



villach

POKRITA TRŽNICA V BELJAKU

Akvizicija josefsmarkt

#grenzenlosvillach | #grenzenloserfolgreich

VIZIJA

josefsmarkt na Kaiser-Josef-Platzu



Četrtna hiša
Večfunkcijska

Mestni oder
Beljak / Alpe Adria

Oskrba
Regionalna
oskrba s hrano

Penzion
Multilokalnost

City-Lounge
Kreativni prostor za
sestanke, razstavni
prostor

villach
josefsmarkt
Best of Alpe-Adria
Večnamenska mestna četrt

**Združevanje
trga**
Najboljše iz
regije Alpe-Adria

Delo 4.0
Urbana produkcija,
Coworking prostori

Vključevanje
pisano,
raznovrstno,
skrbno

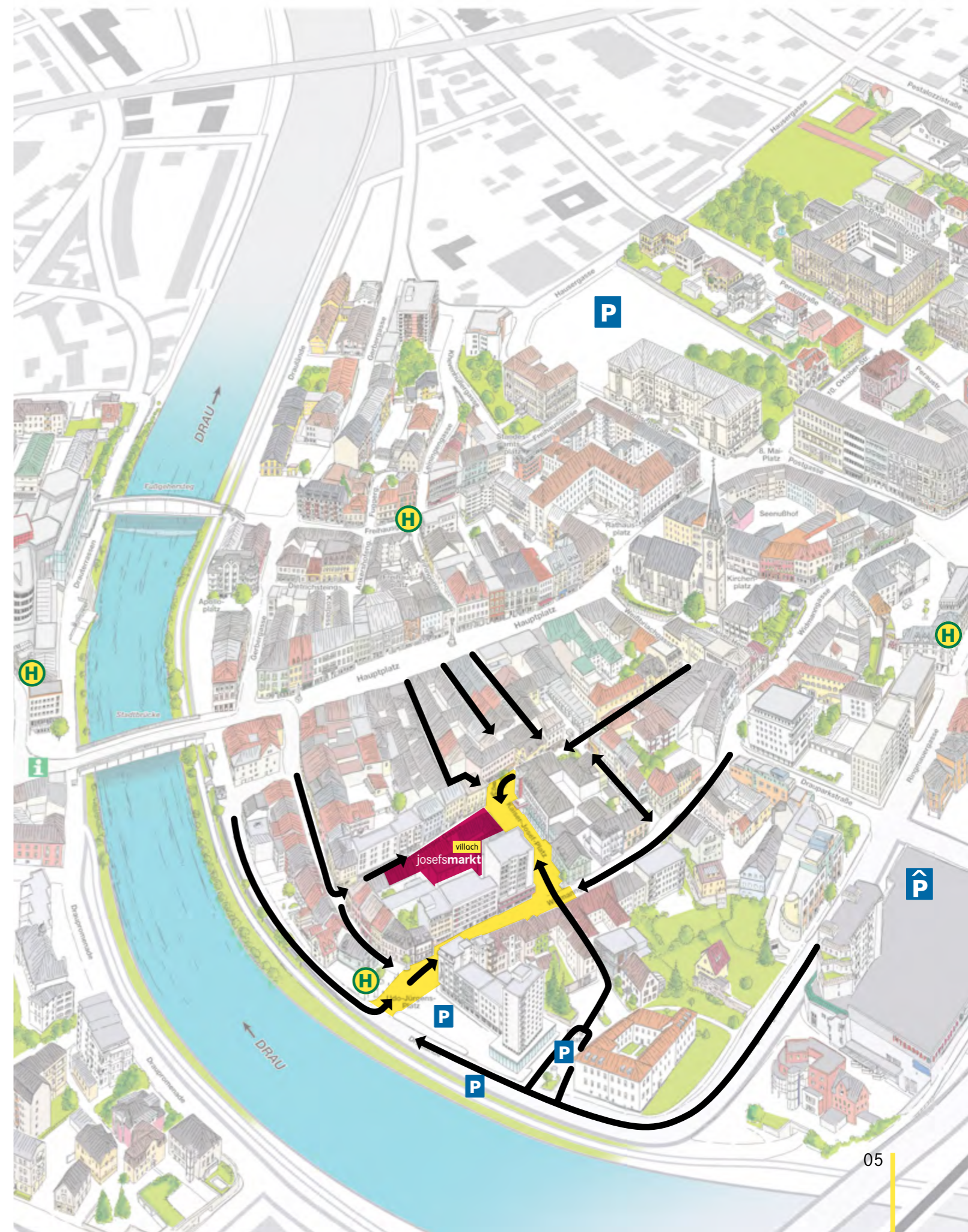
Kulinarika
Regionalna in
mednarodna

**Večgeneracijsko
bivanje**
v centru mesta

josefsmarkt v Beljaku

Politični cilji

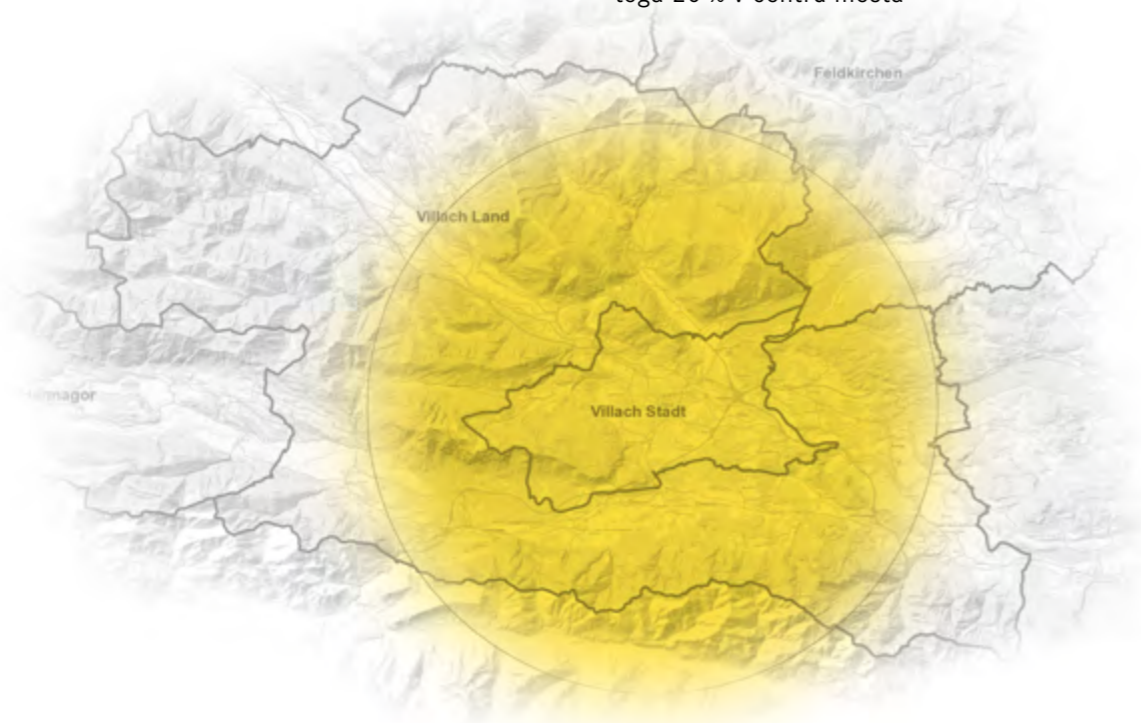
- » **Nadregionalno pozicioniranje**
Mestno središče Beljaka, center tržnega dogajanja v regiji Alpe Adria
- » **Združevanje trga**
Josefsmarkt, sodelovanje dosedanjih tržnic, razširitev na novo šestdnevno ponudbo
- » Integriran **Razvoj četrti** v predelu Kaiser-Josef-Platz, Widmannngasse
- » Impulz za nadaljni **razvoj mestnega jedra**
- » Podpiranje **zdravih, lokalnih živil**
- » Podpiranje **lokalnega gospodarstva**
- » V kontekstu **trajnostne strategije** mesta Beljak



josefsmarkt

Izhodišča

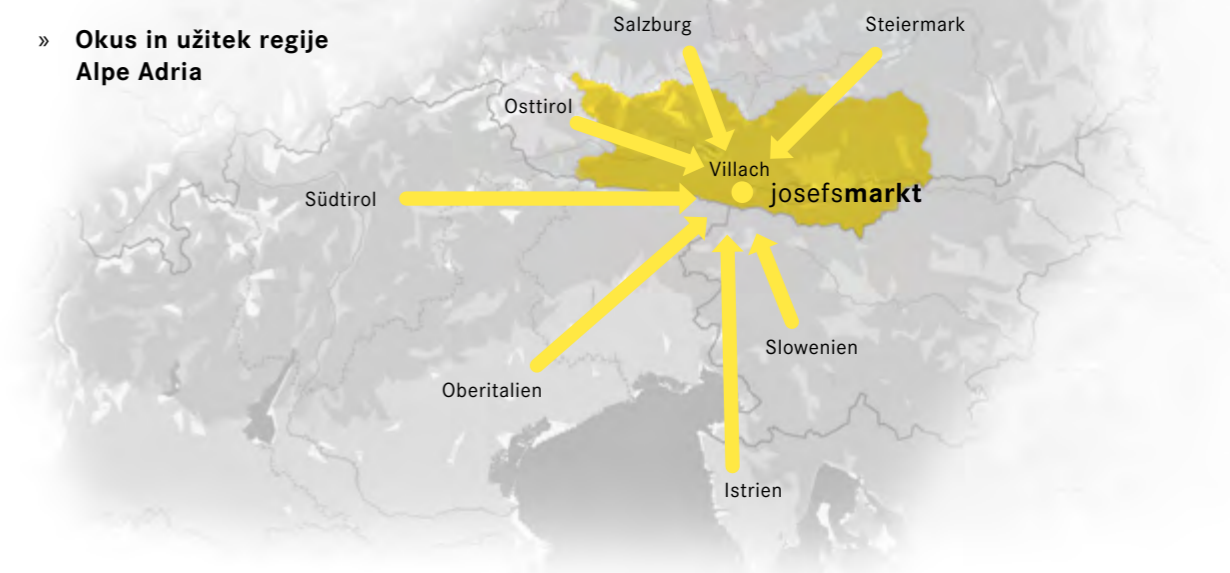
- » **V srcu Koroške in sedmo največje avstrijsko mesto**
 - Beljak: 65.130 prebivalcev (stanje 1.1. 2023)
 - Beljak-okolica: 64.071 prebivalcev (stanje 1.1. 2023)
- » **Mediteranski karakter prinese**
 - Beljak 1.002.520 nočitev
 - Beljak-okolica 1.839.980 nočitev
 - kot tudi 3,1 Mio nočitev v regionalni okolici
- » **Uspešno središče s**
 - 37.000 zaposlenimi in okoli 2.800 podjetji
 - 229.000m² prodajnih površin, od tega 49.000m² v centru mesta
 - Maloprodaja ustvari 640 mio EUR prihodkov, od tega 20 % v centru mesta



Vse poti vodijo na tržnico josefsmarkt

Trajnostno zamišljeno – na tržnici Josefsmarkt udejanjeno

- » **Najboljše iz regije Alpe Adria na enem mestu**
- » **Prelivanje lokalnih ponudb in ponudb iz širše regije**
- » **Skupna zgodovina**
- » **Kulturna raznolikost**
- » **Šarm, katerega ne pozabite**
- » **Okus in užitek regije Alpe Adria**



josefsmarkt

Preporod in dejavniki za uspeh

» Pokrita tržnica

Tedenska ponudba SRE 7 - 14
SOB 7 - 14
Stalni ponudniki PON - SOB
Gastronomija PON - SOB

» Zunanji del

Kaiser-Josefs-Platz
Widmannngasse
- Gostniski vrt
- Tedenska tržnica SRE 7 - 14
SOB 7 - 14
- BIO tržnica PET 7 - 14
- Tržnica specialitet PET 7 - 14

» Posebna lega

Novo zbirališče, druženje in kultura v centru mesta

» Atraktivno okolje

Nova, moderna, pokrita tržnica, zelo obiskana multifunkcionalna četrtina hiša v atraktivnem mestnem prostoru, v centru Beljaka nastane nova mestna četrt, avtobusna postaja...

» Hiter dostop do nove tržnice Josefsmarkt

Nova, dodatna parkirna mesta za obiskovalce, direktne, hitre povezave za pešce

» Tradicionalno in zgodovinsko pomembno vozlišče regionalne oskrbe s hrano

Ponovna oživitev tržnice Josefsmarkt v Beljaku kot tržnica okusov.

» Sodelovanje pri razvojnem procesu

Vključevanje in povezovanje prodajalcev na tržnici z lokalnim prebivalstvom mestnega jedra Beljaka.



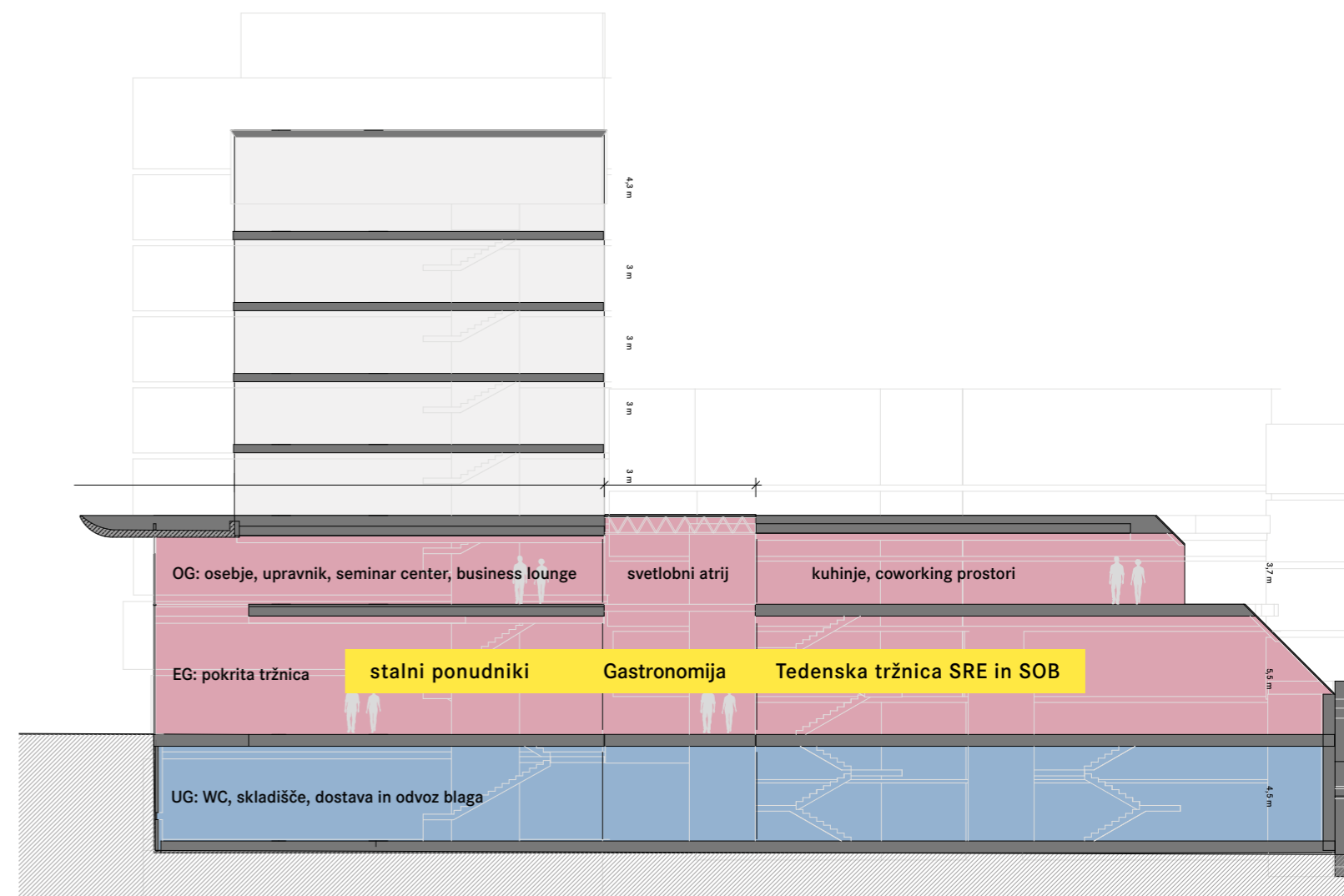
Legenda

■ Pokrita tržnica (Tedenska tržnica, stalni ponudniki in gastronomija) | ■ Gostniski vrt (Tedenska tržnica, BIO tržnica, tržnica specialitet) | ■ Parkirna mesta | ■ Cona za pešce

NOVA ČETRRTNA HIŠA

V srcu Beljaka

- » **2. - 6. Nadstropje**
Stanovanja
- » **1. Nadstropje**
Dvorana za seminarje
Kuhinja za prezentacije
Pisarniške površine
Skladišče
Klopi
Coworking prostori
Business Lounge
WC
- » **Pritličje**
Tržnica
- » **Kletna etaža**
WC
Skladišče
Smeti
Hišna tehnika
Dostava in odvoz





josefsmarkt

Koncept: pokrita tržnica okusov

- » **Pokrita tržnica okusov s 1400m² v centru Beljaka**
- » **Vrhunska ponudba regija Alpe Adria**
- kulinarčna raznolikost
- » **Tedenski trg zunaj**
- » **Gostinska ponudba**
- pokrita tržnica in gostinski vrt zunaj
- » **Okoli 20 stalnih ponudnikov**
- » **Ugodne najemnine**
- » **Pomoč pri CI**
- » **Kulturni program**
- tedensko, v notranjem in zunanjem predelu
- Piazza vzdušje
- » **Skupni marketing**
- » **Dovolj skladiščnih, hladilnih in pisarniških površin**
- » **Prireditveni prostor**
- Salon in dnevni prostor
- Poslovne in zasebne prireditve, praznovanja, delavnice, predstavitve, seminarji, catering za do 300 oseb
- Specialne ponudbe na tržnici (enkrat do štirikrat na mesec)
- » **Upravnik tržnice kot vaš sogovornik**
- » **Red in pravila pokrite tržnice**
- » **Optimalna prometna ureditev**
 - dovolj parkirnih mest
 - dobre povezave z javnim prevozom
 - neposredna bližina železniške postaje
 - polnilno mesto za električne avtomobile in Car-Sharing parkirna mesta



josefsmarkt

Pokrita tržnica okusov

Branžni mix in stalni ponudniki

20 stalnih stojnic + 4 sezonske prodajne stojnice

| Produkt | Prodajni prostor | Skladišče | |
|---------------------------|---|--|----------------------------------|
| Kruh in pecivo | Stojnica 1 – kompletna ponudba s posebnimi Produkti (polnozrnatni izdelki, idelki brez glutena..) | 15 - 20m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| | Stojnica 2 – Slaščice, trote ipd | 10 - 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Kava | Stojnica 3 – Barista (pražarna v živo), pribor za kavo | 10 - 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Mesni izdelki | Stojnica 4 – Spehoteka (dimljene specialitete) | 15 - 20m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 15m ² hladni režim |
| | Stojnica 5 – Specialna mesnica (Wagyu govedina, divjacina...) | 15 - 20m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 15m ² hladni režim |
| Ribe | Stojnica 6 – Ribe in morski sadeži, ostrige in šampanjec bar | 25 – 30m ² + Sitzgastrobereich | 10m ² hladni režim |
| Sir | Stojnica 7 – specializirani ponudnik sirov | 10 - 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Delikatosa | Stojnica 8 – Delikatose iz regije Alpe Adria | 15 - 20m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Sadje in zelenjava | Stojnica 9 – kompletna ponudba s sezonskimi značilnostmi | 20 – 25m ² / brez gostinske ponudbe | 20m ² |
| | Stojnica 10 – Eksotično sadje in posebna zelenjava | 10 - 15m ² / brez gostinske ponudbe | 20m ² |
| Začimbe | Stojnica 11 – začimbe, olja, soli, suho sadje... | 15 - 20m ² / brez gostinske ponudbe | 10m ² |
| Čokolada | Stojnica 12 – pakirana čokolada in sladkarije | 10 - 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |

| | | | |
|-----------------------------|---|--|------------------|
| Sokovi | Stojnica 13 – sadni sokovi za takoj in to go | 10 – 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Vino | Stojnica 14 – vina iz Istre | 15 – 20m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| | Stojnica 15 – vina iz severne Italije | 15 – 20m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Žgane pijače | Stojnica 16 – Likerji, žganje... | 10 – 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 10m ² |
| Pivo | Stojnica 17 – Posebna piva | 10 – 15m ² + Predel stoječih za gostinsko ponudbo | 15m ² |
| Samostanski produkti | Stojnica 18 – izdelki iz avstrijskih samostanov | 10 – 15m ² / brez gostinske ponudbe | 10m ² |
| Testenine | Stojnica 19 – Testenine, rezanci... | 10 – 15m ² / brez gostinske ponudbe | 10m ² |
| Kozmetika | Stojnica 20 – BIO kozmetični izdelki | 10 – 15m ² / brez gostinske ponudbe | 10m ² |

Do 4 sezonske stojnice z naslednjimi proizvodi, npr.

| | | |
|-------------|------------|----------------------|
| Med | stojnica 1 | 5 – 10m ² |
| Jagodičevje | stojnica 2 | 5 – 10m ² |
| Zelišča | stojnica 3 | 5 – 10m ² |
| Vložnine | stojnica 4 | 5 – 10m ² |

Pritličje pokrite tržnice



Kletna etaža tržnice



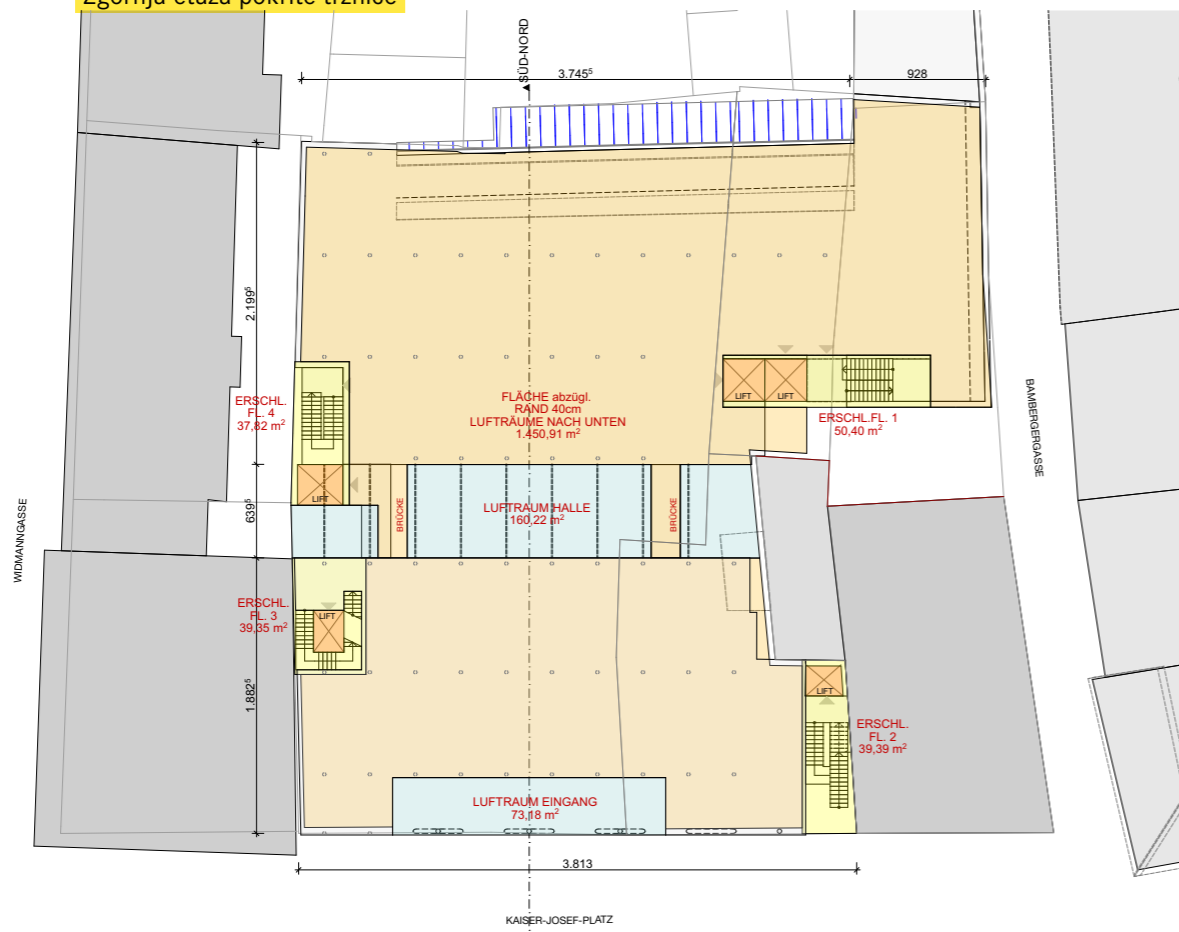
Josefsmarkt

Gastronomija in seminarji

- » **Pritličje**
 - gastronomija
 - sedišča in svetlobni atrij
- » **Zgornja etaža**
 - konzumacijska mesta
 - prostor za seminarje
 - show kuhinja
 - razstavne površine
 - dodatna mesta za sedenje
 - show kuhinja
- » **Zunaj**
 - pokrit gostinski vrt

| | | |
|--------------------------|--|-----------------------|
| Lokalna hrana | Stojnica 1 – koroška ali regionalna avstrijska kuhinja | 50 – 60m ² |
| Zdrava hrana | Stojnica 2 – Veganska in vegetarijanska ponudba | 40 – 50m ² |
| Jadranska kuhinja | Stojnica 3 – Istrska kuhinja ali kuhinja severne Italije | 50 – 50m ² |
| Juhe | Stojnica 4 – Juhe | 30 – 40m ² |

Zgornja etaža pokrite tržnice



josefsmarkt

Okvirni pogoji

- » **Čas izgradnje 2024-2026**
Pripravljeno za vselitev 2026
- » **Variabilne velikosti stojnic oziroma prodajnih mest 10-25 m²**
- » **Skladiščne površine in odvoz v kletni etaži (tovorno dvigalo)**
Hlajeni in nehajeni prostori
- » **Oprema lokala s pultom in hladilno vitrino**
- » **Zunanji izgled, predpasnik in pokrivala po smernicah uprave tržnice**
- » **Stroške prevzame uprava tržnice**
Oblikovalec na razpolago
- » **Odpiralni čas Pon – SOB (8:00 – 18:00)**
- » **Odpiralni čas gastronomski del : odstopajoč**
Isto velja za gostinski vrt (v obeh primerih do 22h)
- » **Razpored in delitev glede na usmeritev vodstva tržnice**
- » **Vodstvo tržnice**
- » **V primeru večih interesentov iz iste branže, o končnem izboru odloča mix izdelkov in izpolnitev kriterijev.**
- » **Enoten Marketing**
Od pojava na spletu do samega brandinga
- » **Predvidena cena po m² za prodajni prostor : cca 12-14 EUR**
- » **Predvidena cena po m² za skladiščni prostor : cca 6-8 EUR**
- » **Stroški upravljanja po m² ključu**
Stroški električne energije in plina po porabi
- » **Letni prispevek za marketing**
Pavšal glede na velikost in branžo

josefsmarkt

Organizacijska struktura

- » **Društvo Josefsmarkt – krovno društvo za :**
 - Marketinške naloge
 - Financiranje
 - Upravljanje
 - Zastopanje interesov
 - Letni proračun
- » **Organi :**
 - Generalna skupščina**
 - stalne ponudniki
 - gostinske ponudniki
 - tedenska tržnica
 - BIO tržnica
 - tržnica specialitet
- » **Upravni odbor**
- » **Vodja tržnice kot direktor podjetja**

josefsmarkt

Prednosti za najemnike

Prednosti

Javna podoba

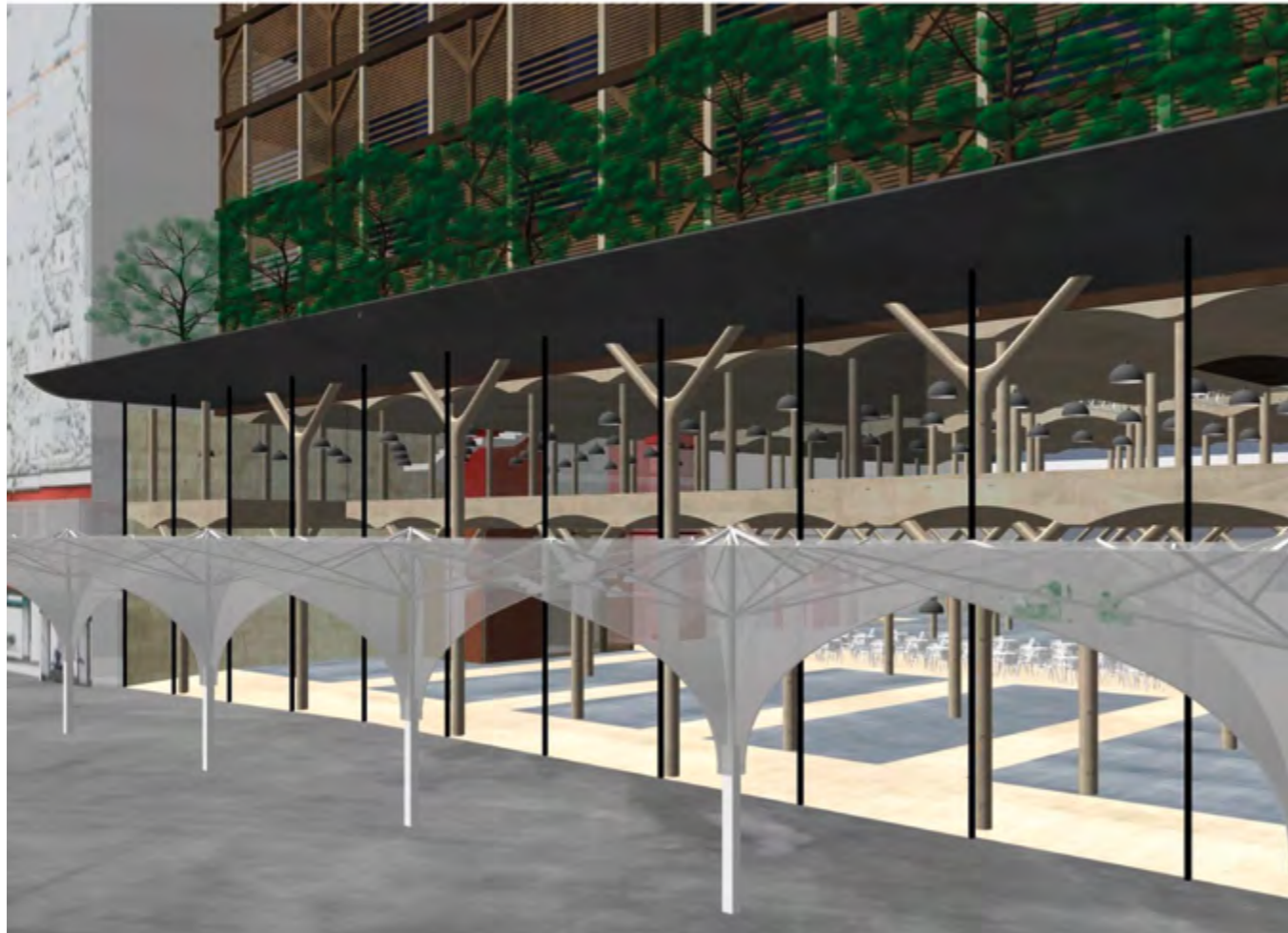
Interne prednosti

Urejenost tržnice

Profitabilnost



- » Idealna pozicija v centru mesta Zaposlitev & Bivanje & Turizem
- » Uspešna turistična regija Mesto in dežela
- » Optimalna prometna povezava Glavna železniška postaja, redne povezave Avtobus & vlak in E-mobilnost
- » Zadostno število parkirnih mest v neposredni bližini
- » Definiran portfelj izdelkov
- » Regulirana dostava in odvoz
- » Enotni odpiralni časi
- » Optimalni raspored za postavljanje podiranje
- » Definirani predpisi za higieno in čiščenje
- » Enotno označevanje cen, načinov plačila in izgled stojnic
- » Korporativen design
- » Ugodni najemni pogoji
- » Optimirani obratovalni stroški (energijsko učinkovita gradnja in uporaba)
- » Pravica do sooblikovanja marketinških aktivnosti
- » Trajnostno kot osnova za učinkovitost in konkurenčnost
- » Možnost inovacij
- » Digitalne oblike plačila
- » Enotna Marketing & Branding
- » Upravnik tržnice kot glavna oseba, sogovornik za marketinške aktivnosti in upravljanje
- » Sodelovanje v društvu josefsmarkt
- » Program prireditev skozi celo leto
- » Financiranje pri opremljanju s pohištvom enotnega izgleda





villach

Vaš sogovornik

Mag. Walter Egger

Rathausplatz 1

9500 Villach

M +43 664 60 205 6010

E walter.egger@villach.at



Več informacij na villach.at/josefsmarkt

Impressum :

Za vsebino odgovarja mesto Beljak, A-9500 Villach, Rathausplatz 1. Tekst in vsebina : Oskar Januschke, raumprozess+, Walter Egger, Cima Austria Beratung - Management GmbH. Prostorska zasnova pokrite tržnice : ARGE „Cima Austria Beratung + Management GmbH & Manzl Ritsch Sandner“. Arhitektonski preliminarni koncept : Architekturbüro Winkler+Ruck Architekten Villach, November 2022 Fotografije: Stadt Villach, Karin Wernig, Paul Kofler, Marta Gillner, Astrid Kompan. Vizualizacije : le_ander architectural design/BIM consult