

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	510	08.12.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	197	15.12.2014	8	

13907-2013 (083, 642)

## Hosteltoiminnan jatkaminen Bore- aluksella

### Tiivistelmä: -

Kh § 510

Matkailujohtaja Anne-Marget Hellen ja yhteysjohtaja Antti Kirkkola 2.12.2014:

Matkailun palvelukeskuksen on edellytetty 2005 Mars-korttelin kaavoitukseen (Turun poliisitalon laajennus) liittyen etsivän Linnankatu 39:ssä sijaitseville Hostel Turun tiloille korvaavat tilat. Vuodesta 2011 Matkailun palvelukeskus on harjoittanut hostel-toimintaa s/s Bore-aluksella osoitteessa Läntinen rantakatu 74. Laivahostel Borea on toiminut Borella yhteistyössä laivayhtiö Oy s/s Borea Ab:n, merikeskus Forum Marinum ja yksityisen ravintolayrityksen kanssa ja lisäksi laivayhtiö on harjoittanut aluksella hotellityyppistä majoitustoimintaa. Vuoden 2014 alusta matkailun palvelukeskus on hoitanut kokonaan Boren majoitustoiminnan laivayhtiön lukuun.

Mars-korttelin kaavoitustilanne ja sen toteutumisen myötä Linnankadun rakennuksen osalta tapahtuvat mahdolliset muutokset ovat edelleen avoinna. Linnankadun kiinteistön hosteltilojen majoituskapasiteetti ei ole ollut riittävä toiminnan tuloksellisuuden kehittämiseen eikä sinne ole voitu rakentaa lisäkapasiteettia eikä tarvittavia palvelutiloja. Linnankadun majoitushuoneiden koot eivät myöskään vastaa tämän päivän hostel-matkustajan vaatimuksia.

Matkailukaupungin palvelutarjonnan tulee sisältää myös hostel-majoitusta. Kaupungille on tärkeää, että turkulaiset hostelit ovat mukana kansainvälisessä hostellien markkinointiketjussa, koska se ohjaa ulkomaisia matkailijoita Turkuun. Yli 60 %:a hostel-asiakkaista on ulkomaalaisia. Ulkomaisista matkailijoista tehtyjen tutkimusten mukaan hostel-majoitusta suosivat mm. korkeakouluopiskelijat, jotka valmistuttuaan toimivat vaikuttaja-asemassa omassa maassaan. Tällaisen asiakasryhmän tavoittaminen on Turulle tärkeää.

Hosteltoiminnan jatkaminen s/s Borella vahvistaa Turun imagoa merellisenä matkakohteena ja täydentää Forum Marinum alueen palvelutarjontaa ja vetovoimaa. Aluksella on museoituna risteilymatkustamisen historiasta kertova näyttely, jonka lipunmyynti hoidetaan hostellin vastaanotosta. Hostel hyötyy sijainnista mielenkiintoisessa merikeskusympäristössä ja asiakkaat voivat käyttää alueen pysäköintipaikkoja.

### Laivahostel Borean sopimus 2014

Laivahostel Borean vuokrasopimus s/s Borea Ab:n kanssa päättyi vuoden 2013 lopussa ja 1.1.2014 alkaen matkailun palvelukeskus on hoitanut kaikkea Boren majoitustoimintaa laivayhtiön ja matkailun palvelukeskuksen välisen palvelusopimuksen mukaisesti. Yhden toimijan malli on selkiyttänyt tilannetta asiakkaiden kannalta, helpottanut ennakkovarausten käsittelyä ja suurempien tilauksien hallintaa. Keskitetty toimintamalli mahdollistaa revenue management-hinnoittelun käytön sähköisissä varausjärjestelmissä. Laivahostel Boreaa on määrätietoisesti kehitetty laadukkaaseen toimintaan, josta osoituksena

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	510	08.12.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	197	15.12.2014	8	

---

laatujärjestelmään perustuva kansainvälinen High Quality-tunnus ja hyvät pisteet varausjärjestelmien asiakaspalautteessa (Booking.com).

Esitämme, että Turun kaupunki vuokraa s/s Boren 120 hyttiä kolmessa eri hyttikategoriassa ja hosteltoiminnan edellyttämät oheistilat, mm. vastaanoton, toimiston, asiakkaiden keittiötilan ja varastotiloja. Sopimuksella mahdollistetaan hosteltoiminnalle riittävät tilat, jotka vastaavat tämän päivän hostelmatkustajan vaatimuksia.

Neuvoteltu sopimus tuottaa kaupungille positiivisen tuloksen, mikäli toiminnan käyttöaste toteutuu nykyisen 43 % tasolla. Mikäli käyttöaste ylittää 43 % tiliteittäin, vuokranantajalle majoitustoiminnan tuotoista suurempi osa. Koska ravitsemis- ja siivouspalvelut ostetaan ulkopuolisilta yrityksiltä, Laivahotel Borean toiminta pystytään huippusesonkia lukuun ottamatta hoitamaan nykyisellä henkilöstöllä eikä vakituisen henkilöstön lisääminen ole tarpeen. Työvoiman kokonaiskäyttö vähenee vuoden 2014 tasosta. Sopimusta esitetään kolmivuotiseksi ja tavoitteena on löytää hosteltoiminnalle yksityinen palveluntuottaja sopimuskauden kuluessa. Tärkeää olisi taata hostellin katkeamaton toiminta, sillä tapahtumien majoitusvaraukset tehdään hyvissä ajoin ja jo nyt varauksia on vuoteen 2019 saakka.

Matkailun palvelukeskuksen tarkoituksena on myös siirtää pienet koulumajoitusryhmät (alle 100 hlöä) Laivahotel Boreaan. Siivous- ja kiinteistöpalvelujen yhtiöittäminen on nostanut koulumajoituksen henkilöstökulut pienten ryhmien osalta niin korkeiksi, etteivät maksut kata kuluja. Koulumajoituksen hintaa pienten ryhmien osalta ei voida korottaa niin korkeaksi, että se kattaisi kulut. Koulumajoitusta vastaavan huokean majoituksen järjestäminen Turussa on kuitenkin monien, erityisesti lasten- ja nuortentapahtumien järjestämisen ehdoton edellytys.

### **Hosteltoiminnan kehittäminen**

Vuoden 2014 Matkailun palvelukeskuksen talousarvioon sisältyi hosteltoiminta sekä Borella että Linnankatu 39:ssä. Toiminnallisesti ja taloudellisesti on epätarkoituksenmukaista hajauttaa toimintaa kahteen toimipisteeseen. Matkailun palvelukeskuksen vuoden 2014 tuloskortissa edellytetään hostellin toimintamallin uudistamista sekä kannattavuuden parantamista palveluja keskittämällä. Myös Kaupunginvaltuuston hyväksymässä U2-ohjelmassa edellytetään toimenpiteitä matkailun tappiollisten toimintojen korjaamiseksi.

Toiminnan tehostamiseksi matkailun palvelukeskuksen hostel-toiminnat on taloudellista sijoittaa yhteen toimipisteeseen. Keskittämällä toimintaa pystytään tarjoamaan asiakkaille tarkoituksenmukaiset palvelut ja parantamaan merkittävästi hosteltoiminnan kannattavuutta.

Esitettävä sopimus sisältää kannattavan toiminnan edellyttämän riittävän kapasiteetin, yhteensä 120 hyttiä. Kapasiteetin sijoittuminen yhteen toimipisteeseen mahdollistaa henkilöresurssien optimin käytön ja vuonna 2015 henkilötyövuosia vähenee matkailun palvelukeskuksen osalta 6 henkilötyövuotta.

### **Toimivalta päätöksen tekemiseen**

Voimassa olevan hallintosäännön 31 §:n mukaan mikäli valtuusto tai kaupunginhallitus ei ole hyväksynyt 31 §:n tarkoittamaa hankkeen tarveselvitystä ja hankesuunnitelmaa ja ostettavan, vuokrattavan tai muuten hankittavan tai

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	510	08.12.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	197	15.12.2014	8	

---

vastaanotettavan omaisuuden arvo on vähintään 2 miljoonaa euroa tai vuosivuokra (pääomavuokraosuus) on vähintään 200.000 euroa, päätöksen tekee kaupunginvaltuusto. Sopimuksen mukainen vuosivuokra on n. 360.000€ vuodessa, joten päätös kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Konsernihallinnon lakiasiat ja tilapalvelut ovat tarkastaneet vuokrasopimuksen. Kyseessä on huoneenvuokrasopimus, jonka hallinnoinnista vastaa kiinteistötoimialan tilapalvelut. Kaupunginvaltuustolle ehdotetaan, että kaupunginjohtaja saa tehdä sopimukseen tarvittavat muutokset.

Liite 1 Vuokrasopimus

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Oy s/s Borea Ab:n kanssa tehdään liitteen 1 mukainen vuokrasopimus 1.1.2015 – 31.12.2017 ja että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen vähäiset tarvittavat muutokset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian esitteli apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen.

Liite 1 Vuokrasopimus

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Oy s/s Borea Ab:n kanssa tehdään liitteen 1 mukainen vuokrasopimus 1.1.2015 – 31.12.2017 ja että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen vähäiset tarvittavat muutokset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian esitteli apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen.

Kv § 197

Liite 1 Vuokrasopimus

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Oy s/s Borea Ab:n kanssa tehdään liitteen 1 mukainen vuokrasopimus 1.1.2015 – 31.12.2017 ja että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen vähäiset tarvittavat muutokset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Oy S/S Borea Ab  
 tpv Konsernihallinto, lakiasiat  
 tied Konsernihallinto, vetovoimatoiminnot  
 tied Matkailun palvelukeskus