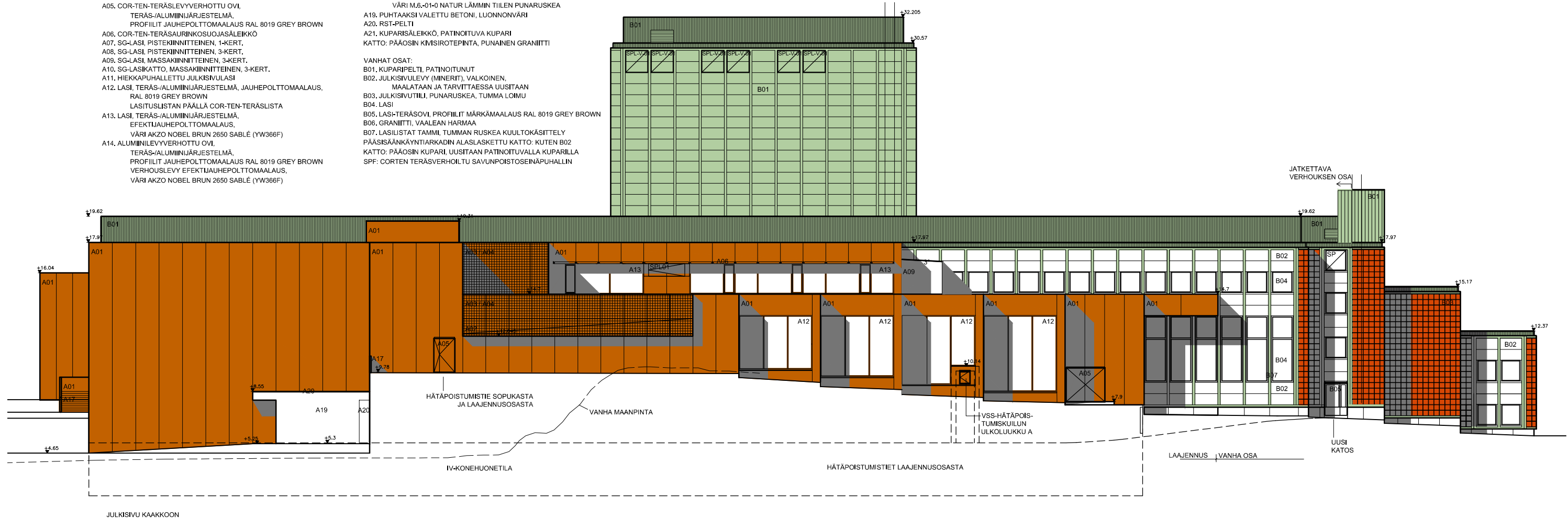


MATERIAALIT:

UUDET OSAT:

- A01. COR-TEN-TERÄSLEVY AVOSAUMOIN
- A02. COR-TEN-TERÄSSÄLEIKKÖ, TAUSTALLA IV-SÄÄSÄLEIKKÖ JAUHEPOLTTOAALAUUS RAL 8019 GREY BROWN
- A03. COR-TEN-TERÄSSÄLEIKKÖ, TAUSTALLA CORTEN-TERÄSLEVY MÄRKÄMAALAUUS RAL 8019 GREY BROWN
- A04. COR-TEN-TERÄSSÄLEIKKÖ, TAUSTALLA TERÄSRUNKO, MÄRKÄMAALAUUS RAL 8019 GREY BROWN
- A05. COR-TEN-TERÄSLEVYVERHOTTU OVI, TERÄS-ALUMIINIJÄRJESTELMÄ, PROFILIT JAUHEPOLTTOAALAUUS RAL 8019 GREY BROWN
- A06. COR-TEN-TERÄSAURINKOSUOJASÄLEIKKÖ
- A07. SG-LASI, PISTEKINNITTEINEN, 1-KERT.
- A08. SG-LASI, PISTEKINNITTEINEN, 3-KERT.
- A09. SG-LASI, MASSAKINNITTEINEN, 3-KERT.
- A10. SG-LASIKATTO, MASSAKINNITTEINEN, 3-KERT.
- A11. HIEKKAPUHALLETTU JULKISIVULASI
- A12. LASI, TERÄS-ALUMIINIJÄRJESTELMÄ, JAUHEPOLTTOAALAUUS, RAL 8019 GREY BROWN
- LASITUSLISTAN PÄÄLLÄ COR-TEN-TERÄSLISTA
- A13. LASI, TERÄS-ALUMIINIJÄRJESTELMÄ, EFEKTUJAUHEPOLTTOAALAUUS, VÄRI AKZO NOBEL BRUN 2650 SABLÉ (YW366F)
- A14. ALUMIINILEVYVERHOTTU OVI, TERÄS-ALUMIINIJÄRJESTELMÄ, PROFILIT JAUHEPOLTTOAALAUUS RAL 8019 GREY BROWN
- VERHOUSLEVY EFEKTUJAUHEPOLTTOAALAUUS, VÄRI AKZO NOBEL BRUN 2650 SABLÉ (YW366F)

- A15. LASI-TERÄSOVI, PROFILIJÄRJESTELMÄ JAUHEPOLTTOAALATTU RAL 8019 GREY BROWN
 - A16. KUPARIVERHOTTU OVI, PINTAVERHOUS VANHA JULKISIVUKUPARI TAI ESIPATINOITU KUPARI NORDIC GREEN LIVING TERÄS-ALUMIINIJÄRJESTELMÄ, PROFILIT JAUHEPOLTTOAALAUUS, VÄRI RAL 7021 BLACK GREY
 - A17. COR-TEN-TERÄSKAIDE JA -TERÄSPORTAAT
 - A18. VAAKASUUNTAINEN POLTETTU KERAAMINEN JULKISIVUSAUVA NBK TERRACOTTA BAGUETTE / TERRAFASAD OY VÄRI M.6.-01-0 NATUR LÄMMIN TIILEN PUNARUSKEA
 - A19. PUHTAAKSI VALETTU BETONI, LUONNONVÄRI
 - A20. RST-PELTI
 - A21. KUPARISÄLEIKKÖ, PATINOITUVA KUPARI
 - KATTO: PÄÄOSIN KMSIROTEPINTA, PUNAINEN GRANIITTI
- VANHAT OSAT:
- B01. KUPARIPELTI, PATINOITUNUT
 - B02. JULKISIVULEVY (MNERIT), VALKOINEN, MAALATAAN JA TARVITTAESSA UUSITAA
 - B03. JULKISIVUTILI, PUNARUSKEA, TUMMA LOMJU
 - B04. LASI
 - B05. LASI-TERÄSOVI, PROFILIT MÄRKÄMAALAUUS RAL 8019 GREY BROWN
 - B06. GRANIITTI, VAALEAN HÄRMÄÄ
 - B07. LASILISTAT TAMMI, TUMMAN RUSKEA KUULOKÄSITTELY PÄÄSISÄÄNKÄYNTIARKADIN ALASLASKETTU KATTO: KUTEN B02
 - KATTO: PÄÄOSIN KUPARI, UUSITAA PATINOITUVALLA KUPARILLA
 - SPF: CORTEN TERÄSVERHOILTU SAVUNPOISTOSEINÄPUHALLIN



Liite 3 Irtaimistohankintojen kustannukset

1.4.2012

Turun Kaupunginteatteri
Hankesuunnittelutyöryhmä

Teatterin irtaimistohankinnat:

Valokaluston täydennys	800 000 €
Äänikaluston ajanmukaistaminen	1 055 000 €
Puvuston laitteisto	150 000 €
Näyttämöiden irtaimisto	500 000 €
Verstaiden koneet ym. irtain	300 000 €
Kalusteet	200 000 €
Tietoliikenne laitteiston lisäys	100 000 €
Varastointikalusteet	150 000 €
Erittelemättömät kulut	95 000 €
Kaikki yhteensä	<u>3 350 000 €</u> (alv 0 %)

Listassa ei ole huomioitu orkesterin- ja äänitys studion hankintoja on pitäydytty nykyisen näyttämökapasiteetin mukaisiin laitteistoihin.

Myöskään aula- ja muissa yleisötiloissa toteutettavat esitykset eivät ole laskelmassa mukana

Irtaimistohankintojen rahoitus tulee kulttuuriasiankeskukselta.

Liite 4 Vuokralaskelma

Päivitetty vuokralaskelma - Turun kaupunginteatterin peruskorjaus ja laajennus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

8.1.2015

Turun kaupunginteatteri peruskorjataan ja laajennetaan investoinnilla, jonka kokonaislaajuus on 32,0 miljoonaa euroa. Hankkeen toteuttaa Koy Turun kaupunginteatteri. Kiinteistöliikelaitos omistaa Koy Turun kaupunginteatterin osakekannan. Koy Turun kaupunginteatteri toteuttaa kohteen peruskorjauksen ja laajennuksen. Näiden toimenpiteiden rahoittamiseksi Koy nostaa lainaa, jonka hoitokulut kohdentuvat Kiinteistöliikelaitokselle rahoitusvastikkeen muodossa. Rahoitusvastikkeen suuruudesta riippumatta Kiinteistöliikelaitos perii vuokralaiselta pääomavuokraa, jonka suuruus on 7 % sidotusta pääomasta. Sidotuksi pääomaksi katsotaan investointikustannus lisätynä rakennuksen kirjanpitoarvolla, joka on oletettu käyväksi kauppahinnaksi siirrettäessä rakennus Koy Turun kaupunginteatterille. Rakentamisaikaiset korko- ja maanvuokrakustannukset maksetaan Koy:lle pääomavastikkeen muodossa 10 vuoden maksuajalla.

Koy Turun kaupunginteatteri perii Kiinteistöliikelaitokselta ylläpitovastiketta, jolla se kattaa yhtiön hallinnosta, rakennuksen lämmityksestä, käytöstä ja huollosta sekä ulkoalueiden hoidosta aiheutuvat kustannukset. Kiinteistöliikelaitos perii hoitovastiketta vastaavan määrän hoitovuokraa kohteen vuokralaiselta.

Turun kiinteistöliikelaitos vuokraa teatterin tontin Koy Turun Kaupunginteatterin käyttöön ja Koy kerää maanvuokran samansuuruisena (0,90 €/htm2/kk) hoitovastikkeen osana.

Kiinteistöliikelaitoksen ja Turun kaupunginteatteri Oy:n välisessä vuokrasopimuksessa on vanhastaan muutostyömaksuja, jotka on muodostettu käyttäjälähtöisistä muutostöistä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi. Vuokralaskelmassa esitetyjen muutostyömaksujen voimassaoloajoissa ei ole huomioitu peruskorjauksen aikaista maksatuksen keskeytystä. Näin ollen muutostyömaksujen takaisinmaksuaika tulee pidentymään esitetystä peruskorjaushankkeen kestoja vastaavan ajan.

	vanha osa	uusi osa	Turun kaupunginteatteri Oy:n vuokra peruskorjaus- ja laajennushankkeen jälkeen	
laajuus	8 061	4 152	vuokrattava laajuus	12 213 htm2
Uudishinta (nykytila)	19 794 945	-	pääomavuokra 7% (sidotusta pääomasta)	16,81 €/m2/kk
Nykyhinta (nykytila)	9 897 472	-	pääomavastike rakennusaikaisesta korosta	0,004 €/m2/kk voimassa 10 vuotta
kunto	50 %	-	pääomavastike rakennusaikaisesta maanvuokrasta	0,20 €/m2/kk voimassa 10 vuotta
			hoitovastike	2,29 €/m2/kk
kirjanpitoarvo (per 31.12.2014)	3 204 251 €		muutostyömaksu 1	0,01 €/m2/kk 1.2004 - 12.2018
investointikustannus	32 000 000 €		muutostyömaksu 2	0,01 €/m2/kk 1.2003 - 12.2017
			muutostyömaksu 3	0,002 €/m2/kk 1.2002 - 12.2016
			muutostyömaksu 4	0,46 €/m2/kk 1.2011 - 12.2020
			Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkio	0,13 €/m2/kk
			siivous	1,24 €/m2/kk
			YHTEENSÄ	21,17 €/m2/kk
				258 549,21 €/kk
				3 102 590,52 €/v

Opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle valtionavustusta yhteensä 3 850 000 euroa. Mikäli hanke toteutuu siten, että avustus maksetaan kokonaisuudessaan Koy:lle, vähentää tämä Koy:n rahoitustarvetta. Täysimääräisen valtionavun pääomavuokraa pienentävä vaikutus on 3 850 000 € x 0,07 = 269 500 €/v.