



JAHRESBERICHT

2022

Bearbeitung:
René Götz, Mandatsleitung, Wirtschaftsförderung Stadt Bülach
Kilian Peter, Wirtschaftsförderung Stadt Bülach

05. April 2023

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Bericht orientieren wir Sie über die Entwicklungen des Wirtschaftsstandortes Bülach im Jahr 2022, inklusive des Vergleichs relevanter wirtschaftlicher Kenngrössen mit den Vorjahren. Das Jahr 2022 war nach dem Abflauen der Corona-Pandemie der Jahre 2020/21 in wirtschaftlicher Hinsicht wiederum anspruchsvoll. Der seit Februar 2022 anhaltende Krieg in der Ukraine. Die kurzzeitigen Verwerfungen an den internationalen Rohstoff- und Energiemärkten, die Verzögerungen in zahlreichen industriellen Lieferketten sowie die klar höhere Inflation inklusive der zur Eindämmung notwendigen Zinserhöhungen zeigen eindrücklich, dass die wirtschaftlichen Akteure gefordert sind. Dies betrifft im besonderen Masse die exportorientierten Industriesektoren. Der Bankensektor, wie die jüngsten Ereignisse deutlich machen, und die bis dato sehr stabile Bau- und Immobilienbranche werden, u.a. wegen der markanten Verteuerung des Geldes (bzw. als Folge der zu langen Phase der Negativzinsen) in den kommenden Jahren ebenfalls ein schwierigeres Marktumfeld vorfinden.

Gleichwohl stellen wir fest, dass die wirtschaftlichen Potenziale von Bülach Schritt für Schritt realisiert werden können und wir, über den ganzen Wirtschaftsstandort betrachtet, über ein intaktes Wachstumspotenzial verfügen. Dies gilt sowohl für den Bereich der Ansiedlung und Expansion von Unternehmen als auch für die Innovation- und Technologieförderung am Standort Bülach. Der von privaten Unternehmen sowie dem Kanton Zürich und der Stadt Bülach finanziell unterstützte Verein «digital health center bülach» hat im April 2022 seine Tore an der Schützenmattstrasse 14 eröffnet und realisiert gemeinsam mit Partnern erste Innovationsprojekte. Verschiedene Start-up-Unternehmen arbeiten bereits in Bülach und die Mitgliederzahl wächst stetig. Die Chancen, dass hier ein Innovations-Leuchtturm entsteht, der weit über die Region hinausstrahlt, stehen damit gut, auch wenn die Aufbauarbeit noch einige Jahre dauern dürfte. Auch die ab dem zweiten Semester 2022 schrittweise bezogenen Gewerbeflächen im Glasi-Areal sowie die diversen Aus- und Neubauinvestitionen in der Bülacher Logistikzone wirken sich positiv auf die Anzahl Betriebsstätten und Arbeitsplätze am Standort Bülach aus.

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich beim Parlament und beim Stadtrat von Bülach bedanken. Sie haben mir mit dem erneuten Rahmenkredit sowie der darauf basierenden Mandatsverlängerung bis 2026 Ihr Vertrauen ausgesprochen. Ich werde mich als Wirtschaftsförderer weiterhin engagiert dafür einsetzen, die kommunal beeinflussbaren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu verbessern. Im Fokus steht aktuell die gewerbliche Attraktivität des Stadtzentrums; wir haben dieses Frühjahr ein Projekt zum Aufbau eines professionellen City-Managements lanciert. Ebenso engagieren wir uns bei der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung, werden hiermit doch die strategischen Weichen für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Bülacher Industrie- und Gewerbeflächen gestellt. Und «last but not least»: Ein gutes Produkt muss vermarktet werden, sodass wir dieser Thematik verstärkt Beachtung schenken werden.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und freue mich auf die weiterhin tatkräftige Förderung unseres attraktiven Wirtschaftsraums.

Herzliche Grüsse, René Götz

INHALTSVERZEICHNIS

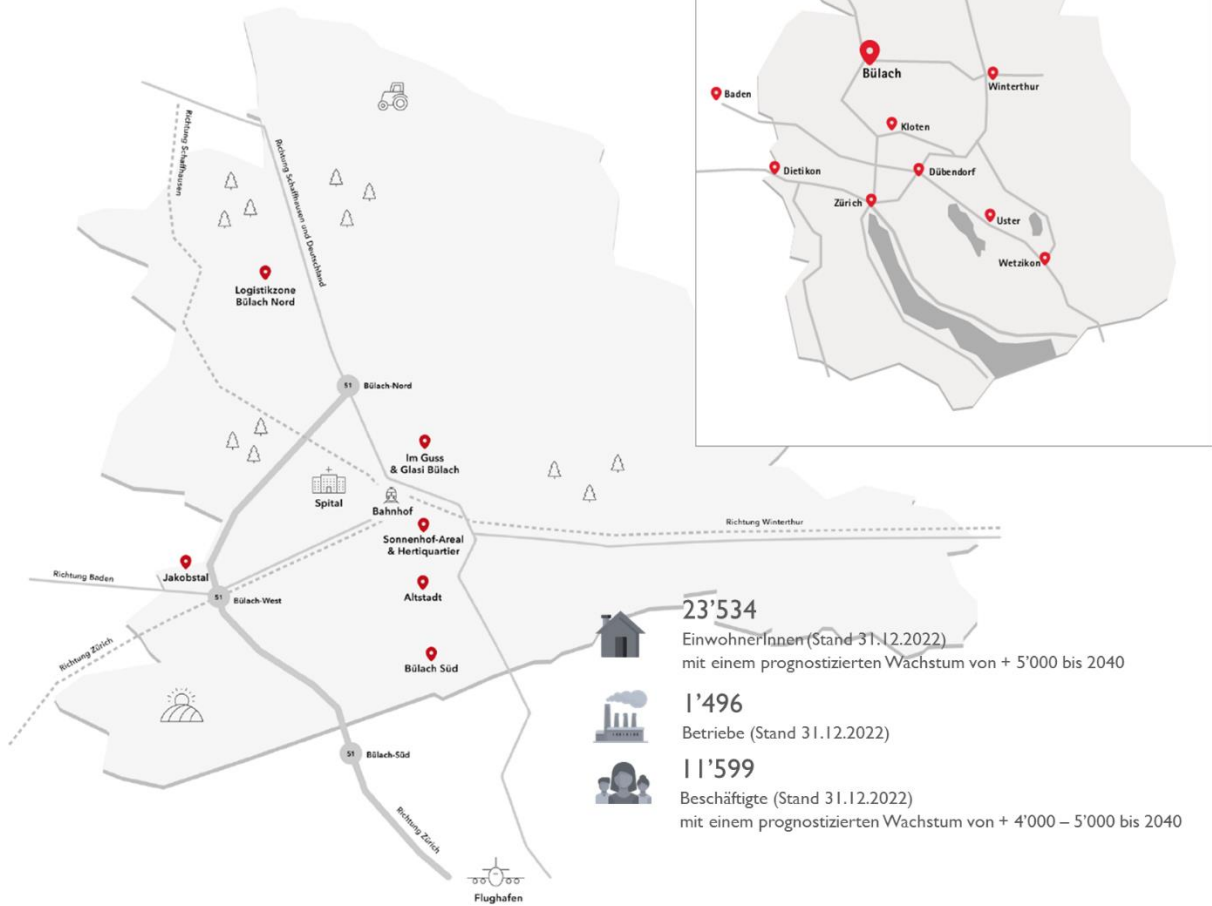
VORWORT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1 WIRTSCHAFTSSTANDORT BÜLACH	3
2 POSITIONIERUNG WIRTSCHAFTSSTANDORT BÜLACH	4
3 STAND DER ZIELERREICHUNG	5
4 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	7
5 UNTERNEHMENSUMFRAGE 2022	13
6 FOKUSTHEMEN 2022	14
7A DIGITAL HEALTH CENTER BÜLACH (DHC)	15
7B GEMEINSAME VERMARKTUNG GLASI-AREAL	16
7C REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG	17
8 JAHRESABRECHNUNG	18
9 AUSBLICK 2023 +	19
KONTAKTPERSONEN	20

I WIRTSCHAFTSSTANDORT BÜLACH

Facts & Figures

Bülach ist das Nordportal der
Flughafenregion Zürich

In weniger als 30 Minuten von Zürich, Winterthur,
Flughafen und Schaffhausen mit ÖV und Auto erreichbar



2 POSITIONIERUNG WIRTSCHAFTSSTANDORT BÜLACH

Vision 2040

Bülach ist - als Nordportal der Flughafenregion Zürich – eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen.

Als innovativer, nachhaltig orientierter Wirtschaftsstandort bietet die Stadt Bülach wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen und betreibt eine aktive Standortentwicklungspolitik. Vielfältige Freizeit-, Wohn- und Bildungsangebote sowie eine erstklassige Verkehrserschliessung machen Bülach für Mitarbeitende attraktiv.

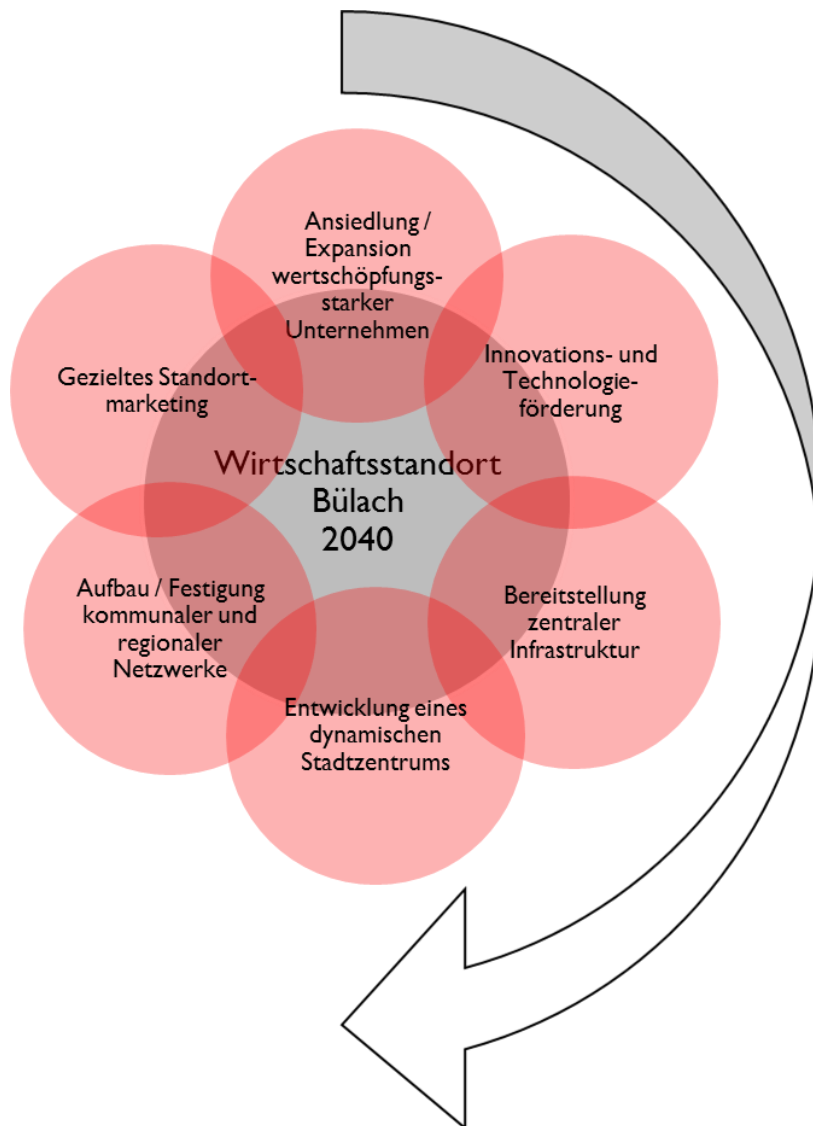


Abbildung 1: 6 strategische Stossrichtungen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach

3 STAND DER ZIELERREICHUNG

Wirtschaftsstrategie 2018 – 2022

«Bülach ist - als Nordportal der Flughafenregion Zürich - eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen» lautet die Vision 2040.

Mit dem Ziel die Positionierung des Wirtschaftsstandorts Bülach zu stärken, hat die Wirtschaftsförderung (Wifö) in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsbeirat die Vision 2040 erarbeitet. Die Vision greift die langfristigen Ziele der Wirtschaftsstrategie 2018 – 2022 auf und leitet daraus strategische Stossrichtungen ab (siehe Abbildung 1). Diese gehen über die Meilensteine der Wirtschaftsstrategie 2018 - 2022 hinaus. Das Positionspapier wurde vom Stadtrat anlässlich der Sitzung vom 16. September 2020 genehmigt.

Stand der Zielerreichung Wirtschaftsstrategie 2018-2022

Die Wirtschaftsstrategie der Legislaturperiode 2018-2022 wurde im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung entworfen. Darin verfolgt der Stadtrat das Ziel, Wohnen und Arbeiten in der Stadt Bülach in Balance zu halten, d. h. genügend Arbeitsplätze zu schaffen, um die Verbindung von Arbeit und Wohnen zu ermöglichen.

Quantitativ bedeutet dies, dass fünf Jahre nach dem Start der Wirtschaftsstrategie:

- mindestens 10 % mehr Arbeitsplätze in Bülach existieren (Stand per 31.12.2017 bei Kreditbeschluss im März 2018: 8'156 VZÄ¹ und 10'722 Beschäftigte): 816 mehr VZÄ bzw. 1'072 mehr beschäftigte Personen.
- Mindestens 10 % mehr Steuereinnahmen durch juristische Personen generiert werden (Stand per 31.12.2017 bei Kreditbeschluss im März 2018: Steuereinnahmen von 2.7 Mio. Franken): plus 270'000 Franken.

In der Wirtschaftsstrategie 2018-2022 wurden zudem 10 qualitative Ziele zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach formuliert, die mittels Unterstützung der Wifö erarbeitet werden sollen.

Der Umsetzungsstand der quantitativen Ziele wird jeweils per 31.12. erfasst und im Jahresbericht der Wifö dargestellt. Die Erhebung per 31.12.2022 zeigt einen Nettozuwachs am Wirtschaftsstandort Bülach von 44 Unternehmen².



Abbildung 2: Luftaufnahme aus Westen

¹ Vollzeitäquivalente

² Quelle: Schweizerisches Handelsamtsblatt SHAB: Zuzüge und Neugründungen minus Liquidationen und Wegzüge.

Strategische Ziele der Wirtschaftsförderung (gemäss Wirtschaftsstrategie Stadt Bülach 2018-2022)
1. Die relevanten Daten der Unternehmen in Bülach sind systematisch erfasst.
2. Die 7-10 Top-Unternehmen und (Klein-) Gewerbe sind am Standort gehalten.
3. Die Akquisition von neuen Unternehmen ist gelungen.
4. Für die einzelnen Areale sind Arealstrategien definiert und systematisch umgesetzt.
5. Die Potenziale der Innenstadt Bülach sind genutzt und weiterentwickelt.
6. Die Wirksamkeit der neuen Organisation zur "Umsetzung der Wirtschaftsstrategie" in der Stadt Bülach ist dokumentiert.
7. Das Kooperationsmodell mit der Stadtverwaltung Bülach ist etabliert und funktioniert.
8. Die "Wirtschaftsstrategie Bülach" leistet auch einen nachweislichen Beitrag zur Stärkung der Region.
9. Die Positionierung des Standorts Bülach ist gestärkt.
10. Die Fortschritte in der Umsetzung der Wirtschaftsstrategie werden systematisch dokumentiert.

Abbildung 3: Qualitative Ziele der Wirtschaftsstrategie der Legislaturperiode 2018-2022

Die Grafik zeigt den Stand der Zielerfüllung per 31.12.2022. Dabei gelten die grün eingefärbten Anteile als erfüllt, die gelben Anteile stehen für Aufgaben oder Projekte, die sich in Planung, Bearbeitung oder kurz vor der Umsetzung befinden und die roten Anteile zeigen, dass die Thematik noch nicht ausreichend bearbeitet worden ist und weiterer Handlungsbedarf besteht.



Fazit: Für den ganzen Betrachtungszeitraum 2019 bis 2022 ist festzuhalten, dass die zehn qualitativen Ziele der Wirtschaftsstrategie mehrheitlich erreicht und umgesetzt worden sind. Gewisse Ziele wurden zu 100% realisiert, bei den Zielsetzungen Ansiedlung von Unternehmen, Arealentwicklung, gewerbliche Entwicklung Stadtzentrum und Positionierung des Wirtschaftsstandortes sind für die Periode 2023 bis 2026 neue Zielvorgaben definiert worden. Entsprechend werden diese Aktivitäten von der Wirtschaftsförderung auch künftig prioritär bearbeitet.

4 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Anzahl Unternehmen und Arbeitsplätze

Methodik zur Erfassung der wirtschaftlichen Entwicklung

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Anzahl Unternehmen und Arbeitsplätze sowie der Wirtschaftsstruktur der Stadt Bülach nach Clustern. Die Zahlen bis zum 31.12.2019 basieren auf den publizierten Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS). Die BFS-Zahlen des Jahres 2020 werden am 26. April 2023 veröffentlicht. Die Wifö erhebt seit dem 01.01.2019 die Entwicklung der Anzahl Unternehmen und Arbeitsplätze basierend auf den Meldungen des Schweizerischen Handelsamtsblattes (SHAB). An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung der Anzahl Unternehmen durch die Wifö relativ treffsicher erfasst werden kann, wohingegen die Veränderung der Anzahl Arbeitsplätze bei den ansässigen Unternehmen auf Grund der teilweise fehlenden Datenquelle unscharf bleibt, bis die jeweils aktuellen BFS-Daten vorliegen.

Die Wifö führt jedoch einmal pro Jahr eine Umfrage durch, welche die ansässigen Unternehmen zu ihrer wirtschaftlichen Situation und Entwicklung abholt (siehe Unternehmensumfrage 2022, Kapitel 5).

Neu zugezogene und gegründete Unternehmen werden von der Wifö quartalsweise begrüsst und in die Unternehmensdatenbank aufgenommen. Heute verfügt die Wifö über 600 gültige E-Mail-Adressen von Unternehmen. Über diesen Kommunikationskanal bedient die Wifö den Wirtschaftsstandort direkt mit relevanten Informationen und Umfragen. Der Rücklauf der Umfragen liegt jeweils zwischen 40% - 45%, was für die gute Qualität der Unternehmensdatenbank am Wirtschaftsstandort Bülach und das unternehmensseitige Interesse an dieser Umfrage spricht.

Entwicklung in Bülach	Vorgabe 31.12.22	Ausgangslage 31.12.17	Stand 31.12.18	Stand 31.12.19	Stand 31.12.20	Stand 31.12.21	Stand 31.12.22
10% mehr Arbeitsplätze (Beschäftigte) ^{3/4}	11'794	10'722	10'973	10'938	11'198	11'488	11'599
10% mehr Vollzeit-Äquivalente (VZÄ) ⁵	8'972	8'156	8'225	8'285	8'482	8'702	8'786
10% mehr Steuereinnahmen durch jur. Personen in Mio. CHF ⁶	4.84	4.4	5.0	6.5	7.8	5.4	6.4
Anteil jur. Personen am Steuerertrag (ohne Gst)	-	7.2%	8.3%	10.2%	11.8%	8.3%	9%
Anzahl Unternehmen (Betriebsstätten) ⁷	-	1'245	1'267	1'318	1'419	1'452	1'493

Table 1: Quantitative Zielerreichung

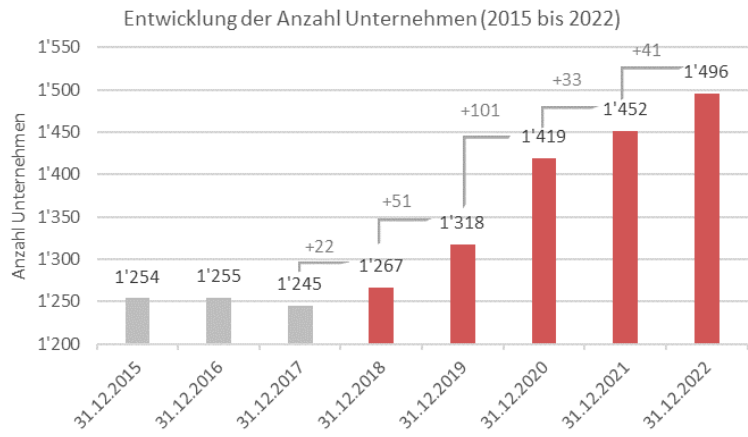
³ Wir weisen darauf hin, dass die zukünftigen BFS-Publikationen der Anzahl Arbeitsplätze per Ende 2020, 2021 und 2022 von den Zahlen der Wifö abweichen können, da es der Wifö nicht möglich ist, die Veränderungen der Arbeitsplätze bei den ansässigen Unternehmen gänzlich zu erfassen. Die BFS-Publikationen der Anzahl Arbeitsplätze basieren auf dem AHV-Register. Für 2020 werden die offiziellen BFS-Zahlen der Stadt Bülach am 26. April 2023 veröffentlicht.

⁴ Infolge nachträglichen Überprüfungen von Datensätzen kann es zu Abweichungen bei den rapportierten Zahlen zwischen dem Jahresbericht Wifö und der Jahresrechnung 2022 der Stadt Bülach führen.

⁵ Die Berechnung der Vollzeitäquivalente beim BFS erfolgt auf der Grundlage eines Schätzmodells, das im Wesentlichen auf Lohnangaben der AHV nach Branchen und Geschlecht basiert und mit Informationen aus Erhebungen, unter anderem der Beschäftigungsstatistik (BESTA), ergänzt wird. Die Wifö stützt sich für die Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 auf das Durchschnittsverhältnis VÄZ / Beschäftigte (2015 - 2018): 75.75%.

⁶ Rechnung 2022; Stadt Bülach

⁷ Wir weisen darauf hin, dass die zukünftigen BFS-Publikationen der Anzahl Unternehmen per Ende 2020, 2021 und 2022 von den Zahlen der Wifö abweichen können. Die Wifö erhebt die Zu- und Abgänge der Unternehmen basierend auf den Publikationen des SHABs (welches wiederum auf dem Handelsregister basiert). Die BFS-Publikationen der Anzahl Unternehmen basieren auf dem AHV-Register. Für 2020 werden die offiziellen BFS-Zahlen der Stadt Bülach am 26. April 2023 veröffentlicht.

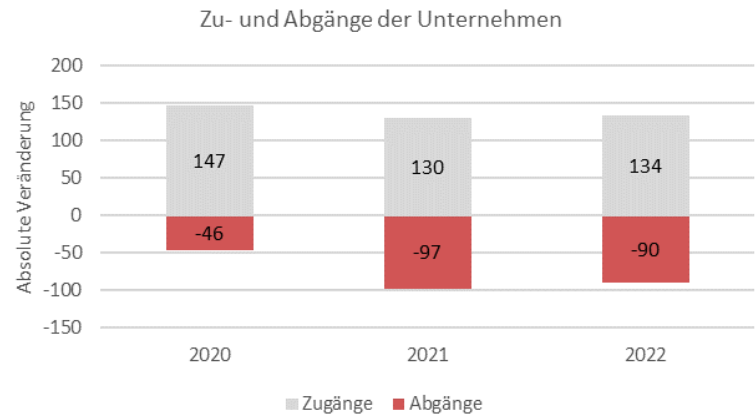


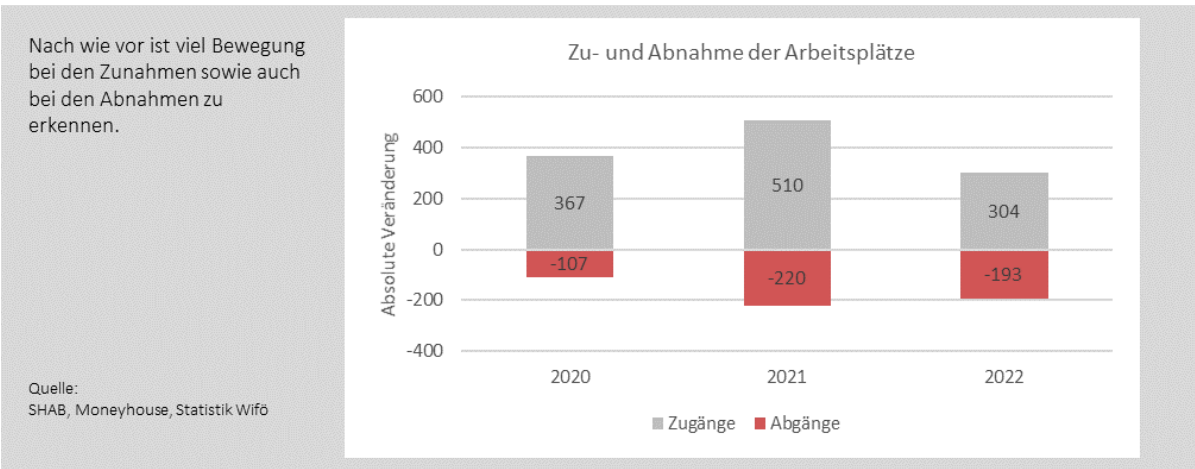
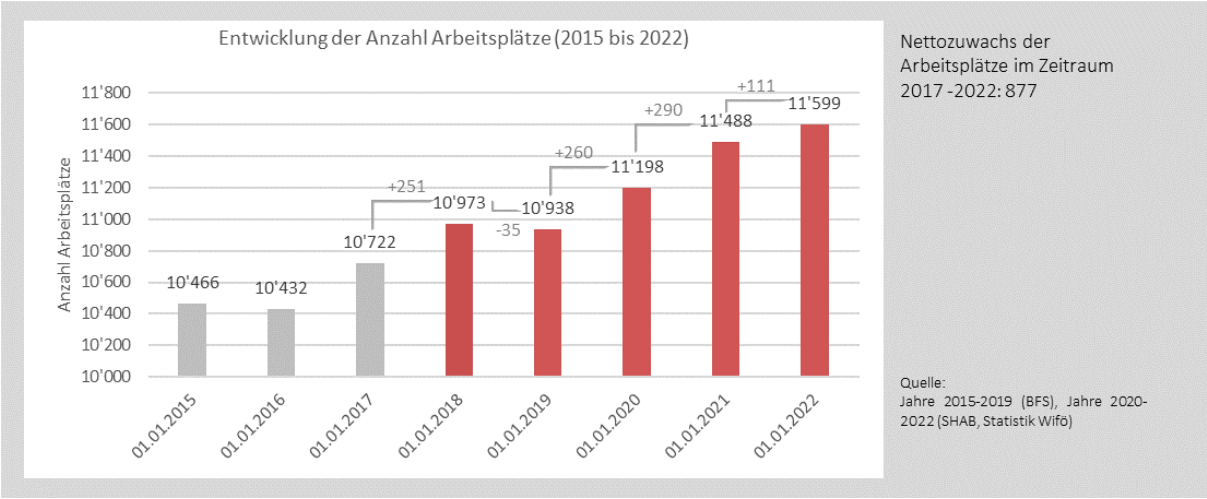
Nettozuwachs der Unternehmen: 238

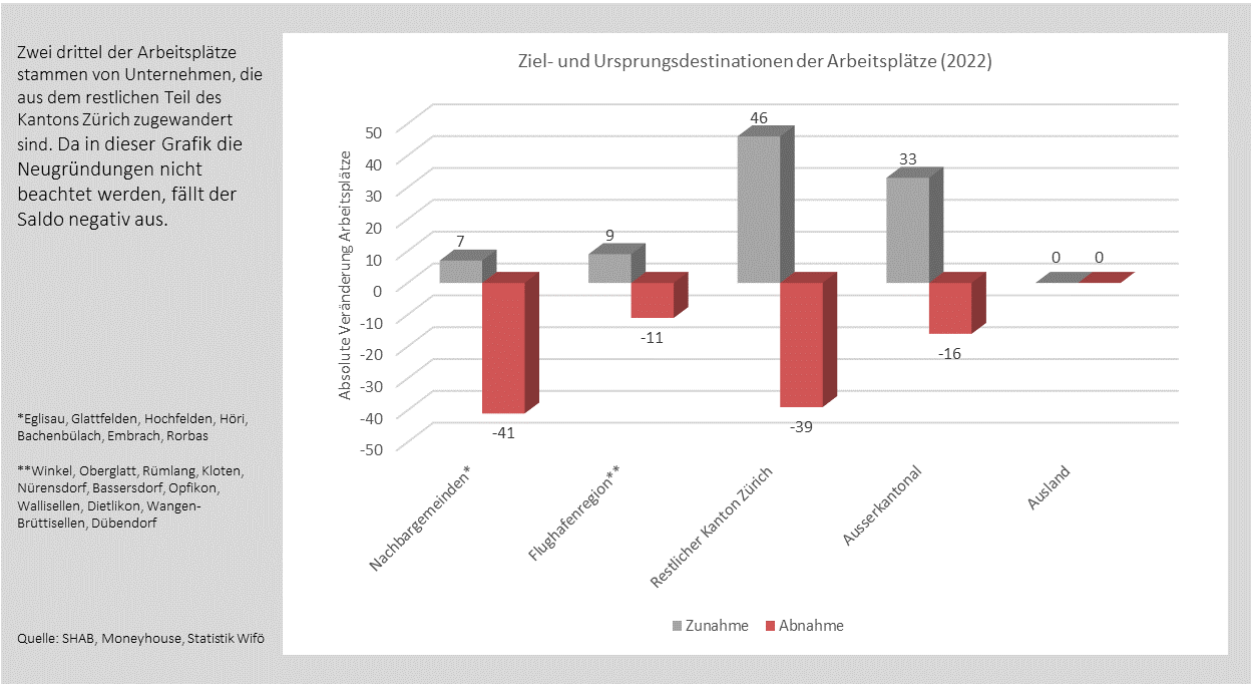
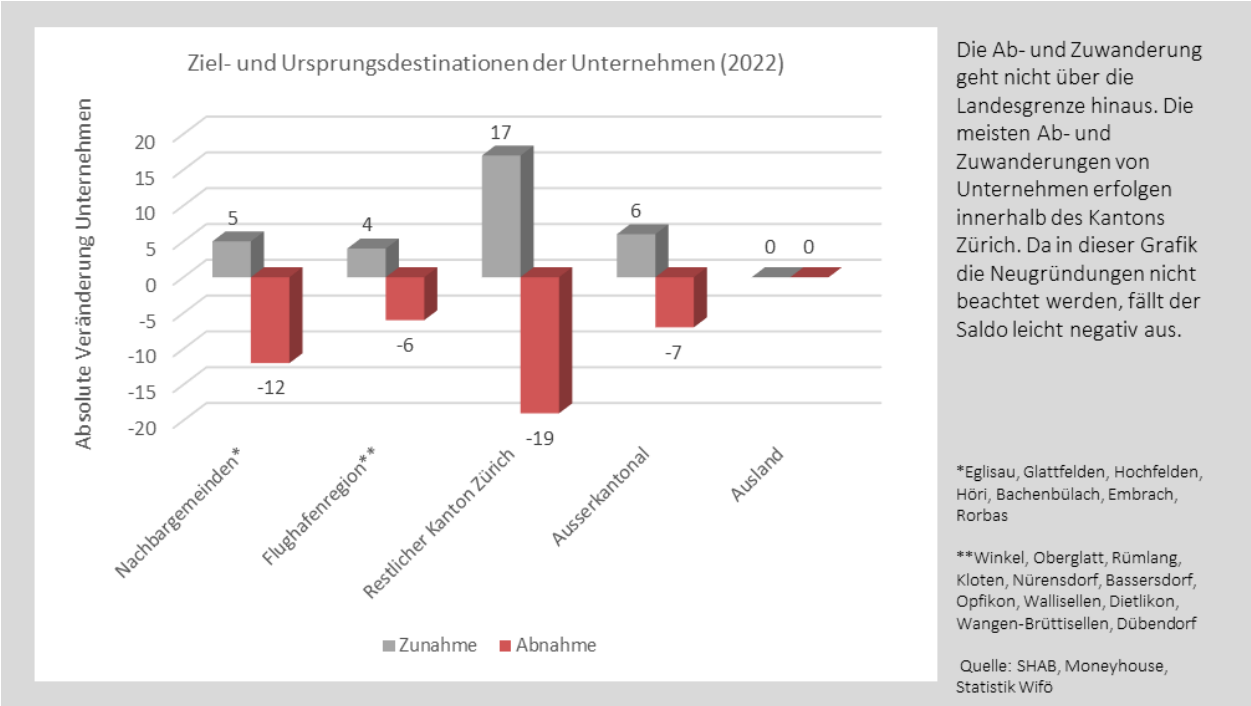
Quelle:
Jahre 2015-2019 (BFS), Jahre
2020-2022 (SHAB, Statistik Wifo)

Das Jahr 2022 weist kaum eine Veränderung zum Vorjahr aus.

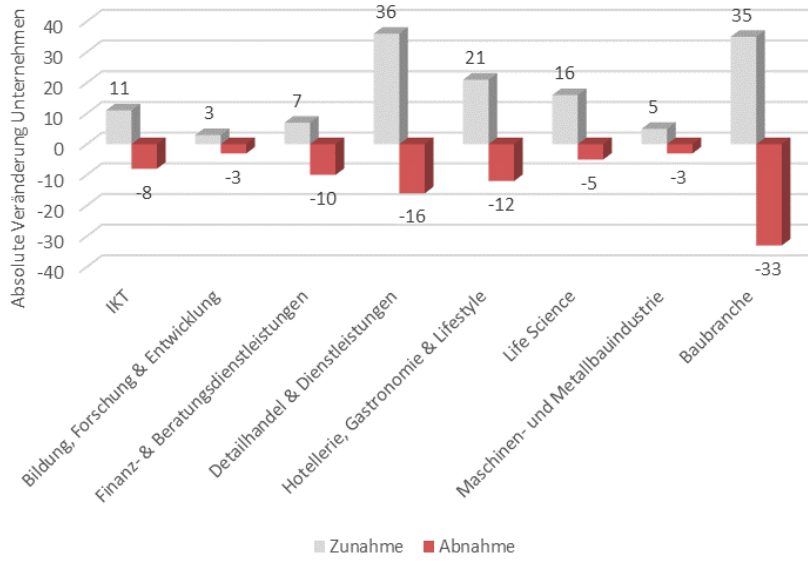
Quelle:
SHAB, Statistik Wifo







Entwicklung der Unternehmen nach Clustern (2022)

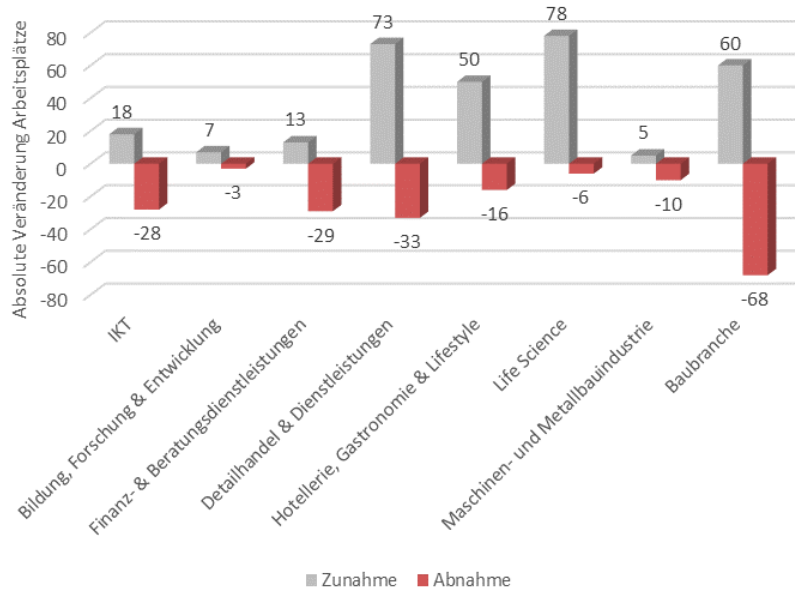


Die Cluster *Baubranche* sowie *Detailhandel und Dienstleistungen* weisen den grössten Nettozuwachs an Unternehmen auf.

Quelle:
SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

Mit Abstand der grösste Nettozuwachs von Arbeitsplätzen stammt aus dem Cluster *Life Science*.

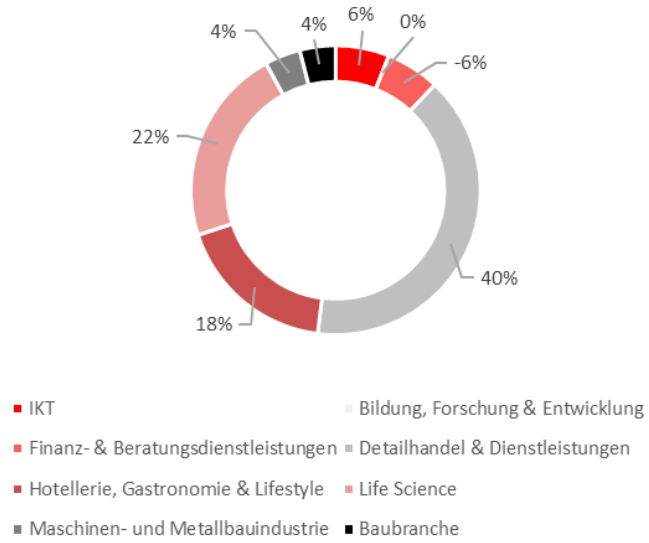
Entwicklung der Arbeitsplätze nach Clustern (2022)



Quelle:
SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

Der anteilmässige Nettozuwachs der Unternehmen liegt in der *Detailhandel & Dienstleistungen* bei 40%, gefolgt vom Cluster *Life Science* mit 22%.

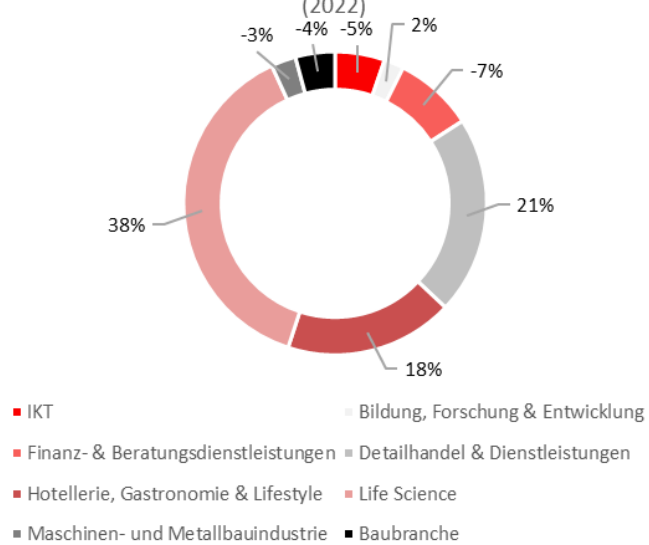
Anteilmässiger Nettozuwachs an Unternehmen nach Clustern (2022)



Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifo

Der anteilmässige Nettozuwachs der Arbeitsplätze liegt im Cluster *Life Science* mit 38% am höchsten.

Anteilmässiger Nettozuwachs an Arbeitsplätzen nach Clustern (2022)



Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifo

5 UNTERNEHMENSUMFRAGE 2022

Wirtschaftsstandort Bülach

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Bülach hat im Oktober 2022 eine Online-Umfrage bei den Bülacher Unternehmen durchgeführt. Dies mit dem Ziel, ein möglichst realitätsnahes Bild der wirtschaftlichen Lage zu zeichnen. 218 Unternehmen, welche 60 % der Arbeitsplätze am Standort Bülach vertreten, haben teilgenommen.

Die Umfrage zeigt, dass sich die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr verbessert haben. Rund 40 % der befragten Unternehmen verzeichnen ein positives Umsatzwachstum. 43 % haben angegeben, ein stabiles Umsatzniveau zu haben und nur 17 % haben einen Umsatzrückgang erlitten. Somit hat sich das Gesamtbild der letzten drei Jahre trotz schwieriger geopolitischer Lage und anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stetig zum Besseren gewandt.

Nach wie vor ist die Baubranche die in Bülach am stärksten vertretene Branche. Besonders erfreulich ist, dass sich diese Branche nachhaltig entwickelt und verhältnismässig geringe Umsatzeinbussen aufweist. Zudem zeigen die Ergebnisse, dass Kleinunternehmen bis 10 Mitarbeitende knapp ein Drittel der

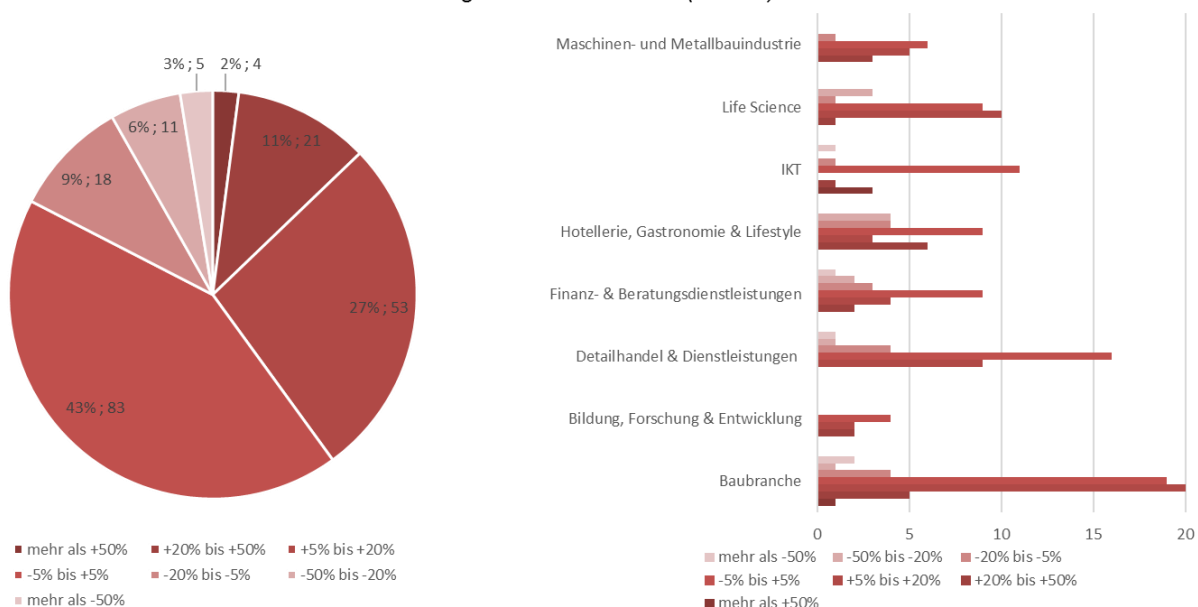
befragten Unternehmen ausmachen. Dieser Anteil hat sich in den letzten Jahren kaum verändert.

Die Umfrage zeigt weiter, dass trotz steigender Umsatzzahlen beinahe alle Unternehmen durch die aktuelle geopolitische Lage negativ beeinflusst werden bzw. eine gewisse Verunsicherung herrscht. Die am häufigsten erwähnten Einfluss- und Standortfaktoren sind Lieferschwierigkeiten, dicht gefolgt von den Rohstoff- und Energiepreisen und dem allgemeinen, wohl länger andauernden Fachkräftemangel.

Das Beschäftigungsniveau weist grossmehrheitlich ein Wachstum auf. Hervorzuheben ist das Beschäftigungsniveau der Hotellerie, der Gastronomie und der Lifestyle-Branche. Letztere verzeichnet einen starken Anstieg. Bei näherer Betrachtung ist erkennbar, dass sich das Beschäftigungsniveau parallel zu den Umsatzzahlen entwickelt, also auf eine relativ stabile Produktivitätsentwicklung hinweist.

Die gesamte Auswertung der Unternehmensumfrage ist auf der Webseite der Wifö unter www.wirtschaft-buelach.ch abrufbar.

Wie hat sich das Umsatzniveau in Ihrem Unternehmen / Ihrer Organisation im Vergleich zum Jahresanfang 2022 entwickelt? (n=195)



Positive Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

Abbildung 4: Umsatzentwicklung Stand 10.2022

6 FOKUSTHEMEN 2022

Stand der Umsetzung

Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung

Die Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung orientieren sich an den strategischen Stossrichtungen der Vision 2040. Dabei wird zwischen koordinativen Tätigkeiten und laufenden Aufgaben sowie Projekten unterschieden. Erstere sind im Jahresbericht 2020 (S. 15-16) detailliert aufgeführt.

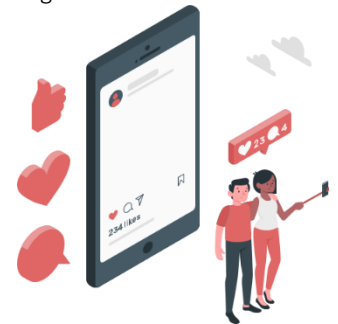
Die Projekte (abgebildet als **Fokus Themen**) werden, nach Absprache mit dem Auftraggeber, bestimmt und umgesetzt. Der jeweilige Stand der Umsetzung der aufgeführten Projekte wird auf den nachfolgenden Seiten einzeln präsentiert.



digital health center bülach (dhc)

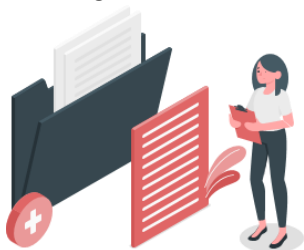
Ein Zentrum für digitale Innovation im Gesundheitswesen

Mit dem stetigen Wachstum der Mitglieder im dhc wird der Innovationsstandort Bülach gestärkt und die Entwicklung des ICT-Clusters gefördert.



Gemeinsame Vermarktung des Glasi-Areals

Mit Promotions-Aktivitäten in Zusammenarbeit mit den Areal-Vermarktern und gezielten Platzierungen von Flächensuchanfragen soll die Entwicklung des Glasi-Areals auf der Zielgerade unterstützt werden.



Revision der Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Revision von Bau- und Zonenordnung sollen Möglichkeiten und Instrumente hinsichtlich einer gewerbefreundlichen Bau- und Zonenordnung überprüft werden.



Center Management Bülach

Das Projekt Center Management wurde im Sommer 2022 angestossen und hat zum Ziel, das Zentrum von Bülach zu einem Begegnungsraum zu formen.

Areal Entwicklung

Im Jahresbericht von 2021 wurde ausführlich über die Lage der einzelnen Areale berichtet. Die Projekte begleitet die Wirtschaftsförderung weiterhin; sie nehmen eine wichtige Rolle in unseren Aktivitäten ein. Über zukünftige Meilensteine werden wir situativ berichten.

7A DIGITAL HEALTH CENTER BÜLACH (DHC)

Ziel des Innovationszentrums ist, die digitale Transformation im Gesundheitswesen voranzutreiben. Dazu werden Start-ups zusammen mit etablierten Unternehmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie (ICT) und Unternehmen aus der Gesundheitsbranche neue, praxistaugliche Lösungen entwickeln.

Seit der Betriebsaufnahme des dhc an der Schützenmattstrasse 14 in Bülach im April 2022 entwickelt sich die dhc-Community sehr dynamisch weiter. Neben den acht Gründungs- und Platin-Mitgliedern, die sich seit der ersten Stunde im dhc engagieren, konnten bis dato 53 neue Mitglieder und Kooperationspartner dazugewonnen werden, weitere Mitgliedschaften werden 2023 dazu kommen.

dhc Community 2022 in Zahlen	
Platin- und Vorstandsmitglieder	8
Goldmitglieder	4
Community Mitglieder	16
Startup Mitglieder	5
Kooperationspartner	20

Tabelle 2: dhc Community 2022 in Zahlen

Auch das Service- und Dienstleistungsangebot des dhc wurden unter der Leitung des Geschäftsführers Stefan Lienhard laufend ausgebaut und weiterentwickelt. Die verschiedenen Angebote wie Unterstützung im Bereich der Finanzierung und Gründung sowie Hilfe bei rechtlichen und regulatorischen Herausforderungen werden von Mitgliedern oder geprüften Kooperationspartnern erbracht.

Im Jahr 2023 steht folgende die Weiterentwicklung der dhc-Community, das Lancieren erfolgversprechender Projektideen in Zusammenarbeit mit Mitgliedsfirmen und Kooperationspartnern und das Ansiedeln neuer Start-ups am Standort Bülach im Fokus. Zweifelsohne werden im Zuge der weiteren Entwicklung zusätzliche Personalressourcen erforderlich sein, ebenso stehen die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für den Umzug ins Haus Angelo im Glasi-Areal Ende zweites Quartal 2024 an.

Weitere Informationen unter www.digital-health-center.ch

7B GEMEINSAME VERMARKTUNG GLASI-AREAL



Die Wifö hat in Zusammenarbeit mit der Steiner AG, Fischer 97 und Gallati Kommunikation eine gemeinsame Karte für das gesamte Glasi-Areal erstellt.

Karte – Glasi-Areal:

<https://www.wirtschaft-buelach.ch/im-guss-glasi/>

Das Flächenangebot des Glasi-Areals im Überblick

Flächensuchende Unternehmen können sich von Haus zu Haus einen raschen Überblick über das gesamte Angebot an Büro- und Gewerbeflächen verschaffen.

Die Fenster geben Auskunft über die Anzahl Objekte, Quadratmeter, die Verfügbarkeit sowie den Mietpreis. Des Weiteren wird der Charakter und die Umgebung des jeweiligen Hauses beschrieben.

Direkte Verlinkung zum Endvermarkter

Für weitere Informationen wird das Unternehmen direkt zum zuständigen Endvermarkter (Steiner AG oder Fischer 97) weitergeleitet. Die öffentlichen Plätze führen die Interessenten zur Glasi-Webseite, wo man mit den wichtigsten Quartierinformationen bedient wird.

Stand der Vermarktung

Im Verlauf des Jahres konnten die zuständigen Vermarkter erfreulicherweise einen Grossteil der Flächen für Büro und Gewerbe vermieten. Aktuell sind noch ca. 4'700m² verteilt auf sechs Häuser verfügbar.

Freiflächen Glasi Areal		
Haus	Etage	Fläche
C	EG	51 m ²
D	1. OG	102 m ²
	2. OG	102 m ²
	4. OG	102 m ²
	5. OG	102 m ²
M	EG	73 m ²
N	EG	122 m ²
P	EG	98 m ²
R	EG	51 m ²
	EG	352 m ²
	EG	288 m ²
	1. OG	730 m ²
	2. OG	730 m ²
	3. OG	730 m ²
	4. OG	673 m ²
	5. OG	321 m ²
T	EG	135 m ²
	4. OG	681 m ²
	5. OG	681 m ²

Tabelle 3: Freiflächen Glasi-Areal

7C REVISION DER BAU- UND ZONENORDNUNG

Die Wifö hat sich bereits 2020 im engen Austausch mit dem Wirtschaftsbeirat mit den Herausforderungen des Wirtschaftsstandortes Bülach in den kommenden zwei Jahrzehnten beschäftigt. (vgl. Positionierung Wirtschaftsstandort Bülach, S. 4 Abbildung 1). Dabei wurden die zu erwartenden Einflüsse/Trends identifiziert, und die in diesem Umfeld zentralen strategischen Stossrichtungen definiert.

Einer der eruierten Punkte behandelt die Ansiedlung und Expansion wertschöpfungsstarker Unternehmen, siehe auch Kapitel 9, Ausblick. Entsprechend wichtig ist es, dass Bülach auch im Bereich der Raumnutzung bereit und flexibel genug aufgestellt ist für die weitere Entwicklung.

Im Rahmen der aktuell laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) hat die Wifö in Zusammenarbeit mit der Abteilung Planung und Bau sowie einem externen Unternehmen einen Kurzbericht zu den Handlungsoptionen erarbeitet. Es stehen grundsätzlich verschiedene Instrumente und Möglichkeiten zur Verfügung, die der Stadt Bülach helfen sollen, das Arbeitsplatzpotenzial durch eine gewerbefreundliche Nutzung zu optimieren. Dabei wird den unterschiedlichen Anforderungen der Zonen (bspw. Bülach Süd, Stadtzentrum) Rechnung getragen.

Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen, die Wifö wird sich weiterhin für gewerbefreundliche Rahmenbedingungen im Zuge der kommenden BZO-Revision einsetzen.

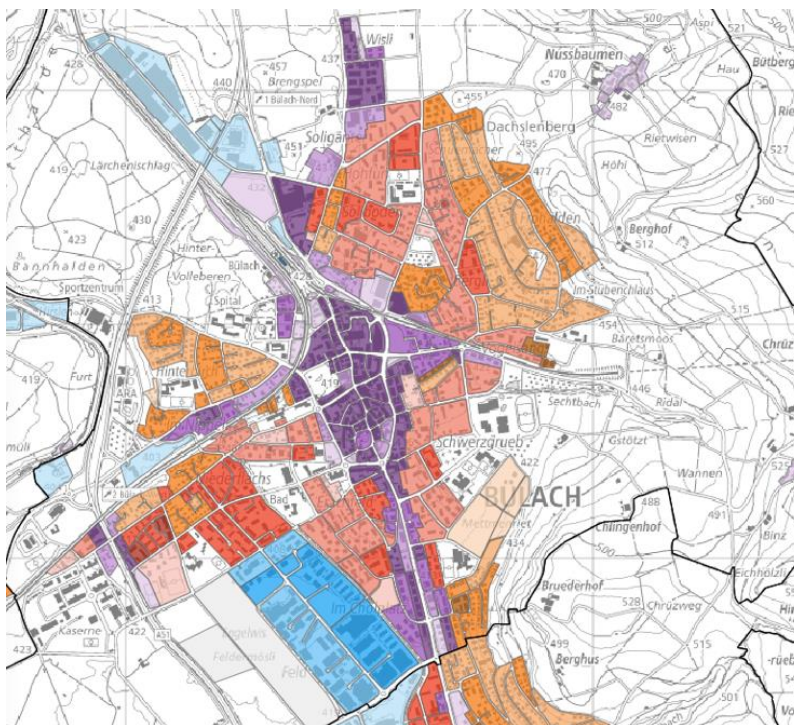


Abbildung 5: Bau- und Zonenplan Bülach

8 JAHRESABRECHNUNG

Das jährliche Gesamtbudget der Wifö Bülach beläuft sich auf CHF 400'000. Davon soll mindestens die Hälfte für Projekte (Sachmittelbudget) und maximal die Hälfte für die laufenden Aufgaben der Wifö (Mandatsbudget) verwendet werden.

Die nicht verwendeten Mittel des Sachmittelbudgets können jeweils ins Folgejahre übertragen werden. Die nicht verwendeten Mittel des Mandatsbudgets verfallen zum Ende des Jahres.

SACHBUDGET PRO JAHR: CHF 200'000					
	2019	2020	2021	2022	Total
BUDGET	200'000	200'000	200'000	200'000	800'000
MITGLIEDERBEITRAG FLUGHAFENREGION	30'000	30'000	30'000	30'000	120'000
BEITRAG BÜLACHSTADT / ZENTRUM	71'628	55'150	55'517	55'000	237'295
MARKETING & KOMMUNIKATION, EVENTS	35'908	45'459	20'520	4'625	106'512
DIGITAL HEALTH CENTER BÜLACH (DHC)	-	35'978	89'375	23'971	149'324
DIVERS	3'473	600	1'177	2'637	7'887
TOTAL	141'009	167'187	196'589	116'233	621'018
MANDATSBUDGET PRO JAHR: CHF 200'000					
	2019	2020	2021	2022	Total
BUDGET	200'000	200'000	200'000	200'000	800'000
TOTAL	199'202	199'913	264'378	190'570	854'063
ANZAHL STUNDEN	1'318	1'181	1'557	1'155	5'211
ANZAHL GESPRÄCHE PRO JAHR MIT:	76	53	98	72	299
STANORTSUCHENDEN UNTERNEHMEN	15	12	31	23	81
IN BÜLACH ANSÄSSIGEN UNTERNEHMEN	13	11	11	9	44
IMMOBILIEN- UND ENTWICKLUNGSPARTNERN	21	11	28	20	80
LOKALEN UND REGIONALEN ORGANISATIONEN	27	19	28	20	94
ABRECHNUNG VON SACHBUDGET UND MANDATSBUDGET: PRO JAHR: CHF 400'000					
	2019	2020	2021	2022	Total
BUDGET	400'000	400'000	400'000	400'000	1'600'000
TOTAL IST	340'211	367'100	460'967	360'803	1'475'081

Tabelle 4: Jahresabrechnung 2019, 2020, 2021 und 2022

9 AUSBLICK 2023 +

qualitative und quantitative Ziele

Die Wirtschaftsförderung hat – in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbeirat – einen Vorschlag zur Definition der qualitativen und quantitativen Ziele für die Periode 2023 bis 2026 entwickelt. Darauf basierend haben Stadtrat und Parlament mit dem Rahmenkredit und der Mandatsverlängerung folgende Zielsetzungen genehmigt:

Quantitative Ziele

1. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze sind qualitativ hochwertig
 - Neu angesiedelte Unternehmen kommen aus wertschöpfungsstarken und/oder innovativen Branchen bzw. Unternehmensbereichen
Herangehensweise: Basis 31.12.2020 / + 10%
 - Expansionen ansässiger Unternehmen erfolgen in wertschöpfungsstarken und/oder innovativen Unternehmensbereichen
2. Die Steuereinnahmen durch juristische Personen sind gestiegen
 - Die Steuereinnahmen sind – im Dreijahresdurchschnitt betrachtet – gestiegen
Herangehensweise: Vergleich Stichtag 01.01.2023 (Mittelwerte von 2020 - 2022) mit Stichtag 01.01.2027 (Mittelwerte von 2024 - 2026) / + 10%

Qualitative Ziele

3. Der IKT-Cluster ist gestärkt
 - Das digital health center bülach (dhc) ist etabliert, d. h. Start-ups und bestehende Unternehmen aus der IKT und der Gesundheitsbranche sind angesiedelt
 - Die Finanzierung der dhc Betriebsphase 2026 bis 2029 ist gesichert
 - Ansiedlungen von Unternehmen im Bereich IKT (auch ausserhalb des dhc) sind erfolgt
4. Das Glasi-Areal ist gewerblich belebt
 - Die Gewerbeflächen sind vermietet
 - Die Gewerbeflächen werden nach erfolgreicher Erstvermietung nachhaltig vermarktet
5. Das Gewerbe im Stadtzentrum ist gestärkt
 - Das Herti-Quartier ist gewerblich entwickelt
 - Das Sonnenhof-Areal wird aktiv vermarktet
 - Gemeinsam mit den Immobilieneigentümern werden neue gewerbliche Nutzungen ermöglicht
6. Das Jakobstal und Bülach Süd sind gewerblich und/oder industriell wertschöpfungsstark entwickelt
 - Gebaute und unbebaute Entwicklungsflächen sind verfügbar
 - Proaktive Ansiedlungsmassnahmen sind lanciert
7. Aktive Netzwerkpflege und Standortpromotion findet statt
 - Der Austausch mit den Immobilieneigentümern findet statt
 - Der Austausch mit den lokalen und regionalen Standortförderungsorganisationen findet statt
 - Der Wirtschaftsstandort Bülach wird über verschiedene Promotionskanäle aktiv vermarktet

KONTAKTPERSONEN

Wir stellen uns vor unter www.wirtschaft-buelach.ch

René Götz

Wirtschaftsförderer Stadt Bülach
Mandatsleiter

Telefon 044 299 95 11
rene.goetz@buelach.ch



Christian Mühlethaler

Stadtschreiber Bülach

Telefon 044 863 11 25
christian.muehlethaler@buelach.ch

