

A siófoki Vásárcsarnok középtávú hasznosítási koncepciója az önkormányzat hosszú távú gazdasági koncepciója alapján

A Vásárcsarnok új arca a Városfejlesztési Terv tükrében

A Balaton-Parti Kft. elkészítette a Vásárcsarnok 5 éves, középtávú hasznosítási koncepcióját, melyben a fejlesztés fő fókuszpontjait a gazdasági, közösségi, turisztikai, környezeti és üzemeltetési irányok határozzák meg.

A fejlesztési tervben meghatározó: funkcióbővítés, helyi gazdaság erősítése, közösségi terek kialakítása, fenntartható működés, turisztikai és kulturális szerep növelése, valamint digitális és üzemeltetési modernizáció,

A Siófoki Vásárcsarnokot a Balaton déli partjának legfontosabb, egész évben működő, közösségi találkozóhelyévé és a minőségi helyi/regionális termékek első számú beszerzési forrásává tenni. A Vásárcsarnok jelenlegi üzemeltetése és a 2026-ra tervezett beruházásai kiválóan illeszkednek Siófok Város Önkormányzatának 2024–2029-es ciklusra vonatkozó gazdasági programjához és fejlesztési terveihez. A létesítmény fenntartása és tervezett modernizációja nem elszigetelt projekt, hanem szerves része Siófok zöld, fenntartható és gazdaságilag több lábon álló jövőképeinek.

Azzal, hogy a Vásárcsarnok üzemeltetése 20 év után visszakerült az önkormányzat kizárólagos birtokába, a város közvetlen és hosszú távú kontrollt szerzett az ingatlanvagyonra és annak fejlesztési irányai felett, megszabadulva a korábbi előnytelen szerződésektől. A létesítmény fenntartása gazdaságilag is indokolt, hiszen operatív szinten már az átmeneti időszakban is nyereséges.

I. A Jövő Vásárcsarnoka: közösség, minőség és helyi gazdaság

A vízió lényege, hogy a Vásárcsarnok nem csupán egy árusítóhely, hanem egy életérzés, egy közösségi tér, ahol a termelő találkozik a fogyasztóval, ahol a frissesség és a helyi gazdaság támogatása a legfőbb érték. Ez a megközelítés közvetlenül szolgálja Siófok gazdasági programját, amely kiemelt célként határozza meg egy versenyképes, fenntartható, kis- és középvállalkozásokra alapozott helyi gazdaság erősítését, valamint a mezőgazdasági termelés ösztönzését.

A. A termelők vonzása és a szezonális oldása

A termelők bevonásának kulcsa, hogy a Vásárcsarnokot megéri választaniuk a közvetlen értékesítésre. A piacon megjelenő új árusok és a bővülő árukínálat az év egészében támogatják a gazdasági aktivitást, hozzájárulva a szezonális oldásához.

Támogatott bérleti rendszer: Bevezetésre kerül egy speciális, kedvezményes bérleti díj a helyi és régiós (Balaton 50-100 km-es körzete) kistermelők számára, különösen a szezonon kívüli időszakban. A fókuszban a zöldség, gyümölcs, méz, kézműves sajtok, feldolgozott termékek (szörpök, lekvárok) és a kézműves pékáruk állnak. Ezáltal a Vásárcsarnok stabil helyszínt és megélhetést biztosít a mezőgazdasági őstermelőknek.

A termelői sarok (Producers' Corner): Kialakításra kerül egy jól látható, dedikált rész, ahol csak igazoltan saját terméküket árusító gazdák helyezkedhetnek el. Ezt vizuálisan is megkülönböztetjük egységes fa pultokkal és "Termelői Garancia" táblákkal. Ez a kezdeményezés tökéletesen illeszkedik a város turizmusfejlesztési programjához, amely nevesíti a helyi kezdeményezések és a termelői piacok szerepének erősítését.

Tudásmegosztás és képzés: Partnerség épül ki a helyi agrárkamarával és egyesületekkel, melynek keretében a csarnok helyszínt biztosít kistermelői workshopoknak (pl. marketing, csomagolás, élelmiszerbiztonság témakörben).

B. A Vásárlók vonzása, a szolgáltatási színvonal és az életminőség javítása

A vásárlói élmény fejlesztése elengedhetetlen a visszatérő látogatók bevonásához. A tervezett fejlesztések közvetlenül szolgálják azt a városi célkitűzést, hogy a műszaki ellátórendszerek megfelelő minőségben elégítsék ki a helyiek és a turisták igényeit, erősítve a szolgáltatási színvonalat.

Vásárcsarnok gasztronómia (Street Food sarok): Egy kisebb, igényes ételudvar jön létre, ahol a Vásárcsarnok alapanyagaiból készült, gyors, minőségi ételleket (pl. helyi burgerek, tócsni/lapsánka helyi tejföllel, frissensültek, házi lángos) lehet fogyasztani, bevonva a fiatalabb korosztályt és a turistákat is.

Hétfégi tematikus piacok: Rendszeres, időszaki programok színesítik a kínálatot, mint például a havonta egyszer megrendezésre kerülő „Siófoki kézműves reggeli piac” (kézművesek, designerek, helyi kávé-, sütemény- és pékárukészítők részvételével), valamint a szezonális jelleget hangsúlyozó „Téli disznótoros piac”.

Közösségi Programok: A Vásárcsarnok belső tere alkalmanként olyan rendezvényeknek ad otthont, mint a főzőversenyek, termelői kóstolók és tematikus gyerekprogramok (pl. „Mit eszünk ma?”).

Komfort és biztonság modernizációja: A szolgáltatási színvonal közvetlen emelését szolgálja a balesetveszélyes ablakok cseréje, az eladótér klimatizálása és a nyári árnyékolás kiépítése. Ezek a lépések közvetlenül szolgálják a munkabiztonságot, javítják az árusok és vásárlók komfortérzetét, növelik a csarnok versenyképességét a nyári hőségben, és meghosszabbítják a látogatók bent töltött idejét.

II. Társadalmi kohézió és közösségi tér funkció

A Városfejlesztési Terv kiemelten kezeli a társadalmi kohézió, a civil szféra és a siófoki identitás erősítését. A Vásárcsarnok a kötelező élelmiszer-ellátási funkción túl (olyan egységekkel, mint a húsbolt, pékség, zöldséges, falatozó vagy táncstúdió) igazi közösségi térként működik.

Az üzemeltetés stratégiai sikere, hogy a piacot egy egymást segítő közösséggé formálja. Emellett a létesítmény gazdasági-társadalmi integrációját mutatja, hogy az emeleti munkásszállás cégek részére történő bérbeadása közvetlenül támogatja a helyi vállalkozások munkaerő-biztosítását és a foglalkoztatás stabilitását.

III. Marketing, arculat és turisztikai integráció

A marketing számára kitűzött cél, hogy ne csak a helyi lakosokat célozza, hanem a városban egyre nagyobb számban megjelenő apartman tulajdonosokat és a külföldről, zömmel német nyelvterületről betelepülő vásárlókat is.

A modern Vásárcsarnok működéséhez elengedhetetlen a professzionális kommunikáció és a városi turisztikai vonzerőkhöz való kapcsolódás.

Digitális láthatóság: Létrejön a „Siófoki Vásár App/Weboldal”, ahol a termelők előre meghirdethetik az aznapi/heti kínálatukat és árakat, megszólítva a tudatos vásárlókat. Ezt támogatja az aktív és minőségi közösségi média jelenlét (Instagram, Facebook) friss, étvágygerjesztő fotókkal.

Arculat és tisztaság: A Vásárcsarnok tisztaságát és rendezettségét a legmagasabb szintre emeljük a vásárlói bizalom megerősítése érdekében. Egységes, izléses információs táblák emelik ki a termelők származását és termékeit.

Partnerség a turizmussal: Szoros együttműködés alakul ki a helyi szállodákkal és éttermekkel, pozicionálva a Vásárcsarnokot, mint a minőségi helyi alapanyagok első számú forrását. A helyi éttermek Vásárcsarnokban történő vásárlása hitelesíti a termelőket és stabil keresletet biztosít.

Marketing ütemezés:

1. Ütem 2026. év végéig

- Vásárcsarnok zökkenőmentes átvétele
- Transzparens, piaci alapú bérleti rendszer és díjak
- Munkásszállás felszerelése és előkészítése magas kihasználtság mellett
- Egységes marketingstratégia kidolgozása, a reklámfelületek hatékony értékesítése, beleértve a Piactér árnyékolása során nyert reklámfelületek értékesítését

2. Ütem 2027. év végéig

- Új kiadható helységek kialakítása az emeleten a régi étteremből és a csirkeboltból, kisebb felújítással

IV. Energetikai és felújítási vízió: A zöld Vásárcsarnok

A városi ciklusprogram egyik legfontosabb infrastrukturális célkitűzése az energiahatékonyság javítása és a megújuló energiák fokozott hasznosítása. A Vásárcsarnok célja, hogy egy alacsony rezsiköltségű, egész évben komfortos és környezettudatos létesítménnyé alakuljon.

1. Energhatékony Alapok: A hőveszteség minimalizálása

Tető felújítása és szigetelése: A tető beázásának megszüntetése és magas minőségű, vastag hőszigeteléssel történő ellátása, mivel a hőveszteség ezen a területen (valamint a nyílászáróknál) a legjelentősebb.

Nyílászárók cseréje: A régi, rosszul záródó ablakok és ajtók cseréje modern, hőszigeteltre, kiemelt figyelmet fordítva a teherszállító kapuk szigetelésére és a balesetveszélyes üvegfelületek biztonságossá tételére.

Hővisszanyeréses szellőztetés, klimatizáció, hőszivattyú: Magas hatékonyságú hővisszanyerő szellőztető rendszer beépítése, amely biztosítja a friss levegőt és szabályozza a páratartalmat anélkül, hogy a télen meleg, nyáron hűvös belső levegő hőenergiáját elveszítenénk.

2. Fűtés, hűtés és megújuló energia önellátás

Hőszivattyús rendszer és okos zónázás: A fosszilis tüzelőanyag alapú fűtés kiváltása nagy teljesítményű levegő-víz hőszivattyús rendszerrel, amely hatékonyan fűt télen és hűt nyáron. A rendszert okos zónázás egészíti ki (elkerülve a teljes légtér felesleges temperálását), a régi hűtőpultokat pedig zárt, energiatakarékos modellekre cseréljük.

A „Repower” napelemes program: A beruházási tervek gerincét az energetikai modernizáció alkotja. A meglévő, előregedett napelemes rendszer felújításával és méretezett bővítésével a megtermelt alternatív energia évi 60 000–65 000 kWh-ra emelkedik. Ez a fejlesztés – a nyílászárócserével és az árnyékolással kiegészülve – lehetővé teszi, hogy a Vásárcsarnok nyári klimatizálásának áramigényét szinte teljesen ingyen, plusz rezsiköltségek generálása nélkül fedezzük, támogatva a fenntarthatósági víziót és a „Zöld energiával működik” imázst.

Esővízgyűjtés: Esővízgyűjtő és -tároló rendszer kialakítása, amellyel az ipari víz (WC öblítés, takarítás) kiváltható, csökkentve a vezetékes vízfogyasztást és a rezsit.

3. Világítás és intelligens vezérlés

LED technológia: A teljes belső és külső világítás cseréje modern, energiatakarékos LED lámpatestekre, valamint a tetőn lévő felülvilágítók tisztítása/cseréje a természetes fény maximális hasznosítása érdekében.

Épületfelügyeleti rendszer (BMS): Központi intelligens vezérlés bevezetése, amely automatikusan szabályozza a fűtést, hűtést és világítást a külső hőmérséklet, a napszak és a belső foglaltság függvényében (pl. mozgásérzékelős világítás a raktárakban).

Műszaki ütemezés:

1. Ütem 2026. év végéig

- Új tárgyaló kialakítása, a galéria rész megnyitása a vásárló közönség számára.
- Energetika, épület állapot felmérés, prioritizált fejlesztési terv
- Szakhatósági engedélyek megszerzésével a jogszabályoknak megfelelő működés biztosítása
- Piacter árnyékolása a nyári hőségben
- Hibás, elhasználódott front nyílászárók cseréje, első ütem a piactéren

2. Ütem 2027. év végéig

- Klímaberendezés telepítése az eladótérben
- nyílászáró csere 2. ütem

3. Ütem 2028 – 2029. év végéig

- Tetőszigetelés
- Napelem rendszer felújítása a tetőszigetelés után.

V. A bérbe adott üzletek víziója és hatékony vagyongazdálkodás

A város Gazdasági Programja hangsúlyozza a hatékony és eredményes önkormányzati vagyongazdálkodást. A bérebe adott üzletek nem csupán bevételi források, hanem a Vásárcsarnok katalizátorai, amelyek biztosítják az állandó minőséget és szolgáltatást.

Szinergia teremtése (Kiegészítő Funkciók): A fókusz a piacot erősítő, minőségi szolgáltatásokra helyezük. Ide tartozik a Vásárcsarnok alapanyagait közvetlenül feldolgozó Pék/Cukrász Műhely, egy kisebb Kávézó/Reggeliző a látogatók bent töltött idejének növelésére, a prémium helyi italokat és ajándékokat árusító „Balatoni Kincsek” Bolt, valamint egy stabil, megbízható Hús- és Halbolt.

Közösségi és Kézműves Funkciók: Helyet biztosítunk egy Pop-up Store/Stúdióknak a helyi kézművesek és designerek (kerámia, textíliák) számára, valamint egy rugalmasan bérebe adható Workshop helyszínek, ahol a Vásárcsarnok alapanyagaira épülő főzőtanfolyamok és kézműves foglalkozások tarthatók. A Vásárcsarnok emeletén üzemel a város legnagyobb táncstúdiója is.

Bérleti feltételek és szabályozás: A pályázatnál előnyt élveznek azok a bérlők, akik tevékenysége közvetlenül támogatja a Vásárcsarnok termelői és gasztronómiai vízióját (Kategória alapú szelekció). A bérleti szerződésekben előírjuk a stabil, egész éves nyitvatartási kötelezettséget, valamint egy egységes, ízletes külső arculati irányvonalat (pultok anyaga, cégtáblák) a modern és tiszta imázs megőrzéséért.

Diverzifikált és több lábon álló bevételek: Az üzletek bérleti díjai, az őstermelők helypénzei, a munkásszállás és a reklámmegoldások hasznosítása stabil, több lábon álló és diverzifikált bevételi forrást biztosítanak a város tulajdonában álló Balaton-parti Kft. számára, hozzájárulva az önkormányzati vagyoni eredményes működtetéséhez.

Hatékony költségvetési tervezés: A bevételi oldalon az üzletek, asztalok egyéb helyiségek, munkásszállás szobák, reklámbevételek mellett bevételi oldalon jelenik meg a megtermelt energia eladása az almérős bérlők felé.

Stratégiai Előnyök és Önkormányzati Harmonizáció

Szempont	<u>Jelenlegi állapot</u>	<u>Vízió szerinti állapot</u> (Városi koncepcióval összhangban)
Költségek & Rezsi	Magas rezsi, kiszámíthatatlan, fosszilis energiára utalt kiadások.	Alacsony üzemeltetési költség, gyors megtérülés; a napelemes önellátás miatt ingyenes nyári klimatizálás.
Komfort & Biztonság	Nyáron meleg, télen hideg, huzatos; balesetveszélyes nyílászárók.	Egész évben stabil, kellemes hőmérséklet hőszivattyúval és korszerű ablakokkal (a vásárlókért, árusokért és a termékek frissességéért).
Imázs & Fenntarthatóság	Hagyományos, energetikailag elavult épület.	Modern, klímatudatos, környezetbarát és fenntartható „Zöld Vásárcsarnok” létesítmény.
Vagyoni Érték & Kontroll	Épület elhasználódása, korábbi előnytelen, külső üzemeltetői szerződések.	Felújított, értéknövelt önkormányzati ingatlanvagyon; közvetlen kontroll és diverzifikált, nyereséget termelő bevételi források.

VI. Stratégiai célok és a megvalósítás mérhetősége

A Siófoki Vásárcsarnok középtávú hasznosítási koncepciója nem csupán egy infrastrukturális és üzemeltetési terv, hanem Siófok Város Önkormányzata 2024–2029-es gazdasági programjának gyakorlati megvalósítása. A dokumentumban vázolt fejlesztések a létesítmény fenntartható, nyereséges és közösségépítő jövőjét alapozzák meg.

1. Miért kívánjuk megvalósítani a koncepciót? (Stratégiai indoklás)

- **Önkormányzati kontroll és vagyongazdálkodás:** 20 év után a Vásárcsarnok visszakerült a város kizárólagos birtokába. A fejlesztéssel a korábbi előnytelen szerződések és hanyag bérlői magatartás miatt csökkenő megítéléssel kezelt Vásárcsarnok helyett egy közvetlenül irányított, értéknövelt önkormányzati ingatlanvagyon jön létre, amely diverzifikált bevételeket biztosít a Balaton-parti Kft. számára.

- **A helyi gazdaság és a kistermelők támogatása:** A Vásárcsarnok stabil, kiszámítható és ösztönző környezetet kíván biztosítani a régiós kistermelőknek, ezáltal közvetlenül segítve a helyi kkv-szektor és a mezőgazdasági termelést.
- **Szezonális oldása és turisztikai integráció:** Cél, hogy a Vásárcsarnok a nyári főszezonon kívül, az év egészében a Balaton déli partjának legfontosabb, pezsgő gazdasági és turisztikai központja, valamint a minőségi helyi termékek első számú forrása legyen.
- **Környezettudatosság és rezsicsökkentés:** A fosszilis energiák kiváltása, a napelemes kapacitások bővítése és az energiahatékonyság növelése révén egy alacsony üzemeltetési költségű, klímataudatos „Zöld Vásárcsarnok” kialakítása a cél.
- **Társadalmi kohézió:** A kötelező ellátási funkciókon túl a Vásárcsarnokot olyan nyitott, kulturális és közösségi találkozóhelyé formáljuk, amely valódi társadalmi barométerként és közösségi térként szolgálja a helyieket és a látogatókat.

2. Hogyan mérhető a kiindulási és a célállapot közötti változás? (Indikátorok és mérőszámok)

A koncepció sikeressége és a fejlődés íve az alábbi egzakt, számszerűsíthető mutatók segítségével követhető nyomon a 2028-as, 50 éves jubileumi mérföldkőig:

Fejlesztési terület	Kiindulási állapot (Jelenlegi helyzet)	Célállapot (Vízió)	Mérési módszer / Indikátor
Energetikai önellátás és költségek	Fosszilis energiafüggőség, magas és kiszámíthatatlan rezsiköltségek.	Megújuló energia alapú működés; a nyári klimatizálás áramigénye szinte teljesen ingyenes.	<ul style="list-style-type: none"> • Éves áram- és gázfogyasztás (kWh, m³). • Napelemes termelés volumene (cél: évi 60 000–65 000 kWh). • Rezsiszámlák végösszege.
Komfort és infrastruktúra	Nyáron túlmelegedő, télen hideg, huzatos eladótér;	Egész évben stabil, kellemes belső hőmérséklet hőszivattyús rendszerrel és	<ul style="list-style-type: none"> • Eladótér belső hőmérsékleti naplója.

	balesetveszélyes és elavult nyílászárók.	modern, hőszigetelt ablakokkal.	<ul style="list-style-type: none"> • Kicszerélt ablakok és megújult tetőfelület négyzetméterben.
Kistermelői jelenlét	Hagyományos bérleti struktúra, korlátozott szezonon kívüli kínálat.	Dedikált, egységes arculatú „Termelői Sarok” támogatott, kedvezményes bérleti rendszerrel a régiós gazdáknak.	<ul style="list-style-type: none"> • Regisztrált kistermelők száma (fő/hó). • Szezonon kívüli (őszi/téli) asztal- és pulthasználati arány (%).
Pénzügyi fenntarthatóság	Átmenetileg nyereséges működés, de korlátozott bevételi források.	Több lábon álló, diverzifikált és stabil bevételek (bérleti díjak, helypénzek, megtermelt energia továbbértékesítése, reklámhelyek).	<ul style="list-style-type: none"> • A Balaton-parti Kft. Vásárcsarnokból származó éves nettó eredménye. • Az emeleti munkásszállás és üzlethelyiségek bérbeadottsági rátája (%).
Látogatottság és szolgáltatási szint	Hagyományos vásárlói bázis, hiányzó digitális és gasztronómiai kiegészítő funkciók.	Fiatalabb korosztály, turisták és külföldi lakosok elérése az új Street Food sarok, tematikus piacok és digitális applikáció révén.	<ul style="list-style-type: none"> • Vásárlói forgalombecslés / látogatószámlálás. • „Siófoki Vásár App/Weboldal” letöltésszáma és aktív felhasználói. • Rendszeres elégedettségi kérdőívek eredményei a bérlők és vásárlók körében.

A fenti intézkedések egymásra épülő és következetes végrehajtásával – a mérőszámok rendszeres monitorozásával - biztosítható, hogy a Vásárcsarnok már 2028-ra, fennállásának félévszázados évfordulójára már a város egyik legmodernebb, leginkább önellátó és legkedveltebb gazdasági-közösségi bázisa legyen.

VII. Út a jövőbe. Összegzés

A siófoki Vásárcsarnok továbbra is a társadalmi rétegek találkozási pontja, így annak sikere, jövője a hitelességében rejlik. Ennek egyik sarkkővét a városfejlesztési stratégiával szimbiózisban álló középtávú intézkedési terv következetes végrehajtása jelenti.

Ha a kistermelők és a bérlők, valamint a vásárlók azt tapasztalják, hogy a környezet, az adott szolgáltatási struktúra stabil és kiszámítható és a város tiszta és élménydús környezetben garantálja a friss árut és a magas szolgáltatási színvonalat, akkor ezen összhatások még több vásárlót képesek bevonni, ezáltal a Vásárcsarnok még inkább egy **egész évben pezsgő gazdasági, turisztikai és közösségi központtá tud válni.**

A 2030-31-ig felvázolt fejlesztési munka egyértelmű sikerét egyértelműen az határozhatja meg, ha a Vásárcsarnok Siófok város turisztikai brandjévé tudna válni, szorosan felzárkózva, pl. a Víztorony, a Plázs, vagy a Galerius mellé.