



Kajaanin kaupunki



Teatteri VE kustannusvertailua

Kaupunginvaltuuston seminaari

23.09.2019

Taustaa

- Kaupunginhallitus asetti lokakuussa 2017 investointityöryhmän
 - Ryhmän muodostavat kaupunginvaltuuston kaikkien poliittisten ryhmien edustajat, teatterin ja tilakeskuksen edustajat sekä sivistystoimen johtaja ja talousjohtaja.
- Työryhmä asetti tavoitteeksi, että ”nyt tehdään teatterille toimitiloja vähintään seuraavaksi sadaksi vuodeksi”.
- Työryhmän lopputuloksena on selvitys eri vaihtoehtojen kustannuksista, laajuudesta sekä sijainnista ja työryhmän kannanotto hankkeen eteenpäin saattamiseksi.

Työryhmän raportti

- Työryhmän raportissa tuodaan esille ne vaihtoehdot joita työryhmä selvitti laajasti.
 - **Vaihtoehto a)** on lisärakentaminen kaupungintalon tontille, teatteritalon peruskorjaus ja kaupungintalon tilojen hyödyntäminen teatterin käyttöön
 - **Vaihtoehto b)** on teatteritalon peruskorjaus, lisärakentaminen Kaukametsän alueelle kansalaisopiston yhteyteen ja kansalaisopiston tilojen muuttaminen teatterin ja kansalaisopiston yhteiskäyttöön
 - **Vaihtoehto c)** nykyisten kiinteistöjen peruskorjaaminen + kaupungintalon A-siiven lisätilat
 - **Vaihtoehto d)** kustannuksiltaan ja laajuudeltaan supistettu ratkaisu teatteritalon peruskorjaus + lisärakentaminen Kaukametsään kansalaisopiston yhteyteen.

Työryhmän esitys 12/2018

- Työryhmä on pohdinnassaan päätenyt ratkaisuun D ja esittää, että vaihtoehdon B ”Kaukametsä, kansalaisopiston tilat ja laajennus” suunnitteluratkaisua kehitetään siten, että hankkeen kokonaiskustannukset eivät ylitä **17 M€**.



Työryhmän esityksen jatkokehitysvaihe

KH iltakoulu 18.6.2019

- Kehitysvaiheen tehtäviä 1-6/2019:
 - Uuden teatterirakennuksen laajuutta on supistettu n. 570 m²
 - Kansalaisopistoon suunniteltujen teatterin tilojen sekä vanhan teatteritalon tilakaavioita tehostettu ja täsmennetty
 - Rakentamiseen kohdistuvia kustannuksia on saatu supistettua on n. -1,1 M€,
 - On arvioitu, että teatteritekniikasta (9,4M€) voidaan tinkiä -3 M€
 - Tilaohjelmat on tarkennettu ja kustannusarviot päivitetty
 - Tilaratkaisut on kehitetty arkkitehtitoimisto Kouvo&Partanen kanssa yhteistyössä, ratkaisut toimivat jatkosuunnittelun viitekuvina
 - Kansalaisopiston, Kaukametsän ja perusopetuksen kanssa on käyty vuoropuhelu kansalaisopiston tilojen jakamisesta teatterin kanssa ja kansalaisopiston toimintojen hajauttamisesta kouluihin, kirjastoon ja Kaukametsään jne.
- Loppuraportin tavoite oli **17M€**, nyt tilanne **18,7M€**

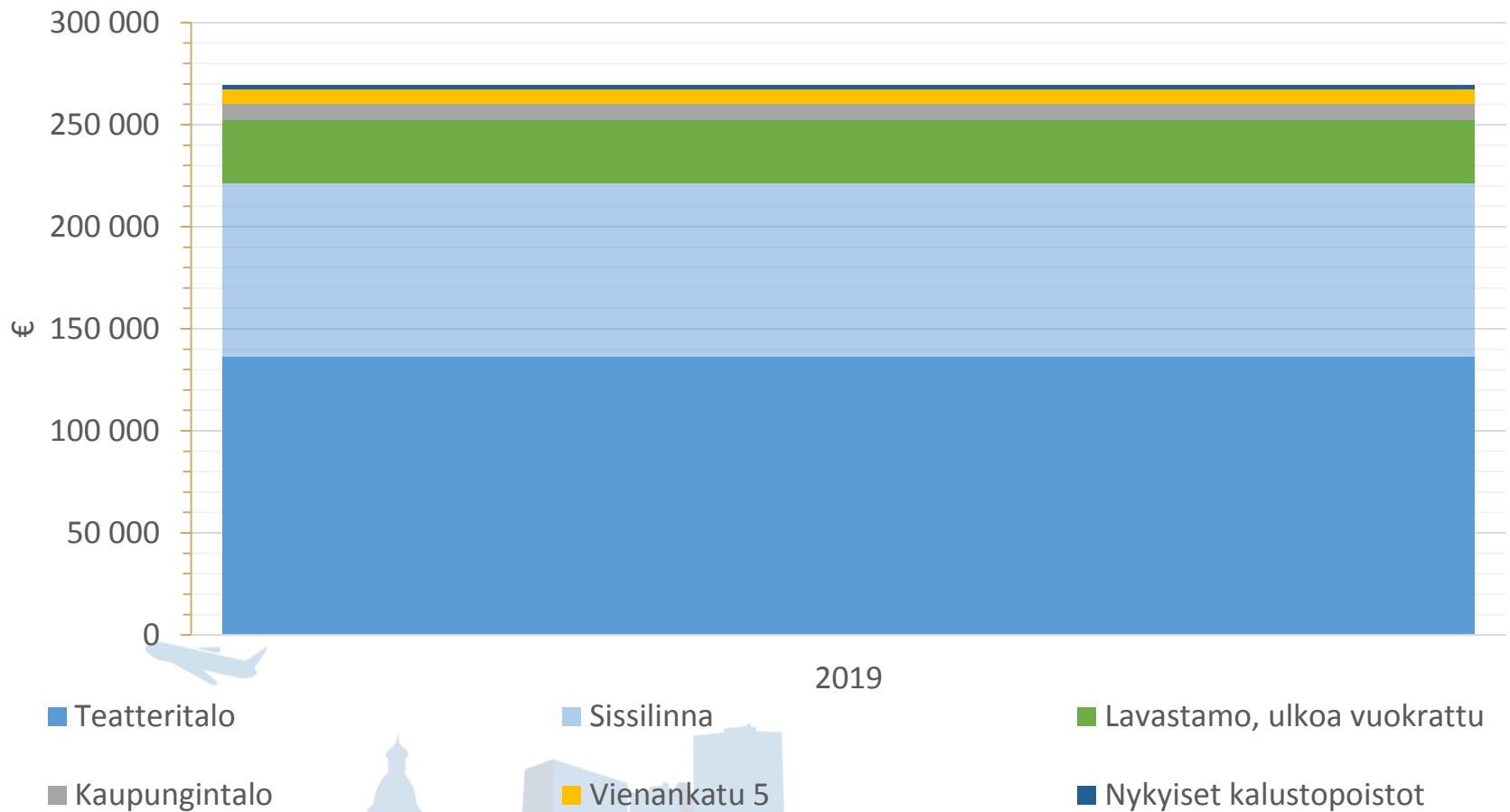
Huom, tavoitteeseen ei ole päästy.

Kustannustarkastelua

- Kustannustarkasteluun on otettu VE d) ja alle 17M€ investointitason ratkaisu VE c).
- 2019 alkuvuoden tilanne
- VE d) => Kaukametsä ja Teatteritalo
- VE c) => Teatteritalo ja Sissilinna



Tilakustannukset käyttötalous, 2019 tilanne (alkuvuosi)



Tilakustannukset käyttötalouteen Ve d)

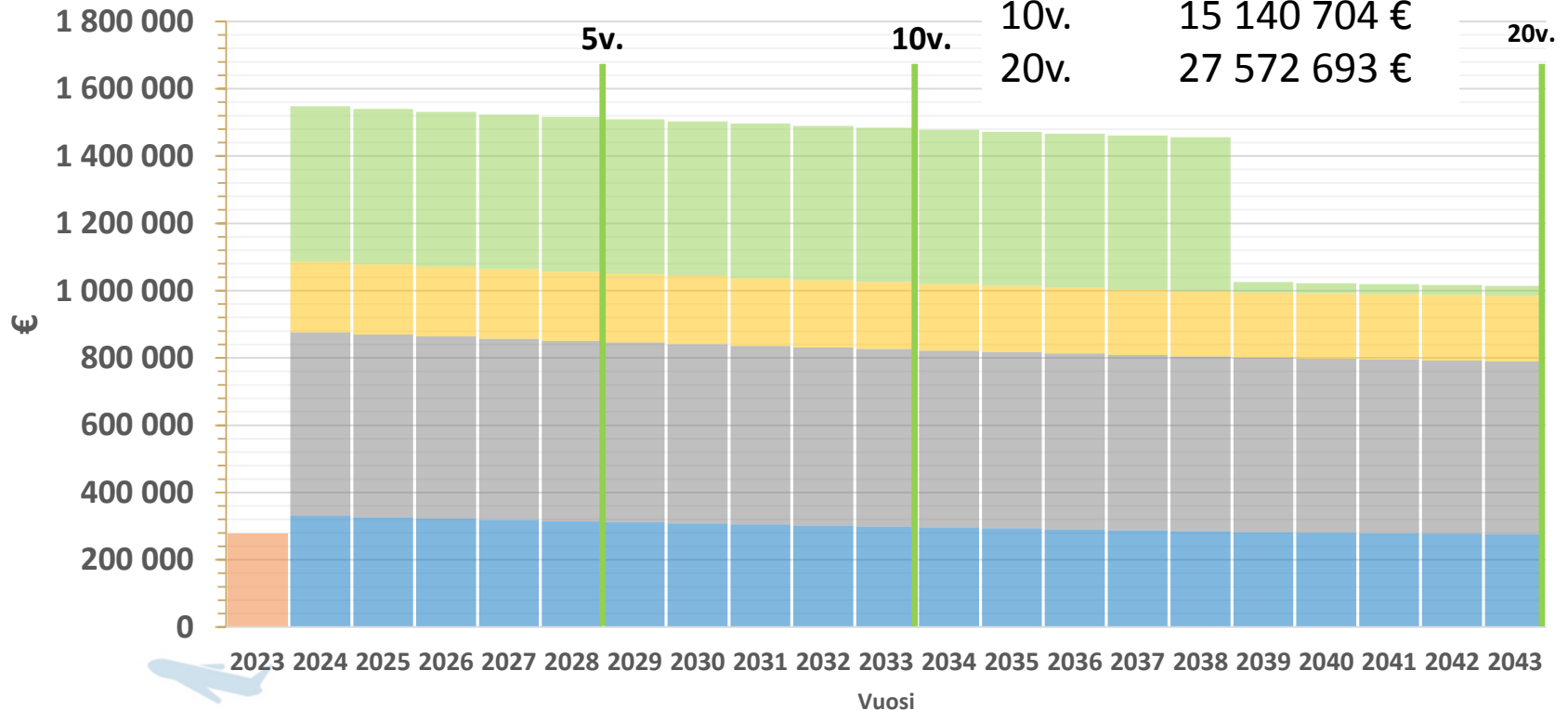
(arvio)

Kumulatiivisesti

5v. 7 658 460 €

10v. 15 140 704 €

20v. 27 572 693 €



Nykyinen teatteritalo

Uudisrakennus

Kansalaisopistontilat

Oheistilat ja tekniikka

Nykyratkaisu (KT ja Sissilinna)

VE d) Roadmap

		Tilat m ²	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
			1H	2H	1H	2H	1H	2H	1H	2H	1H	2H	1H	2H
VE d)	Tilatyöryhmän loppuraportin mukainen kehitetty versio (tavoite 17 M€, tilanne 6-2019 18,7 M€)	4 460												
	Kaukametsä, kansalaisopiston tilat ja laajennus sekä vanha teatteritalo													
	Uudisrakennus/laajennus													
	- suunnitteluvaihe 1, arkkitehtisuunnittelu ja kaavamuutos 12 kk													
	- toteutussuunnittelu 12 kk													
	- toteutusvaihe 18 -24 kk													
	Kaupunginteatteri -rakennuksen peruskorjaus alueteatterin käyttöön													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila alueteatterille, Timperintie harjoitustilana (saliosa 640 m ²)													
	Sissilinnasta luovutaan, käyttötarkoituksen pohdinta													



Tilakustannukset käyttötalouteen VE c)

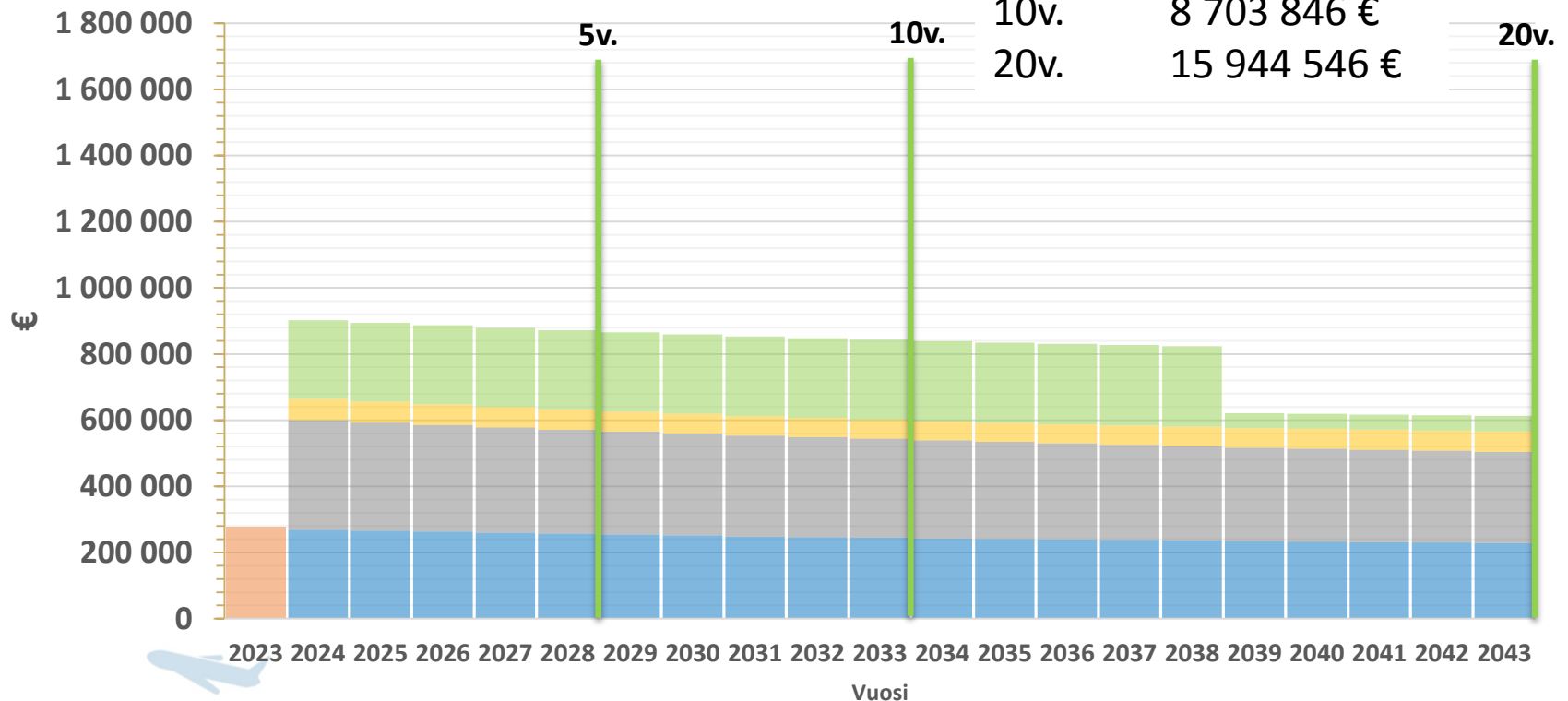
(arvio)

Kumulatiivisesti

5v. 4 433 858 €

10v. 8 703 846 €

20v. 15 944 546 €

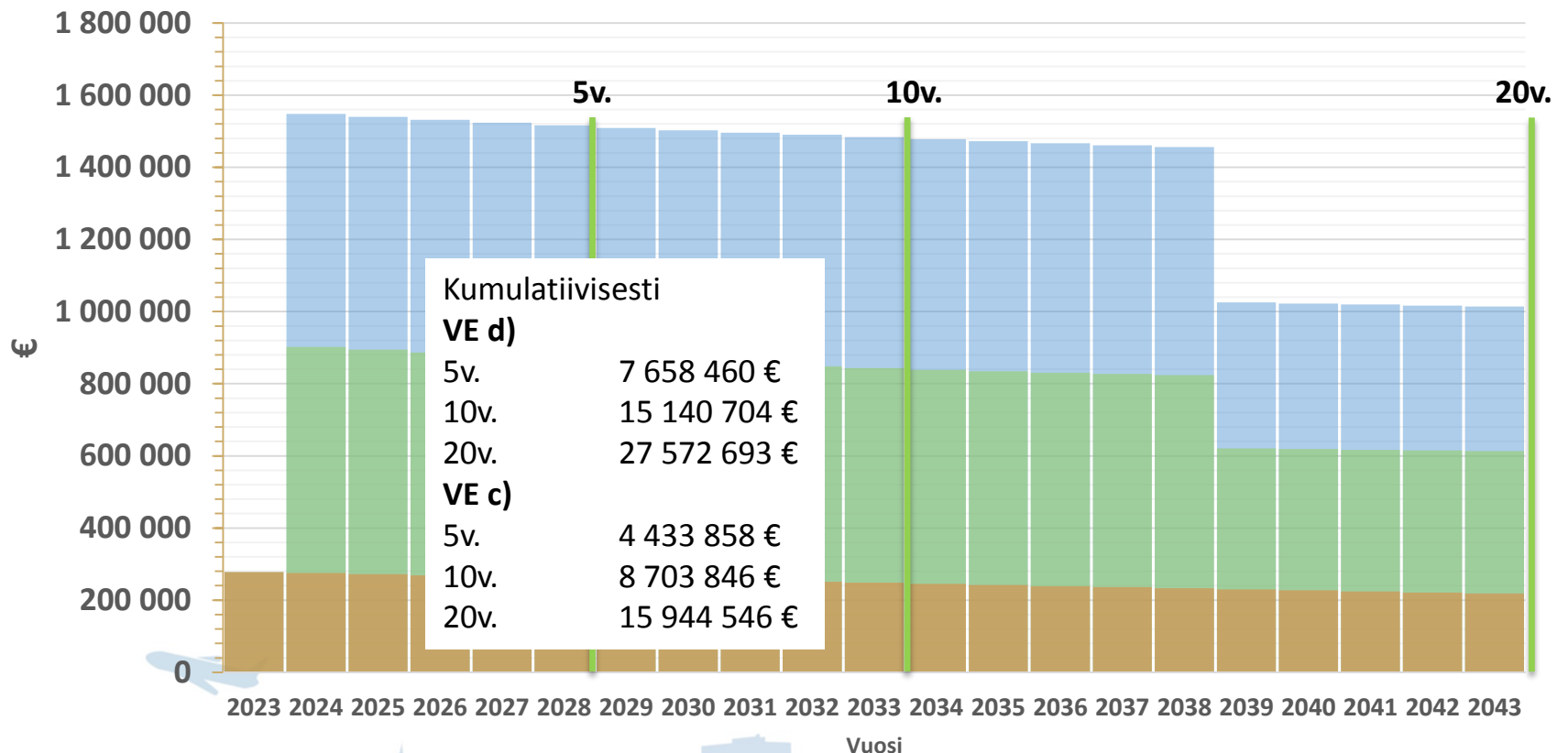


■ Sissilinna ■ Teatteritalo ■ Kaupungintalon tilat ■ Oheistilat ja tekniikka ■ Nykyratkaisu (KT ja Sissilinna)

VE c) I-III Roadmap

		Tilat m ²	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
			1H	2H	1H	2H	1H	2H	1H	2H	1H	2H	1H	2H
VE c) I	Nykyisten kiinteistöjen peruskorjaaminen, teatteritalo ja Sissilinna (sis. lavastamo nyk. + kaup. talon tilat)	3 040												
	Kaupunginteatteri -rakennuksen peruskorjaus kaupunginteatterin käyttöön													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila kaupunginteatterille, jostakin ulkopuolelta (löytyykö?)													
	Sissilinnan peruskorjaus alueteatterin käyttöön													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila alueteatterille, Timperintie harjoitustilana (saliosa 640 m ²)													
	Kaupunginteatterin uudisrakentamispäätökset siirtyvät myöhempään ajankohtaan													
VE c) II	Nykyisten kiinteistöjen peruskorjaaminen, teatteritalo ja Sissilinna (sis. lavastamo nyk. + kaup. talon tilat)	3 040												
	Kaupunginteatteri -rakennuksen peruskorjaus kaupunginteatterin käyttöön													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila kaupunginteatterille, Sissilinna (jos mahdollista)													
	Sissilinnan peruskorjaus kaupunginteatterin väistötilaksi käyttöön (myöhemmin alueteatteri)													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila alueteatterille, Timperintie harjoitustilana													
	Kaupunginteatterin uudisrakentamispäätökset siirtyvät myöhempään ajankohtaan													
VE c) III	Nykyisten kiinteistöjen peruskorjaaminen, teatteritalo ja Sissilinna (sis. lavastamo nyk. + kaup. talon tilat)	3 040												
	Kaupunginteatteri -rakennuksen peruskorjaus kaupunginteatterin käyttöön													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila kaupunginteatterille, jostakin ulkopuolelta (löytyykö?)													
	Sissilinnan peruskorjaus kaupunginteatterin väistötilaksi käyttöön (myöhemmin alueteatteri)													
	- suunnitteluvaihe													
	- toteutusvaihe													
	Väistötila alueteatterille, Timperintie harjoitustilana													
	Kaupunginteatterin uudisrakentamispäätökset siirtyvät myöhempään ajankohtaan													

Tilakustannukset käyttötalouteen, vertailu Ve d) ja VE c) (arvio)



■ VE d) Yhteensä

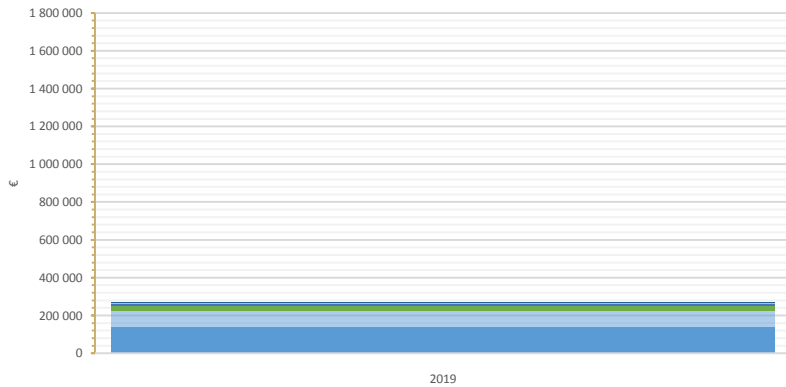
■ VE c) Yhteensä

■ Nykyratkaisu (KT ja Sissilinna)

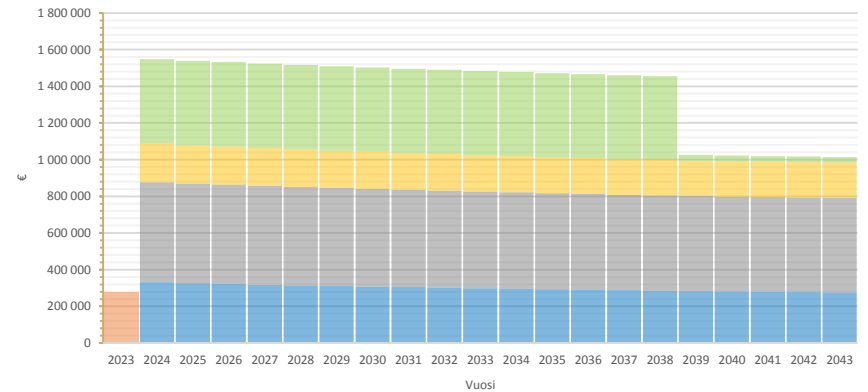
Uusia ideoita kentältä

- Alueteatteri Leihusaliin, josta tanssitoiminnot esimerkiksi uuteen Lyseoon
 - Lyseolle ollaan jo tekemässä ”tanssilattia” tiloja ja pienellä muutoksella rakennusurakan aikana voidaan toteuttaa yksi isompi tila.
- Alueteatteri joko Kirjastolle tai Timperiin
 - Vaatinee muutostöitä, joiden kustannus arviolta huomattavasti Sissilinnan peruskorjauskustannusarviota pienempi.
 - Yhteistoimintaa Timperissä elokuvien tekijöiden kanssa

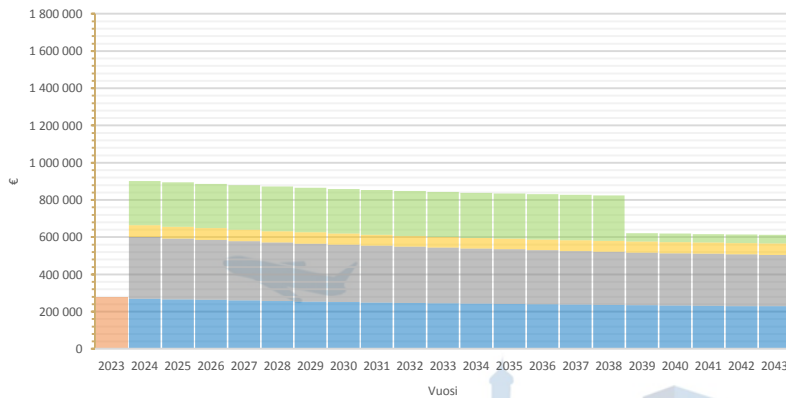
Kiitos.



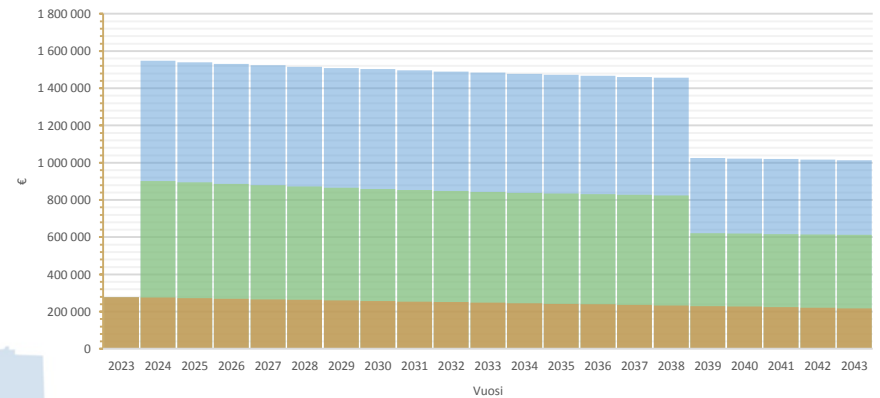
■ Teatteritalo ■ Sissilinna ■ Lavastamo, ulkoa vuokrattu ■ Musiikkilopisto ■ Kaupungintalo ■ Vienankatu 5 ■ Nykyiset kalusteistot



■ Nykyinen teatteritalo ■ Uudisrakennus ■ Kansalaisopistontilat ■ Oheistilat ja tekniikka ■ Nykyratkaisu (KT ja Sissilinna)



■ Sissilinna ■ Teatteritalo ■ Kaupungintalon tilat ■ Oheistilat ja tekniikka ■ Nykyratkaisu (KT ja Sissilinna)



■ VE d) Yhteensä ■ VE c) Yhteensä ■ Nykyratkaisu (KT ja Sissilinna)