



JAHRESBERICHT

2023

Bearbeitung:

René Götz, Mandatsleitung, Wirtschaftsförderung Stadt Bülach

Kilian Peter, Wirtschaftsförderung Stadt Bülach

18. April 2024

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren

Der vorliegende Bericht orientiert Sie über wichtige Entwicklungen am Wirtschaftsstandort Bülach im Jahr 2023.

Das volkswirtschaftliche Wachstum der Schweiz wird 2023 bei rund 1 % liegen, d.h. im langjährigen Mittel unterdurchschnittlich. Die eher schwachen Wachstumsraten in der verarbeitenden Industrie, namentlich die rückläufigen Exporte der chemisch-pharmazeutischen Industrie, waren hierfür massgeblich verantwortlich. Hingegen stützen vor allem die Energiebranche und der Dienstleistungssektor die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Die Inflationsrate entwickelte sich 2023 gegenüber den Vorjahren rückläufig und fiel im Juni 2023 wieder unter 2 %. Für 2024 wird gesamtschweizerisch mit einer etwas stärkeren Wirtschaftsleistung gerechnet. Im Wirtschaftstraum Bülach ist der Bau- und Immobiliensektor aufgrund der regen Bautätigkeit in der Flughafenregion während der letzten 20 Jahre das wirtschaftliche Rückgrat. Dieser Sektor ist aktuell, trotz nach wie vor grosser Nachfrage und tiefen Leerstandsquoten im Wohnungsbereich, stark gefordert. Steigende (Bau)-kosten, Margendruck und Fachkräftemangel sind in diversen Wirtschaftssektoren allgegenwärtig, im Bausektor allerdings in akzentuierter Form.

Seit 2019 hat die Anzahl der auf dem Platz Bülach ansässigen Unternehmen um 10 % zugenommen. Trotz der vorstehend skizzierten, gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen und den (im weltweiten Vergleich) eher moderaten Wachstumsraten sind die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung im Raum Bülach gut. Das Glasi-Areal wird in den nächsten Jahren mit den neu verfügbaren Gewerbeflächen positive Impulse setzen, gleiches gilt für die aktuell geplanten gewerblichen Bauvorhaben in Bülach Süd und die weiteren Investitionen in der Bülacher Logistikzone. Für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Wirtschaftsraums Bülach ist die anhaltende Verfügbarkeit von ausreichend Gewerbeflächen (bebaut und unbebaut) von prioritärer Bedeutung für ein proaktives Ansiedlungsgeschäft.

Unser Innovationszentrum im Gesundheitswesen, das digital health center bülach hat sich 2023 erfreulich entwickelt und steht kurz vor dem Umzug ins Haus Angelo im Glasi Areal. Namentlich der Mitgliederzuwachs auf knapp 60 Firmen und die Lancierung eines Startup-Inkubators (in Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Anbieter) sind die Highlights des dhc-Jahres 2023.

Im Fokus unserer Aktivitäten stand 2023 im Weiteren die Forcierung der Zentrumsentwicklung, dies vor dem Hintergrund der schleichenden Entleerung der Innenstädte, die sich seit über einer Dekade schweizweit (mit wenigen Ausnahmen) verstärkt. Die Konzeptphase in Zusammenarbeit mit Vertretern von bülachSTADT und der Stadt Bülach konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Gegenwärtig läuft der politische Entscheidungsprozess mit dem Ziel im Januar 2025 das Go Live zu realisieren.

Ich werde mich als Wirtschaftsförderer weiterhin engagiert dafür einsetzen, die kommunal beeinflussbaren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu verbessern. Dies erfolgt im engen Austausch mit den privaten Marktteilnehmern, den Wirtschafts- und Gewerbeverbänden sowie den Bülacher Behörden und Verwaltungseinheiten. Die im vorliegenden Jahresbericht skizzierten Fokusthemen 2023 haben auch 2024 eine hohe Bedeutung - oder in Kurzform: Ansiedlung – Innovation – Zentrumsentwicklung. Die strategischen Leitlinien haben wir mit der wirtschaftlichen Positionierung bereits 2020 gelegt, nun gilt es diese Vorhaben konsequent umzusetzen.

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

Herzliche Grüsse, René Götz

INHALTSVERZEICHNIS

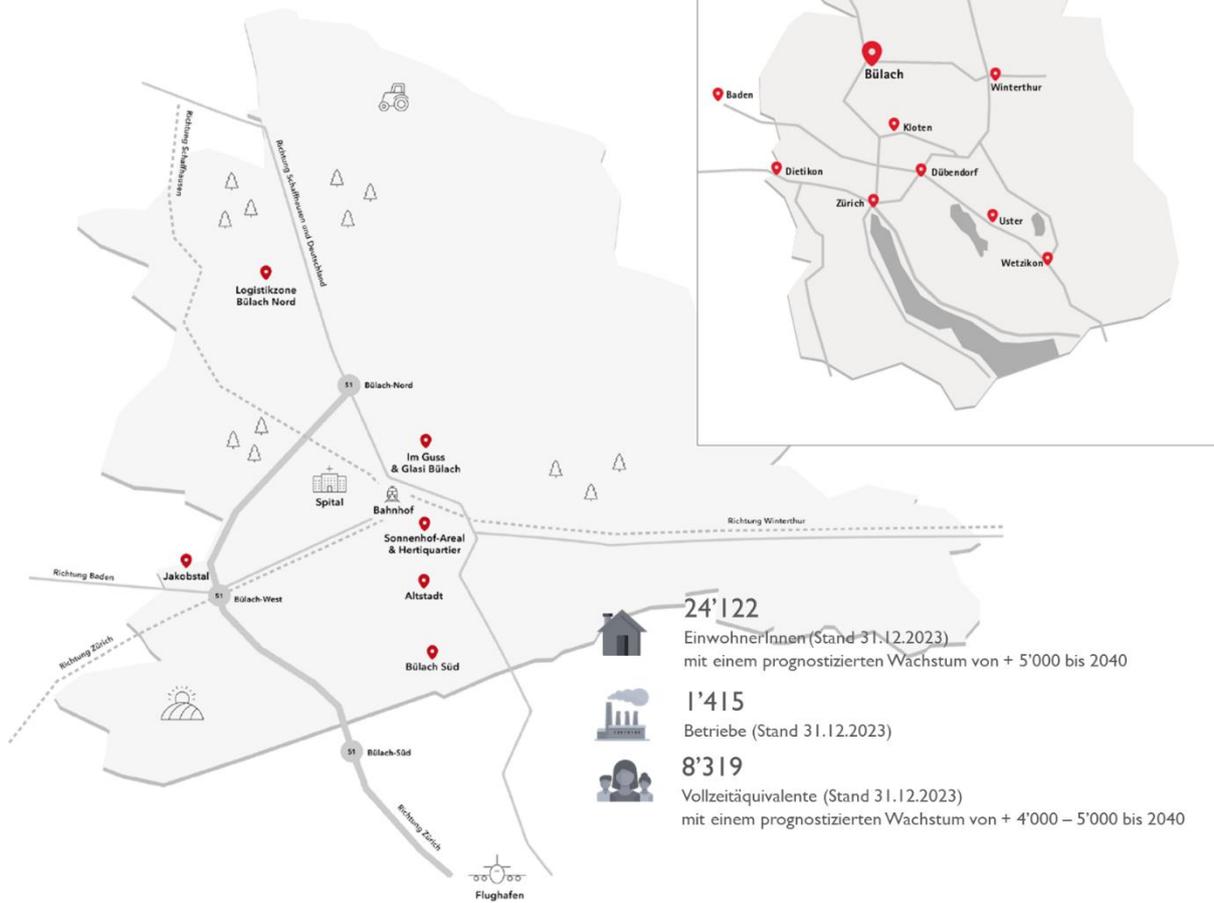
VORWORT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1 WIRTSCHAFTSSTANDORT BÜLACH	3
2 POSITIONIERUNG WIRTSCHAFTSSTANDORT BÜLACH	4
3 STAND DER ZIELERREICHUNG	5
4 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	7
5 UNTERNEHMENSUMFRAGE 2023	12
6 FOKUSTHEMEN 2023	13
7A DIGITAL HEALTH CENTER BÜLACH (DHC)	14
7B ZENTRUMS MANAGEMENT	15
7C ANSIEDLUNG UND GEWERBEFLÄCHEN	17
7D HOTELLERIE BÜLACH	18
8 JAHRESABRECHNUNG	19
9 AUSBLICK 2024 +	20
KONTAKTPERSONEN	21

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 Standortentwicklungs politik. Vielfältige Freizeit-, Wohn- und Bildungsangebote sowie eine erstklassige Verkehrserschließung machen Bülach für Mitarbeitende attraktiv.

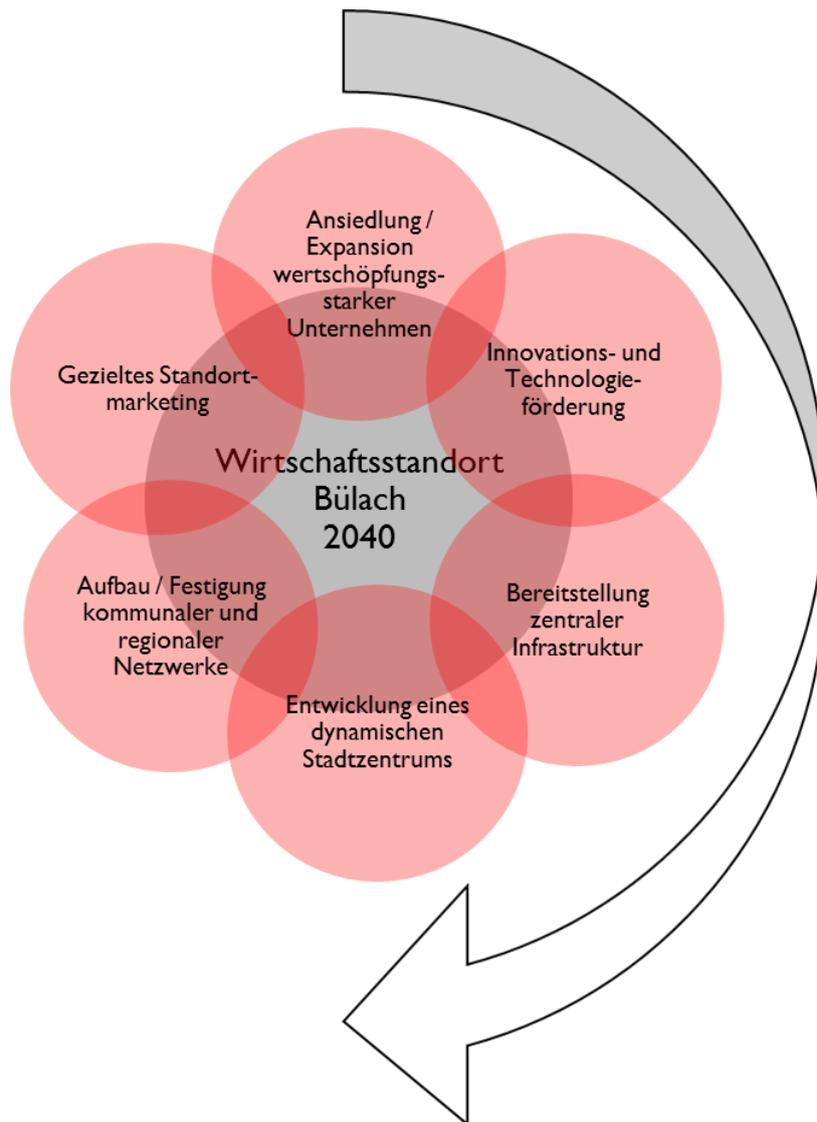


Abbildung 1: 6 strategische Stossrichtungen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach

3 STAND DER ZIELERREICHUNG

Wirtschaftsförderung

«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.

Retrospektive Wifö 2019 – 2022

Rückblickend lag der Fokus auf dem 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:

- 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.

Stand Zielerreichung Wifö 2023 – 2026

Für die aktuelle Periode gilt erneut, Wohnen und Arbeiten in der Stadt Bülach in der Balance zu halten. Konkret wurden in der neuen Offerte 2023 – 2026 zwei quantitative Ziele und fünf qualitative Ziele formuliert, die durch Wirtschaftsförderung umgesetzt werden sollen.

- mindestens 10 % mehr Arbeitsplätze
Herangehensweise: Basis 31.12.2022 + 10 %
Stand per 31.12.2022: 8'249 VZÄ / 10'890 Beschäftigte
Ziel per 31.12.2026: 9'074 VZÄ / 11'904 Beschäftigte
- Im Dreijahresdurchschnitt mindestens 10 % mehr Steuereinnahmen durch juristische Personen
Herangehensweise: Vergleich Stichtag 01.01.2023 (Mittelwerte von 2020-2022) mit Stichtag 01.01.2027 (Mittelwerte von 2024 - 2026) / + 10 %
Stand per 01.01.2023: CHF 4'990'128
Ziel per 01.01.2027: CHF 5'489'141

Der Umsetzungsstand der quantitativen Ziele wird jeweils per 31.12. erfasst und im Jahresbericht der Wifö dargestellt. Die Erhebung per 31.12.2023 zeigt einen Nettozuwachs am Wirtschaftsstandort Bülach von 48 Unternehmen².

¹ Vollzeitäquivalente

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

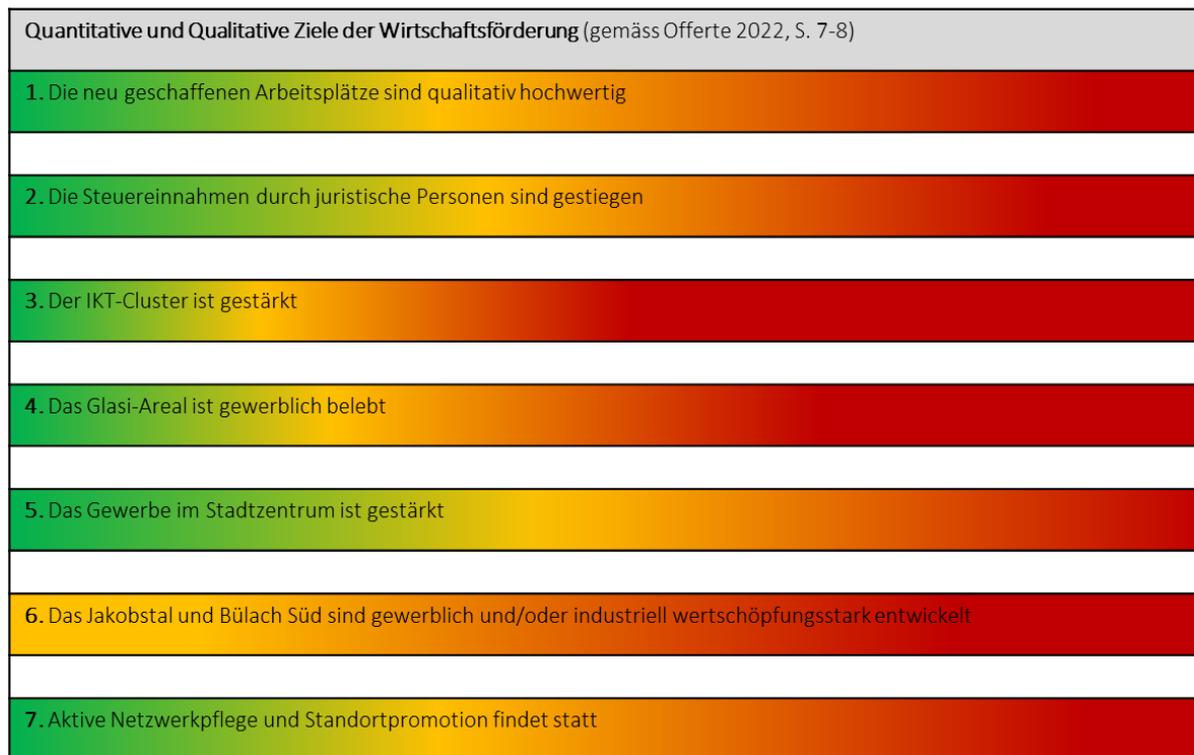


Abbildung 2: Quantitative und Qualitative Ziele

Die Grafik zeigt den Stand der Zielerfüllung per 31.12.2023. 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.

- erfüllt
- teilweise erfüllt
- nicht erfüllt

Für die Jahre 2023 – 2026 wurden - neben den zwei quantitativen Zielen - fünf qualitative Ziele formuliert, die von der Wirtschaftsförderung umgesetzt werden sollen. Diese knüpfen sowohl an die laufende Tätigkeit der Wirtschaftsförderung sowie an die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und Herausforderungen der Stadt Bülach an. Die Umsetzungsmassnahmen werden im Programmvorschlag der Wirtschaftsförderung konkretisiert (siehe Offerte 2023-2026, Kapitel 3.2), wobei das Rollenbild der Wirtschaftsförderung beibehalten wird (siehe Offerte 2023 – 2026, Kapitel 3.3). Der Stand der quantitativen sowie der qualitativen Zielerreichung wird jeweils weiterhin im Jahresbericht beschrieben und beurteilt (siehe Offerte, 2023 – 2026, Kapitel 3.4).

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 31.12.2021 basieren auf den publizierten Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS). Die BFS-Zahlen des Jahres 2022 werden Ende August 2024 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 2023, Kapitel 5).

Neu zugezogene und gegründete Unternehmen werden von der Wifö quartalsweise in die Unternehmensdatenbank aufgenommen. Heute verfügt die Wifö über 660 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 % - 50 %, was für die gute Qualität der Unternehmensdatenbank am Wirtschaftsstandort Bülach und das unternehmensseitige Interesse an dieser Umfrage spricht.

Entwicklung in Bülach		
	Zielwert ³ 31.12.2026	Stand 31.12.2023
Die Steuereinnahmen von juristischen Personen sind Dreijahresdurchschnitt um 10 % gestiegen (in CHF Mio.)	5.5	4.6
Anzahl Arbeitsplätze (VZÄ) sind bis 2026 um 10 % gestiegen ^{4/5}	9'075	8'319

Abbildung 3: Quantitative Zielerreichung

³ Als Basis für den Zielwert wurden die Zahlen per 31.12.2022 verwendet.

⁴ Wir weisen darauf hin, dass die zukünftigen BFS-Publikationen der Anzahl Arbeitsplätze per Ende 2022 und 2023 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 2022 werden die offiziellen BFS-Zahlen der Stadt

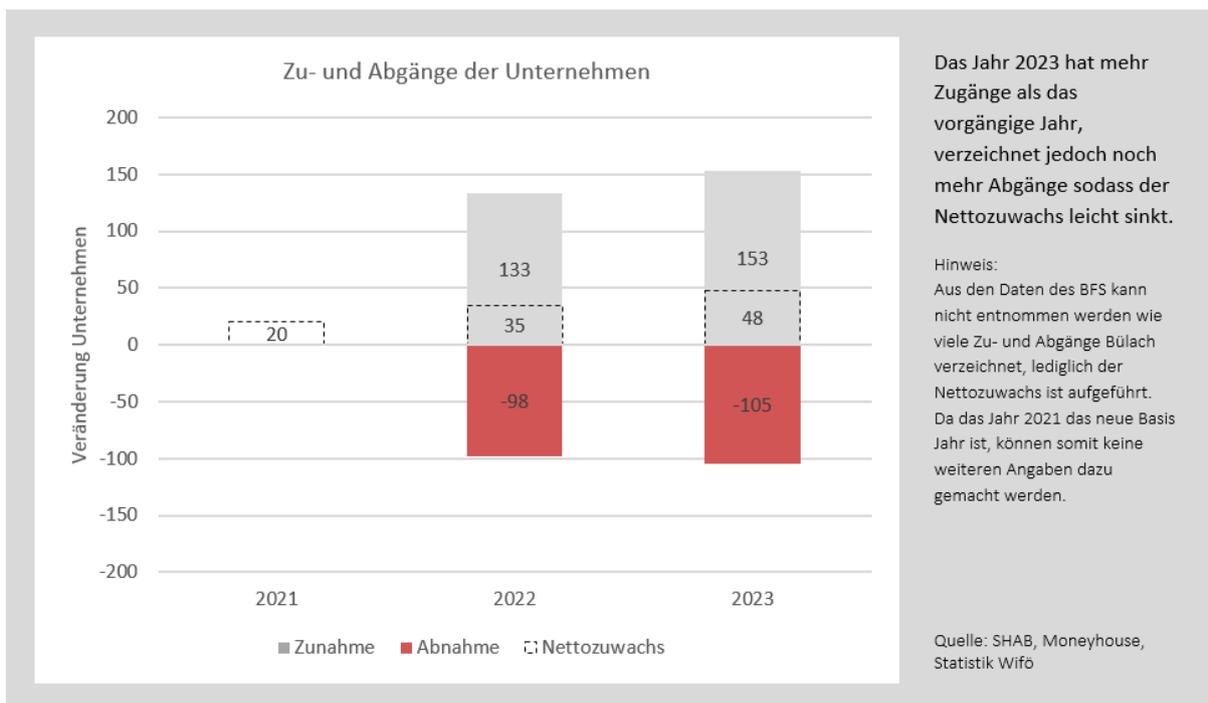
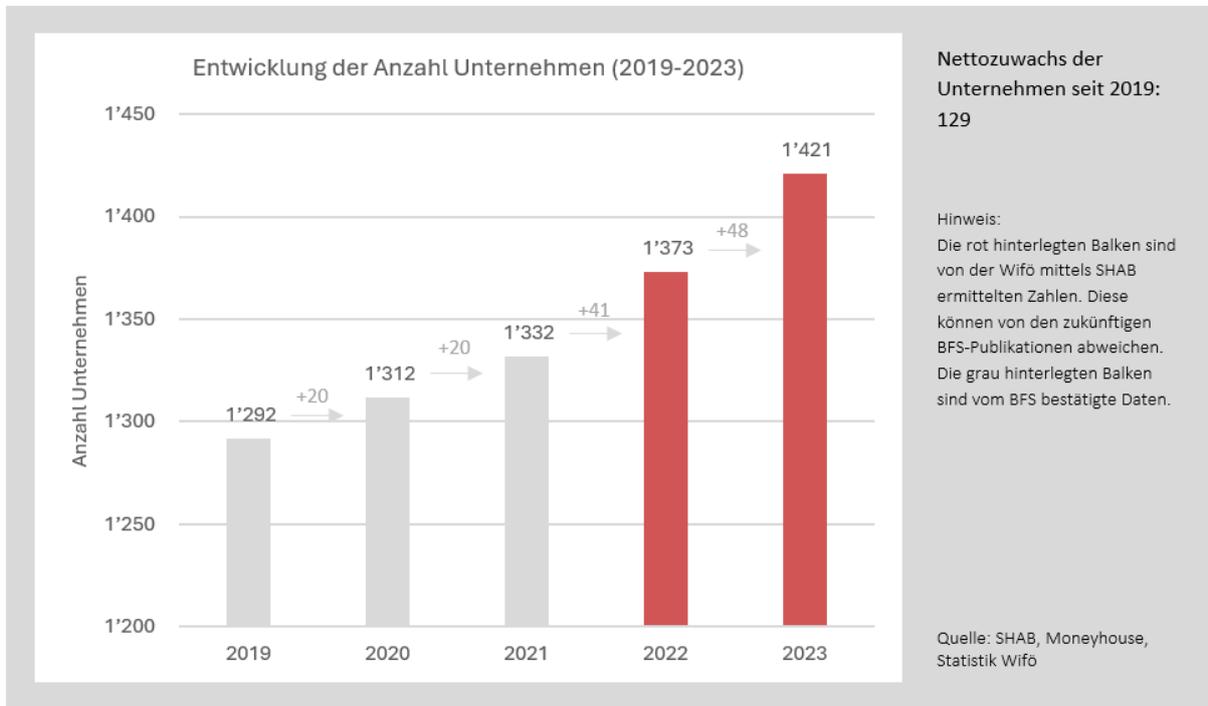
Bülach 18 Monate verzögert, ca. Ende August 2024 veröffentlicht.

⁵ Die Berechnung der Vollzeitäquivalente beim BFS erfolgt auf der Grundlage eines Schätzmodells, dass 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 seit 2019 auf das Durchschnittsverhältnis VÄZ / Beschäftigte (2015 - 2018): 75.75 %.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen sowohl die Entwicklung der Unternehmen als auch der VZÄ.

Hinweis, folgende Faktoren haben zu den Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr geführt:

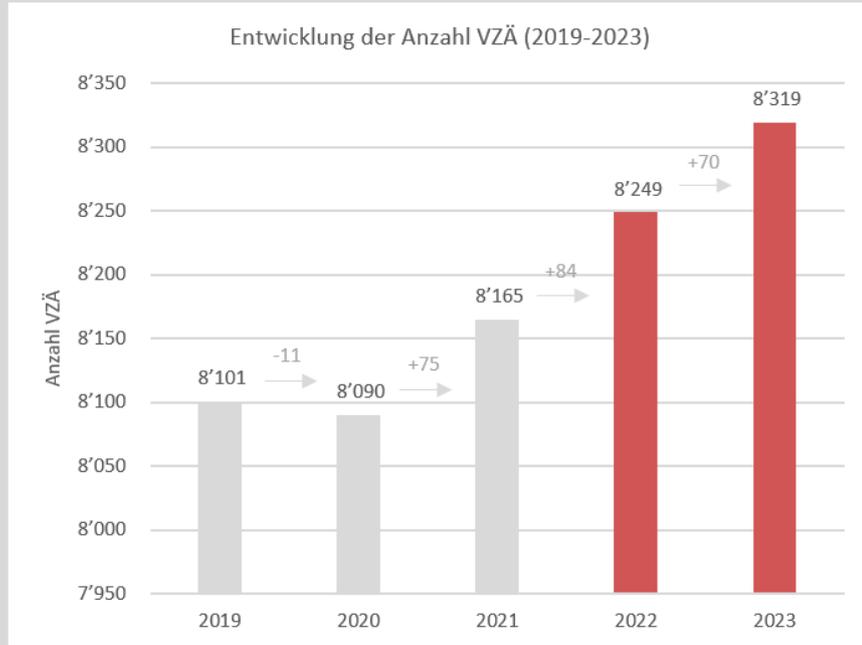
- Starke Zeitverzögerung der BFS-Daten (ca. 18 Monaten)
- Abweichungen bei der Annahme des Durchschnittsverhältnis von Beschäftigten und VZÄ welche besagt, dass $\frac{3}{4}$ der totalen Veränderung (Beschäftigte) VZÄ sind (75.75 % basierend auf bisherigen Erfahrungswerten 2015-2018).
- Aufgrund des Monitorings durch SHAB etc. sind Personelle Veränderungen in Unternehmen nicht messbar (Bsp. Mitarbeiterabbau Biotronik ca. 200 Pers.)



**Nettozuwachs der VZÄ
seit 2019: 218**

Hinweis:
Die rot hinterlegten Balken sind von der Wifö mittels SHAB ermittelten Zahlen. Diese können von den zukünftigen BFS-Publikationen abweichen. Die grau hinterlegten Balken sind vom BFS bestätigte Daten.

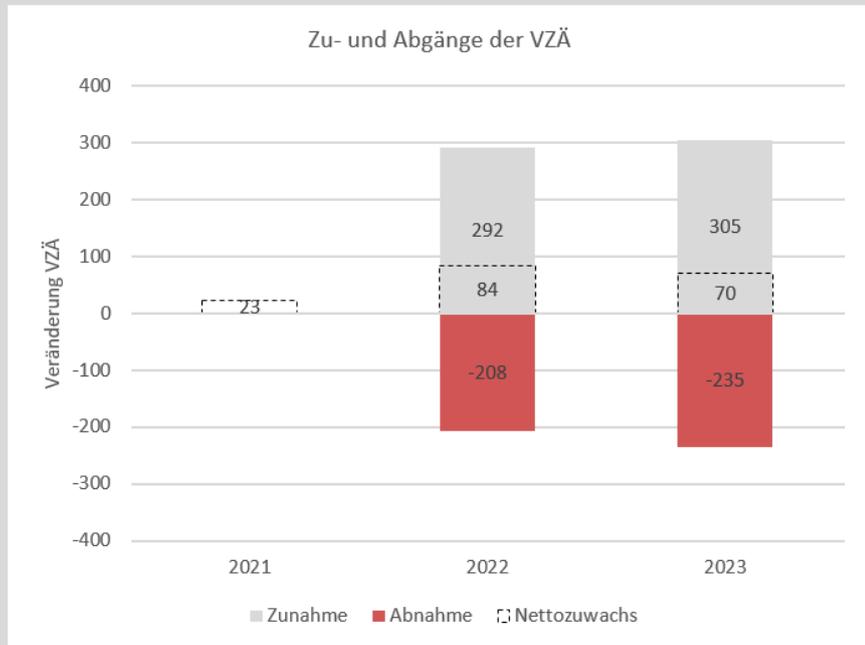
Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

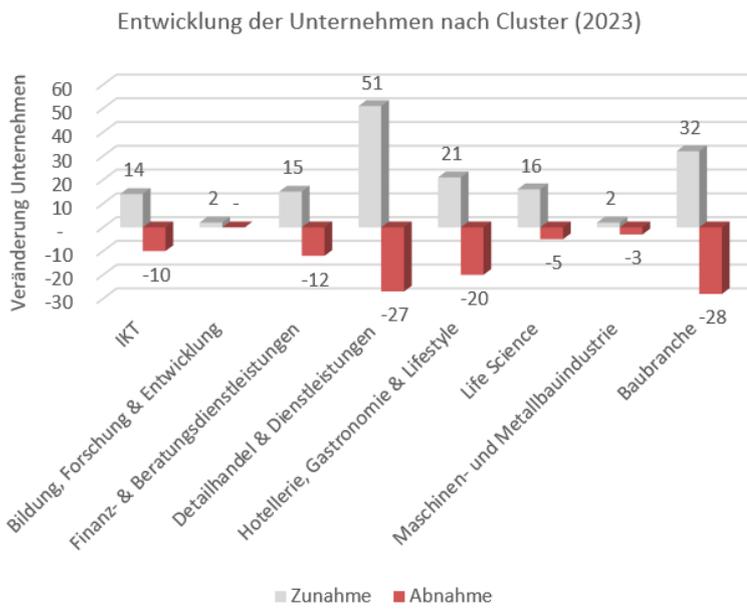


Das Jahr 2023 hat mehr Zugänge als das vorgängige Jahr, verzeichnet jedoch noch mehr Abgänge sodass der Nettozuwachs leicht sinkt.

Hinweis:
Aus den Daten des BFS kann nicht entnommen werden wie viele Zu- und Abgänge Bülach verzeichnet, lediglich der Nettozuwachs ist aufgeführt. Da das Jahr 2021 das neue Basis Jahr ist, können somit keine weiteren Angaben dazu gemacht werden.

Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

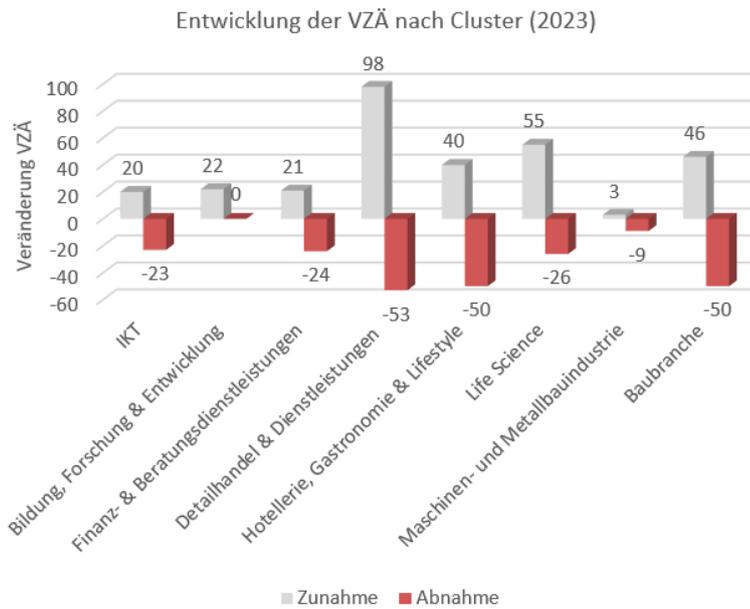




Die Cluster *Baubranche* sowie *Life Science* weisen den grössten Nettozuwachs an Unternehmen auf.

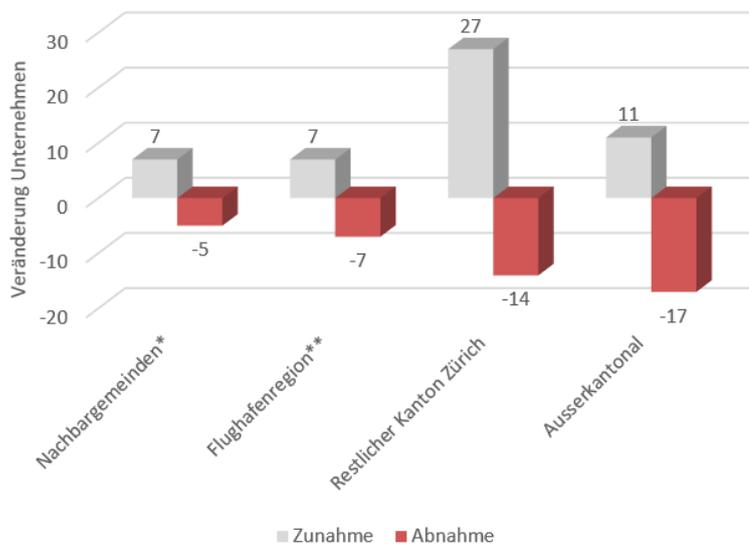
Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

Mit Abstand der grösste Nettozuwachs von VZÄ stammt aus dem Cluster *Detailhandel & Dienstleistungen*, danach folgen *Life Science* und *Bildung, Forschung & Entwicklung*.



Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

Ziel- und Ursprungsdestinationen der Unternehmen (2023)



Die Ab- und Zuwanderung geht nicht über die Landesgrenze hinaus. Die meisten Zuwanderungen von Unternehmen erfolgen innerhalb des Kantons, die meisten Abwanderungen führen aus dem Raum Zürich.

*Eglisau, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Bachenbülach, Embrach, Rorbas

**Winkel, Oberglatt, Rümlang, Kloten, Nürensdorf, Bassersdorf, Opfikon, Wallisellen, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen, Dübendorf

Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

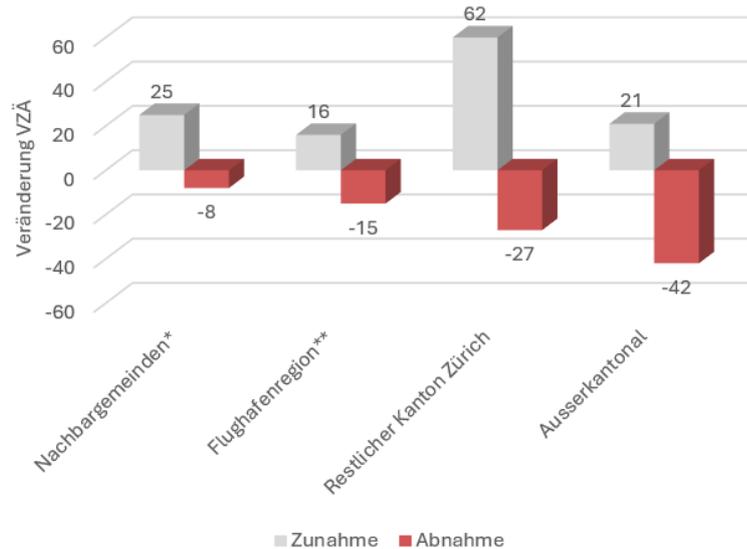
Die Hälfte der VZÄ stammen von Unternehmen, die aus dem restlichen Teil des Kantons Zürich zugewandert sind.

*Eglisau, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Bachenbülach, Embrach, Rorbas

**Winkel, Oberglatt, Rümlang, Kloten, Nürensdorf, Bassersdorf, Opfikon, Wallisellen, Dietlikon, Wangen-Brüttisellen, Dübendorf

Quelle: SHAB, Moneyhouse, Statistik Wifö

Ziel- und Ursprungsdestinationen der VZÄ (2023)



5 UNTERNEHMENSUMFRAGE 2023

Wirtschaftsstandort Bülach

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Bülach hat im Oktober 2023 eine Online-Umfrage bei den Bülacher Unternehmen durchgeführt. Dies mit dem Ziel, ein möglichst realitätsnahes Bild zur wirtschaftlichen Lage zu zeichnen. 300 Unternehmen, welche ca. 6 500 Mitarbeitende am Standort Bülach vertreten, haben die Umfrage beantwortet.

Die Umfrage zeigt, dass sich die Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr verbessert haben. Rund 34 % der befragten Unternehmen verzeichnen ein positives Umsatzwachstum. 44 % haben angegeben, ein stabiles Umsatzniveau zu haben und nur 22 % haben einen Umsatzrückgang erlitten. Obwohl dies einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr darstellt, bleibt es über die vergangenen vier Jahre betrachtet ein solides Ergebnis.

Die Baubranche bleibt nach wie vor die dominierende Branche in Bülach. Es ist bemerkenswert festzustellen, dass diese Branche eine nachhaltige Entwicklung aufweist und vergleichsweise geringe Umsatzrückgänge verzeichnet. Ebenso zeigen die Ergeb-

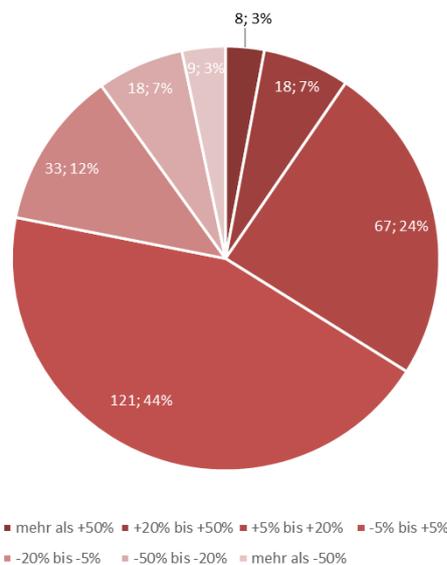
nisse, dass fast zwei Drittel der befragten Unternehmen Kleinunternehmen mit bis zu vier Mitarbeitenden sind. Dies stellt in Kombination mit der gestiegenen Rücklaufquote der Umfrage eine Erhöhung dar.

Die Umfrage zeigt, dass trotz des Anstiegs der Umsatzzahlen beinahe alle Unternehmen von der aktuellen globalen Wirtschaftssituation negativ beeinflusst werden. Die am häufigsten genannten Einflussfaktoren und Standortbedingungen sind Lieferengpässe, gefolgt von Inflationsdruck, steigenden Lohnkosten sowie den Preisen für Rohstoffe und Energie.

Die Umfrage zu Nachhaltigkeitsstrategien in diversen Branchen offenbart eine wachsende Bereitschaft: 123 Unternehmen haben bereits erfolgreich auf Nachhaltigkeit gesetzt, während 21 weitere die Einführung entsprechender Strategien planen. Besonders gefördert wird die nachhaltige Produktentwicklung sowie die umweltfreundliche Produktion.

Die gesamte Auswertung der Unternehmensumfrage ist auf der Webseite der Wifö unter <https://www.wirtschaft-buelach.ch/news/> abrufbar.

Entwicklung Umsatzentwicklung seit Jahresanfang 2023 (n=274)



Im Jahr 2022 verzeichneten netto 23% der befragten Unternehmen ein positives Umsatzwachstum.
Im Jahr 2023 reduzierte sich diese Zahl auf 12%.

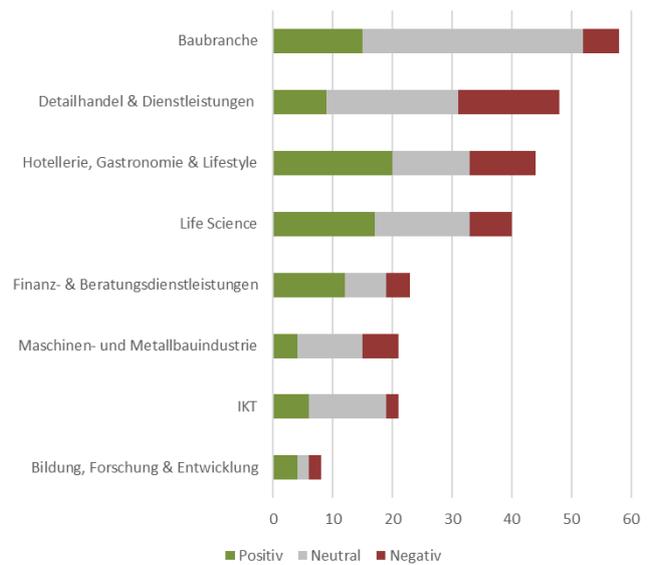


Abbildung 4: Umsatzentwicklung Stand 10.2023

6 FOKUSTHEMEN 2023

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.

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 neu konzipierten Inkubator sollen Start-ups im Gesundheitssektor in der frühen Entwicklungsphase unterstützt werden.



Zentrums Management Bülach

Mit dem lancierten Zentrums Management soll die Aufenthaltsqualität gesteigert und mehr Besuchende in das Zentrum gebracht werden. Damit Bülach – als Nordportal der Flughafenregion Zürich – eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen ist.



Ansiedlung und Gewerbeflächen

Im Fokus der wirtschaftlichen Entwicklung in Bülach stehen das Jakobstal sowie laufende Bauprojekte in Bülach Süd. Diese Areale bieten Potenzial für die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Hotellerie Bülach

Mittels einer Marktpotenzialanalyse wurde die aktuelle Situation in Bülach hinsichtlich der Nachfrage und der Ist-Situation geprüft. Daraufhin wurden mehrere Handlungsoptionen identifiziert und aufgezeigt.



7A DIGITAL HEALTH CENTER BÜLACH (DHC)

Das digital health center Bülach (dhc) wurde im Mai 2022 eröffnet und agiert als zentrale Anlaufstelle für Akteure im Gesundheitssektor in den Bereichen Digitalisierung und Innovation. Es bietet eine einzigartige Plattform für die Zusammenarbeit von Startups, etablierten Unternehmen der ICT-Branche und Unternehmen im Gesundheitswesen. Das Hauptziel des dhc ist es, innovative digitale Lösungen entlang der Wertschöpfungskette voranzutreiben und einen zusätzlichen Mehrwert für Kunden und Patienten zu schaffen.

Seit der Betriebsaufnahme 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 79 neue Mitglieder und Kooperationspartner dazugewonnen werden, weitere Mitgliedschaften werden 2024 dazu kommen.

dhc Community 2023 in Zahlen	
Platin- und Vorstandsmitglieder	8
Goldmitglieder	4
Community Mitglieder	38
Startup Mitglieder	6
Kooperationspartner	31

Abbildung 4: dhc Community 2023 in Zahlen

Nebst den bereits etablierten Service- und Dienstleistungsangeboten wurde in Zusammenarbeit mit Tenity und der ZKB ein innovatives Inkubationsprogramm für Startups entwickelt.

Ab Sommer 2024 wird das digital health center bülach (dhc) in enger Kooperation mit Tenity ein Inkubationsprogramm für Startups im Gesundheitssektor ins Leben rufen. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) unterstützt die Durchführung als Gründungspartnerin finanziell und mit gezieltem Wissen über den Zeitraum von fünf Jahren. Das Inkubationsprogramm ist darauf ausgerichtet, Startups in der frühen Entwicklungsphase zu unterstützen. Das Ziel ist die optimale Vorbereitung und der erfolgreiche Abschluss der ersten Finanzierungsrunde.

Das viermonatige Programm folgt einem bewährten Ablauf, welcher bereits unzählige Male erfolgreich durchgeführt wurde. Es bietet ausgewählten Startups sowohl aus der Schweiz als auch aus dem Ausland eine umfangreiche Palette an Unterstützungsmöglichkeiten. Die innovativen Jungfirmen werden gezielt von Experten aus dem Gesundheitswesen unterstützt und begleitet. Es wird eine enge Zusammenarbeit mit Vertretern der Leistungserbringer, der Industrie, der Forschung und einem internationalen Netzwerk aus aktiven Investoren verfolgt. Die Startups profitieren zudem von dedizierten „Masterclasses“, dem Zugang zu einem ausgedehnten Netzwerk und dem Schweizer Gesundheitsmarkt, attraktiven Programmvergünstigungen sowie Arbeitsplätzen in den Büroräumlichkeiten des dhc. Ab Januar 2024 beginnt die Detailplanung des Programmablaufs.

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

7B ZENTRUMS MANAGEMENT

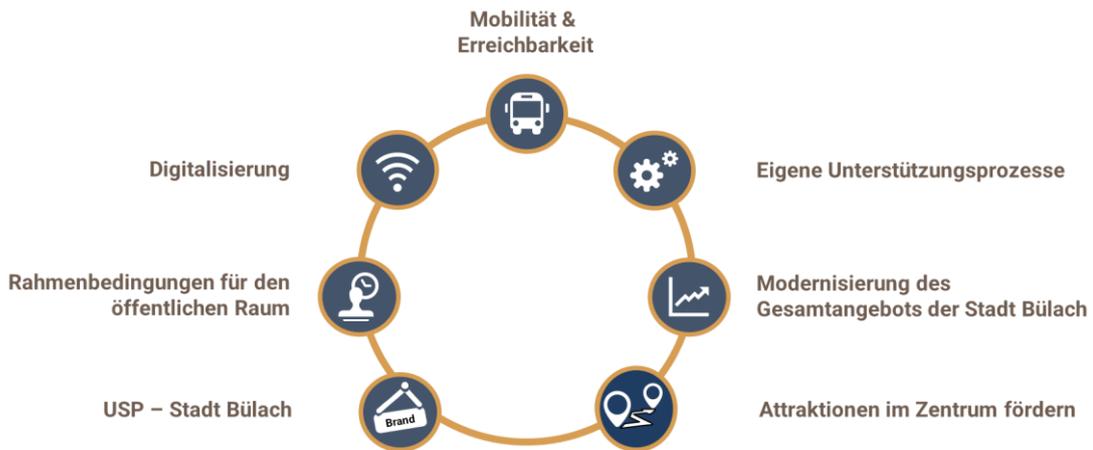


Abbildung 5: Handlungsfelder Zentrums Management

Im Zuge der Stärkung des Gewerbes im Zentrum und der ganzheitlichen Förderung seiner nachhaltigen Entwicklung wurde das Zentrums Management von der Wirtschaftsförderung gemeinsam mit Vertretern des Gewerbes und der Stadt initiiert. Unter der Betreuung eines Experten wurden zahlreiche Workshops durchgeführt, um eine umfassende Strategie zu entwickeln und einen Massnahmenplan zur Umsetzung festzulegen.

Zum aktuellen Zeitpunkt wurde das Konzept bereits vom Stadtrat verabschiedet und bülachSTADT hat seine Unterstützung zugesprochen. An einer der

nächsten Sitzungen entscheidet das Parlament final über den Aufbau des Zentrums Management.

Das veränderte Kaufverhalten der Konsumenten sowie der zunehmende Online-Handel haben deutliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsbranche, die zu einer Entleerung der Altstädte und Zentren führen. Um diesem Trend in Bülach entgegenzuwirken, liegt der Fokus darauf, die Aufenthaltsqualität und Frequenzen im Zentrum zu steigern. Durch das Zentrums Management wird eine nachhaltige Entwicklung des Bülacher Zentrums angestrebt.

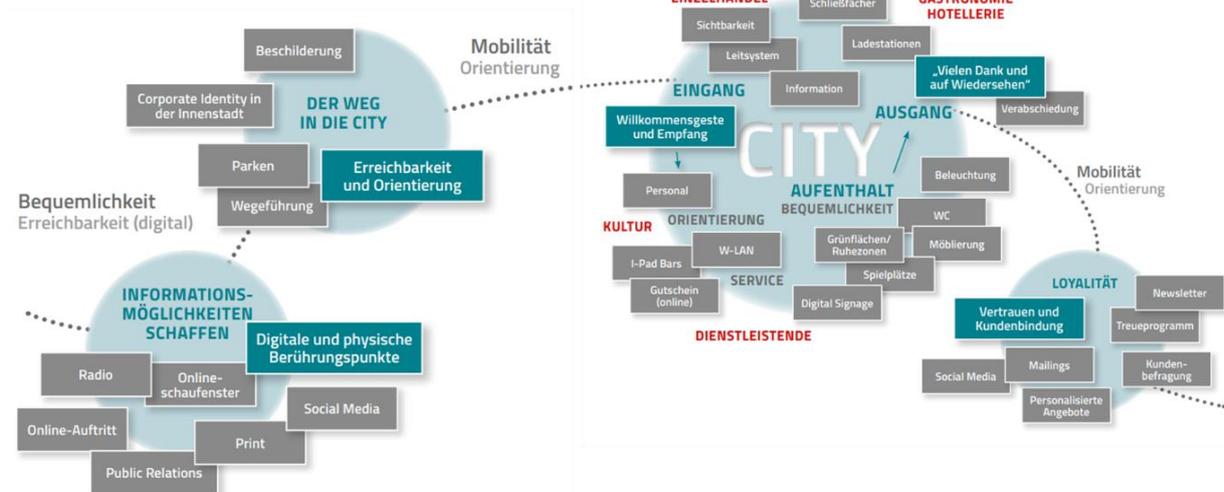


Abbildung 6: Customer Journey – Die Innenstadt aus Perspektive der besuchenden Personen

Der definierte Bereich «Zentrum» erstreckt sich vom Bahnhof bis zum Untertor. Zusätzlich wird das Glasi-Areal als Erweiterung des Zentrums in den betrachteten Bereich einbezogen.

Ein externer Spezialist wird gemäss Projektfahrplan Anfang 2025 Massnahmen zur Belebung und Frequenzsteigerung im Zentrum einleiten und diese in Zusammenarbeit mit allen relevanten Interessens-

gruppen (Detailhandel, Gastronomie, Politik, Bevölkerung, Bewohner, Immobilienbesitzer, Vereine, Veranstalter und Stadtverwaltung) umsetzen.

Die strategische Leitung des Zentrums Managements liegt in den Händen eines paritätisch besetzten Steuerungsausschusses, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, der Politik und bülaCH-STADT.

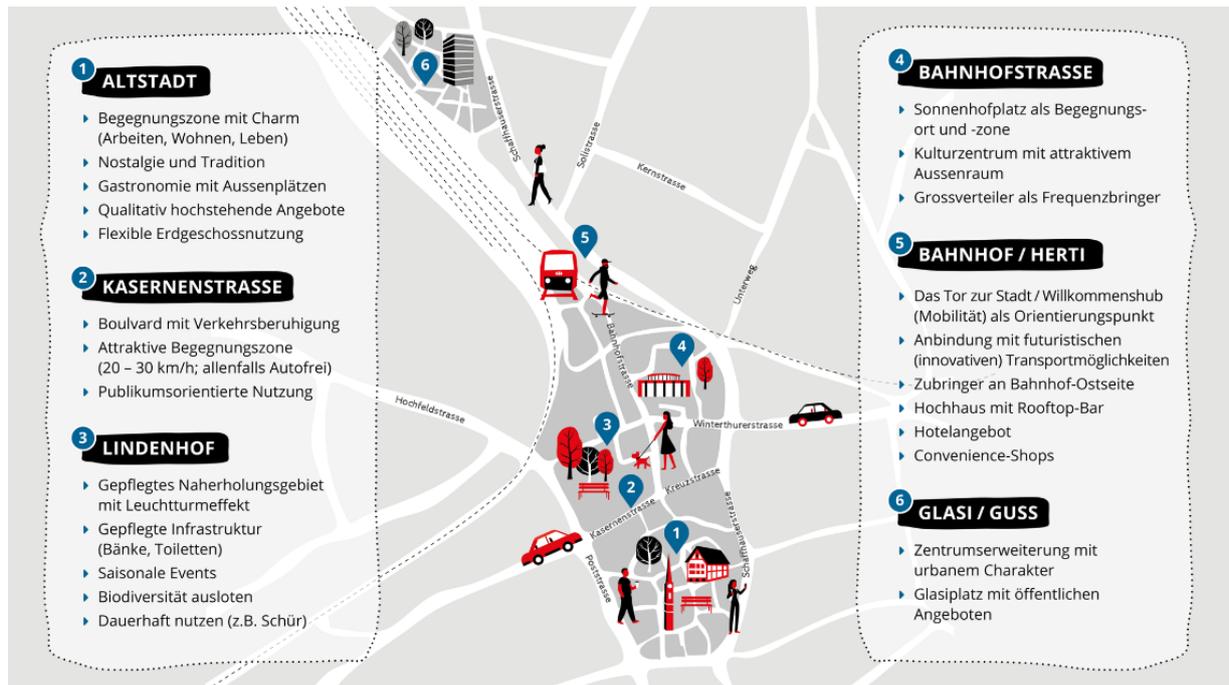


Abbildung 7: Perimeter Zentrums Management

7C ANSIEDLUNG UND GEWERBEFLÄCHEN

Aus der Analyse, die die Wirtschaftsförderung im Jahr 2023 durchgeführt hat, geht hervor, dass in der kommenden Dekade eine Zunahme an Arbeitsplätzen in der Stadt Bülach von rund 3'000 bis 4'000 möglich ist. Das würde im Falle der Nutzung als reine Dienstleistungsflächen einen Flächenbedarf (BGF) von 45'000 bis 80'000 m² erfordern. Bei gewerblichen/industriellen, d.h. flächenextensiveren Nutzungen, kann dieser Wert um den Faktor 5 bis 10 höher liegen. Ausgehend von dieser Annahme wird klar, dass unter Berücksichtigung der derzeit nicht bebauten Gewerbeflächen und der geringfügigen Leerstände bei den bebauten Gewerbeflächen, das Marktpotenzial stark ausgeschöpft ist und nur sehr wenige Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung Bülachs vorhanden sind.

Gerade das Instrument der kommunalen Bau- und Zonenordnung setzt üblicherweise Leitplanken für einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren, entsprechend haben die diesbezüglichen Regulierungen eine enorme Tragweite, wenn es darum geht, die aus der wirtschaftlichen Entwicklung resultierenden Potenziale zu realisieren.

In diesem Zusammenhang wird sich die Wifö weiterhin für gewerbefreundliche Rahmenbedingungen einsetzen.

Arealentwicklung:

In Bülach Süd befindet sich aktuell ein Bauprojekt in der Bewilligungsphase, das im Fall einer Ausführung zukünftig als Gewerbehäuser genutzt werden könnte. Des Weiteren wurden bereits Projektstudien zu einem zweiten Projekt durchgeführt. Im derzeitigen Projektstand besteht die Möglichkeit von build-to-suit für einen Unternehmensstandort oder ebenfalls ein Gewerbehäuser für kleinere Einheiten.

Das Jakobstal ist die letzte grössere zusammenhängende Gewerbefläche in Bülach (rund 50'000 m²). Es bestehen langjährige Bestrebungen, dieses Areal verfügbar zu machen, v.a. für die Dekade 2030+, ist diese Arealentwicklung essenziell für die Arbeitsplatzentwicklung in Bülach. Aktuelle Problemstellungen rund um die Themen Erschliessung, Umzonung und Hochwasserschutz, verzögern dieses Projekt jedoch bis auf Weiteres.

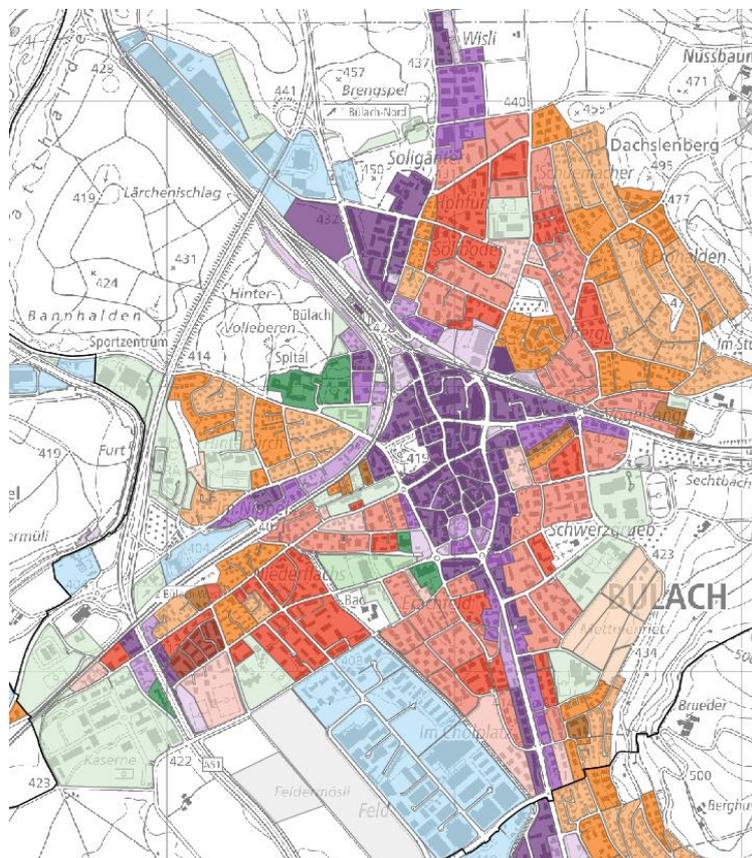


Abbildung 8: Bau- und Zonenplan Bülach

7D HOTELLERIE BÜLACH

Die absehbare Nachfolgeregelung des Hotels Goldenen Kopf an der Marktgasse in Bülach hat dazu geführt, dass sich die Wifö generell mit der Frage des Marktpotenzials für die Hotellerie in Bülach auseinandergesetzt hat. Die nachstehende Graphik zur Nachfrageentwicklung zeigt, dass in den nächsten zehn Jahren in der Flughafenregion, die bereits heute über die schweizweiten höchsten Auslas-

tungsraten verfügt, zusätzliche Hotelkapazitäten geschaffen werden dürften. Entsprechend bietet sich in Bülach die Chance - in Ergänzung zum Hotel Goldenen Kopf - ein attraktives, modernes Hotelangebot zu schaffen, was sowohl den Geschäfts- als auch den Freizeittourismus belebt und generell die Standortattraktivität erhöht. Der Prozess ist laufend und die Wifö wird sich weiterhin für die Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials einsetzen.

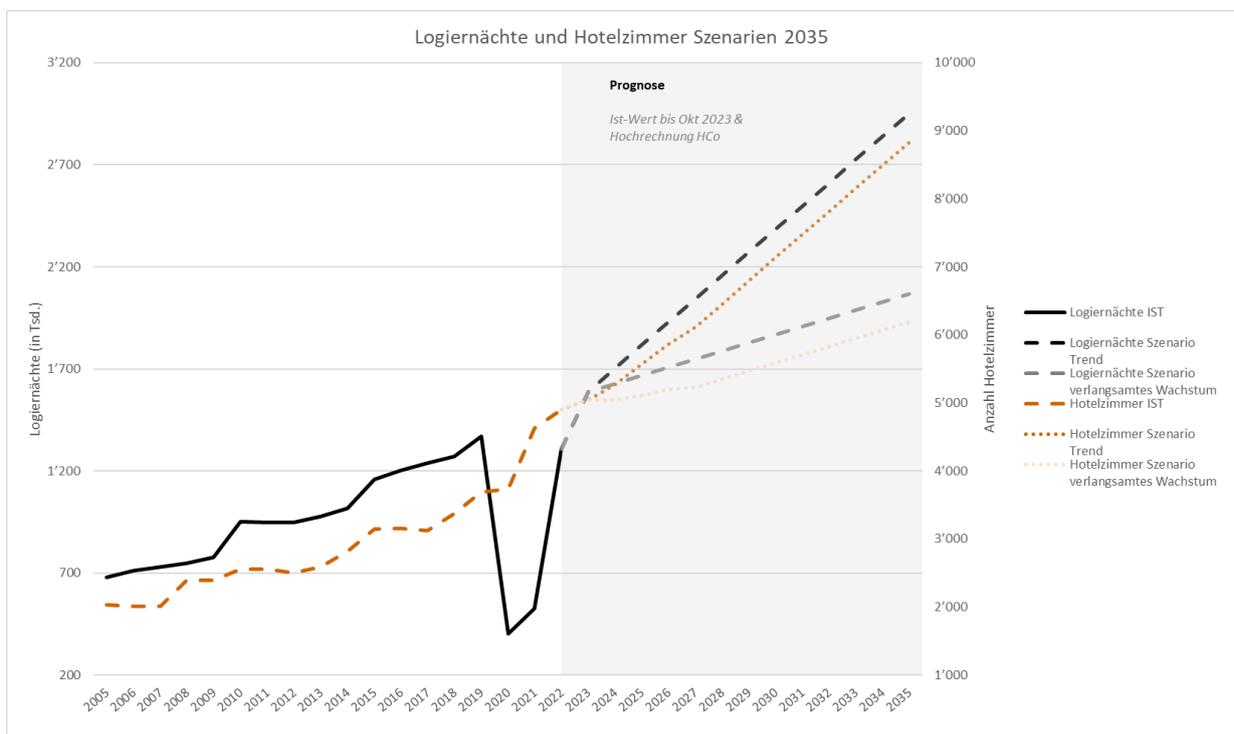


Abbildung 9: Logiernächte und Hotelzimmer Szenarien 2035, Hanser Consulting AG, basierend auf HESTA BFS

8 JAHRESABRECHNUNG

Das jährliche Gesamtbudget der Wifö Bülach beläuft sich auf CHF 300'000. Davon soll ungefähr CHF 130'000 für Projekte (Sachmittelbudget) und CHF 170'000 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 130'000					
	Total 2019 - 2022	2023	2024	2025	2026
BUDGET	800'000	130'000			
MITGLIEDERBEITRAG FLUGHAFENREGION	120'000	30'000			
BEITRAG BÜLACHSTADT / ZENTRUM	237'295	99'473			
MARKETING & KOMMUNIKATION, EVENTS	106'512	3'408			
DIGITAL HEALTH CENTER BÜLACH (DHC)	149'324	450			
DIVERS	7'887				
TOTAL	621'018	137'634			
MANDATSBUDGET PRO JAHR: CHF 170'000					
	Total 2019 - 2022	2023	2024	2025	2026
BUDGET	800'000	170'000			
TOTAL	854'063	218'013⁶			
ANZAHL STUNDEN	5'211	1'412			
ANZAHL GESPRÄCHE PRO JAHR MIT⁷:	299	69			
STANDORTSUCHENDEN UNTERNEHMEN	81	27			
IN BÜLACH ANSÄSSIGEN UNTERNEHMEN	44	6			
IMMOBILIEN- UND ENTWICKLUNGSPARTNERN	80	19			
LOKALEN UND REGIONALEN ORGANISATIONEN	94	17			
ABRECHNUNG VON SACHBUDGET UND MANDATSBUDGET, AB 2023 PRO JAHR: CHF 300'000					
	Total 2019 - 2022	2023	2024	2025	2026
BUDGET TOTAL	1'600'000	1'200'000			
IST TOTAL	1'475'081	355'647			

Abbildung 10: Jahresabrechnung 2019-2022, 2023

⁶ Abweichungsbegründung: Um die Umsetzung laufender Projekte in der notwendigen Geschwindigkeit fortsetzen zu können, hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Bülach in Absprache mit dem Stadtpräsidenten und dem Stadtschreiber beschlossen einen Anteil des Mandatsbudgets vorzuziehen.

⁷ Die aufgeführten Gespräche/Meetings geben eine Übersicht über den Austausch seitens René Götz und Robine Baumgartner mit einzelnen Akteuren am Wirtschaftsstandort Bülach. Mit vereinzelt Akteuren wurden (zusätzlich) mehrere Telefonate geführt. Beispielsweise finden regelmässig Telefonate zwischen den Immobilienpartnern vor Ort und der Wirtschaftsförderung statt, um sich gegenseitig über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden zu halten. In der Liste sind jedoch nur projektspezifische Gespräche aufgeführt. Nicht aufgeführt sind sowohl die administrativen sowie projektspezifischen Meetings mit der Stadtverwaltung, dem Stadtrat und dem Wirtschaftsbeirat. Darunter zählen 12 Jour-fix pro Jahr mit dem Stadtpräsidenten und dem Stadtschreiber, ca. 4 Präsentationen pro Jahr im Stadtrat (Vorstellen der Reportings sowie aktuellen Projekten), 2 Sitzungen im Wirtschaftsbeirat sowie der regelmässige Austausch mit unterschiedlichen Bereichen der Stadtverwaltung.

9 AUSBLICK 2024 +

Fokusthemen

digital health center bülach (dhc)

Ein Zentrum für digitale Innovation im Gesundheitswesen

Standortwechsel von der Schützenmattstrasse ins Haus A im Glasi-Areal. Erstmalige Durchführung des Inkubator Programms mit ausgewählten Startups.

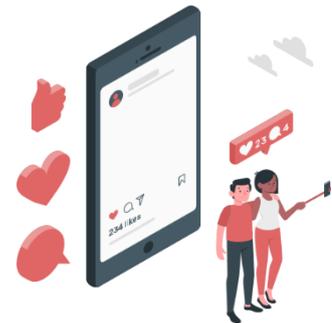


Zentrums Management Bülach

Nach der Genehmigung durch das Parlament wird im Sommer 2024 die Rekrutierungsphase für die Position des Zentrumsmanagers bzw. der Zentrumsmanagerin eingeleitet. Das geplante Einstiegsdatum ist im Januar 2025.

Entwicklung und Belebung Glasi-Areal

In Zusammenarbeit mit ausgewählten Gewerbevertreter, den Investoren des Glasi-Areals, dem Gewerbeverein sowie der Stadtverwaltung, soll eine Imagekampagne für das Glasi-Areal formuliert und umgesetzt werden.



Wirtschaftliche Entwicklung Bülach Süd

Im Rahmen der geplanten Bauprojekte in Bülach Süd wird die Wirtschaftsförderung verstärkt darauf abzielen, in Zusammenarbeit mit den involvierten Parteien wertschöpfungsstarke Unternehmen für diesen Standort zu gewinnen.

Hotellerie Bülach

In einem weiteren Schritt wird die Wifö zusammen mit den involvierten Personen geeignete Standorte in Bülach in Bezug auf ein weiteres Hotel überprüfen und falls möglich weitere Schritte einleiten.



Auftritt und Kommunikation Wifö

Entwicklung und Umsetzung einer Kommunikationsstrategie zur Förderung des Wirtschaftsstandorts Bülach durch Optimierung der Social-Media-Kanäle und den Webauftritt.

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

