

digital health – Zentrum für Innovation in Bülach

Business Konzept

Auf dem neuen Glasi-Areal der Stadt Bülach entsteht **ein Zentrum für digitale Innovation im Gesundheitswesen**. In naher Zukunft erforschen und erarbeiten Startups in Kooperation mit etablierten Unternehmen aus verschiedenen Disziplinen des Gesundheitswesens neue Lösungen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie (ICT).

The reason why

- Die digitale Transformation bietet Lösungen zur besseren Bewältigung der stetig wachsenden Anforderungen im Gesundheitswesen (Bedürfnisse der Patienten, Qualität des Angebots, Fachkräfte, Effizienzsteigerung)
- Die Zahl ICT-affiner Startup Unternehmen nimmt laufend zu; der Fokus der Startups lag im letzten Jahrzehnt bei Branchen wie Konsumgüter- und Finanzindustrie und E-Commerce. → enormes Aufholpotenzial im Gesundheitswesen
- Die Flughafenregion hat mittel- bis langfristig im schweizweiten Vergleich überdurchschnittliches wirtschaftliches Entwicklungspotenzial, was – zusammen mit der Attraktivität des Wohn- und Lebensraums sowie der Top-Verkehrerschliessung - Fachkräfte aus allen Disziplinen anziehen wird.
- Die Standortförderung des Kantons Zürich und renommierte Technologie-Transfer-Institute forcieren ihre Aktivitäten in der gleichen Thematik und engagieren sich beim digital health center in Bülach.

Value proposition

- Profitieren Sie vom direkten Zugang zu innovativen Startup-Unternehmen und etablierten ICT-Unternehmen
- Realisieren Sie Ihre Projekte und Vorhaben direkt mit Startups oder in Kooperation mit anderen Marktteilnehmern
- Bilden Sie Ihre Fachkräfte weiter im Rahmen hochwertiger Anlässe und Plattformen für den Wissensaustausch
- Nutzen Sie den Zugang zur Fachexpertise in den Bereichen Medizin und Pflege
- Testen Sie die Optimierung Ihrer Betriebsabläufe vor Ort
- Nutzen Sie inspirierende Meeting-Räume für den Austausch mit Mitarbeitenden und Geschäftspartnern

Index / Intro

1. Übersicht «ICT meets Health», Seite 4
 - Fokus – ICT meets Health
 - Digitalisierung im Gesundheitswesen
 - Digitale Produkte entlang des Patienten Journeys
 - Startups / Jungunternehmen digital health
2. Schlüsselemente «digital health center», Seite 10
 - Fünf Schlüsselemente
 - Startups
 - ICT – Unternehmen
 - Corporates Gesundheitswesen
 - Programm & Events
 - Cooperation
3. Infrastruktur «digital health center», Seite 17
 - Bülach – Standort mit Potential
 - Glasi Areal – Bülach Nord
 - Räumlichkeiten
 - Mietbedingungen für den Trägerverein
4. Trägerschaft und Finanzierung, Seite 22
 - Verein digital health center Bülach
 - Mitgliederkategorien
 - Aufbaukosten
 - Planerfolgsrechnung 2022 - 2027
 - Kommerzielle Einnahmen / Angebot
 - Umsetzungsplanung (rollend)

Das digital health center wird entlang der Bedürfnisse der Nutzer und Partner konzipiert
 2019 wurde die Idee des Innovationszentrums «digital health» von der *Wirtschaftsförderung der Stadt Bülach* ins Leben gerufen und wird seither von der *Stadt Bülach* und in Zusammenarbeit mit *Gieri Cathomas, SwisSPATH health*, konkretisiert. Im zweiten Halbjahr 2020 hat mit zahlreichen etablierten Unternehmen und Startups aus dem Gesundheitswesen und dem ICT-Sektor eine intensive Bedürfnis- und Interessensklärung stattgefunden. Stand Mai 2021 ist die Finanzierung mittels Public Private Partnership-Ansatz weitgehend sichergestellt. **Namhafte Corporates aus dem Gesundheitswesen (Hirslanden AG inkl. Mediclinic International, das Kantonsspital Winterthur und die Spital Bülach AG), die Zürcher Kantonalbank sowie die öffentliche Hand, d.h. der Kanton Zürich und die Stadt Bülach (vorbehältlich der politischen Entscheide) haben eine vierjährige Finanzierung der Betriebsphase zugesagt.** Gespräche mit weiteren potenziellen Trägern aus dem Gesundheitswesen laufen derzeit.

Das digital health center entsteht im modernen Glasi Areal – Bülach Nord

Das digital health center entsteht im Glasi Areal in Bülach Nord. Mit direktem Zugang zum Bahnhof realisiert die Generalunternehmerin Steiner AG das Gewerbehause Angelo mit ca. 6'000 m² Gewerbefläche, wovon rund 1'600 m² durch das digital health center gemietet werden. Das Innovationzentrum hat ein aktives Management, bietet diverse Dienstleistungen sowie Programminhalte für die digital health-Unternehmen und die Trägerschaftspartner an. Die Infrastruktur verfügt über moderne Büroflächen: Open space und Co-Working Arbeitsplätze, geschlossene Büros, Meeting-Rooms für Startups und etablierte ICT-Unternehmen, die durch Begegnungsraum und Showroom sowie Verpflegungsmöglichkeiten ergänzt werden.

Timing

- Eröffnung digital health center: Frühjahr 2022 in einer ca. 600 m² grossen Zwischennutzung an der Schützenmattstrasse 14 in unmittelbarer Nähe zum Glasi Areal
- Umzug ins digital health center im Glasi Areal, Haus A auf rund 1'600 m², Juli 2023



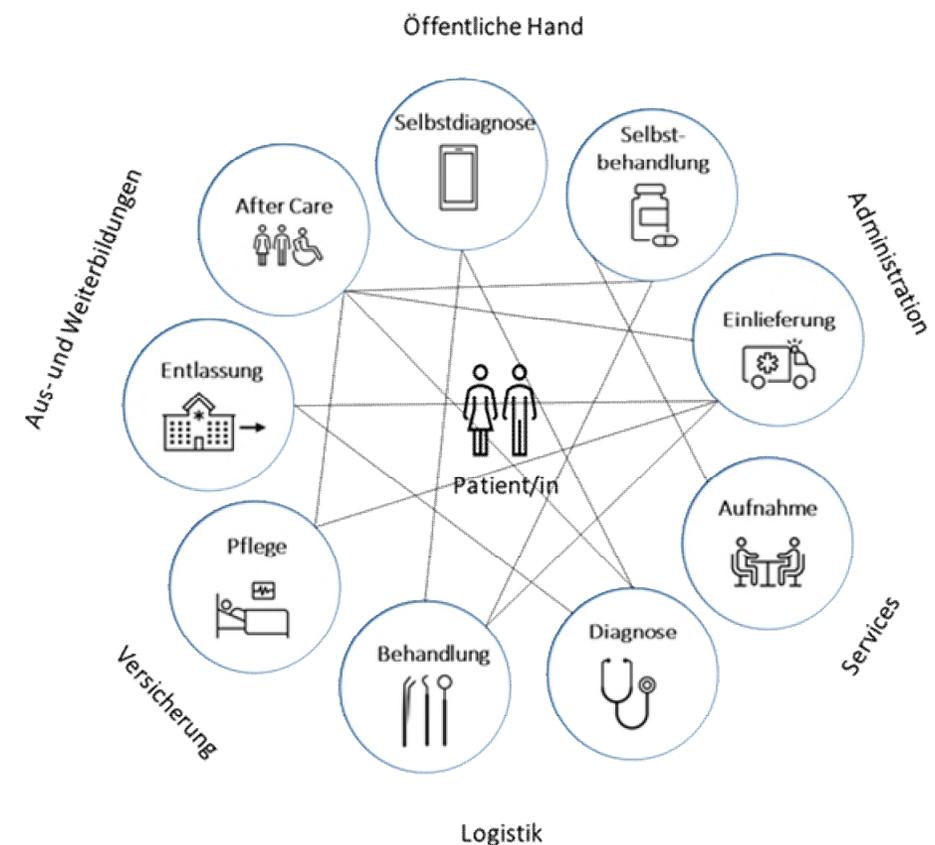
1. ICT meets Health

1.1 Fokus – ICT meets Health

Die Digitalisierung schafft Innovation und differenzierte Lösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Gesundheitswesens.

Weg vom Silo- hin zum vernetzten Denken

Im Gesundheitswesen besteht oftmals noch ein starkes Silo-Denken. Das Ziel des Innovationszentrums ist es, die Akteure zu vernetzen und gemeinsam digitale Lösungen zu erarbeiten. Die Wertschöpfungskette soll weniger als lineare Kette gesehen werden, sondern viel mehr als Netzwerk. In die Wertschöpfungskette sind auch die Patienten sowie (je nach Leistungsbereich) die öffentliche Hand und die Versicherungen eingebunden.



1.2 Digitalisierung im Gesundheitswesen

Herausforderungen der Spitäler und Kliniken

- Fachkräftemangel
- Schnittstellenmanagement (Bereiche und Produkte)
- Regulatorische Anforderungen / Datensicherheit
- Wechsel von ambulant zu stationär (Info-Management)
- Zeiteffizienz / Kostendruck

Produkte und Technologien im Bereich ICT zur Optimierung des Gesundheitswesens

Augmented- und Virtual Reality (AR und VR)

Anwendungsbeispiele:

- Unterstützung bei Operationen
- Als Avatare bei Kindern im Spital
- Alternative zu Schmerzmittel bei Patienten mittels VR-Brille



Datenbanken und Blockchain

Anwendungsbeispiele:

- Mitarbeiterdatenbanken für Ärztesharing
- Datenbanken für Mitarbeiterplanung
- Datensicherheit ist Grundvoraussetzung
- Rückverfolgung von Daten



Big Data, Künstliche Intelligenz (KI)

Anwendungsbeispiele:

- Krankheiten durch Parameter vorhersagen
- Risikofaktoren einschätzen vor OP
- Genesungsprozess vorhersagen
- Genome untersuchen durch KI



Smart Devices und Wearables

Anwendungsbeispiele:

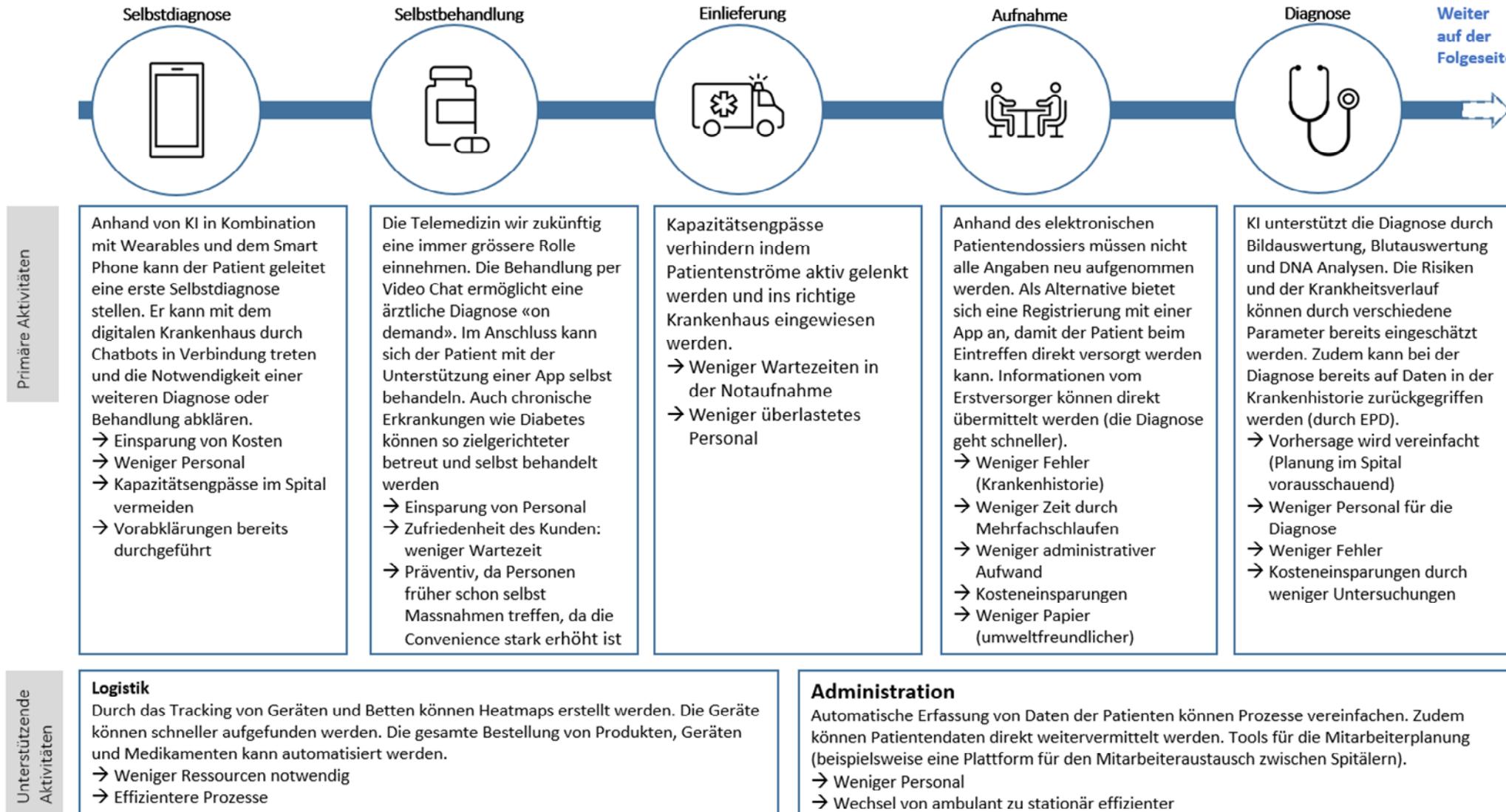
- Mit der Smart Phone Kamera Hautkrebs erkennen
- Smarte Räume / Pflege der Patienten
- Tracking von Geräten durch Sensoren



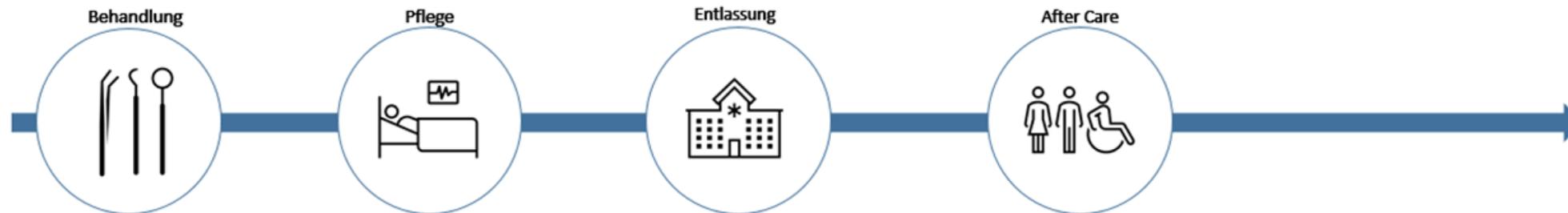
Herausforderungen der Startups und Jungunternehmen im Bereich Health Tech

- Kontakt zu Kunden (B2B)
- Product – Market Fit
- Mangel an finanziellen Mitteln
- Kleines Netzwerk
- Günstige und attraktive Mietflächen

1.3 Digitale Produkte entlang des Patienten Journeys (I)



1.3 Digitale Produkte entlang des Patienten Journeys (II)



Primäre Aktivitäten

Augmented- und Virtual Reality können bei Operationen eingesetzt werden. Zudem kann AR und VR auch eine schnellere Genesung vorantreiben und Schmerzmittel reduzieren. Avatare können bei der Begleitung von Patienten eingesetzt werden.

- Weniger Personal
- Weniger Fehler
- Weniger Medikamente
- Tiefere Kosten durch kürzere Aufenthalte

Durch KI können der Genesungsverlauf und die Erfolgsfaktoren individualisiert vorhergesagt werden. Durch Wearables kann der Verlauf überwacht und vom Patienten aktiv gesteuert werden. Durch Smarte Räume kann der Patient vieles eigenständig handhaben.

- Weniger Personal
- Kürzere Spitalaufenthalte (Kosteneinsparung)

Die Entlassung kann durch unterschiedliche Parameter mit der KI bereits vorbestimmt werden. Das Spital kann daher besser planen. Bei der Entlassung können digitale Produkte den Patienten bei der Nachbehandlung unterstützen. Die finanziellen Forderungen können automatisiert abgewickelt werden.

- Kostenplanung verbessert
- Ressourcenplanung durch Vorhersage der Entlassung
- Bessere Nachbehandlung vermindert Rückfälle

Die Patienten können früher entlassen werden und in ihrem gewohnten Umfeld vollständig gesund werden. Dazu sind Technologien zur Überwachung des Gesundheitsstatus und der Rehabilitation besonders wichtig. Beispielsweise kann mit einer Smart Watch Technologie das EKG gemessen werden. Eine App kann dabei helfen die Therapieziele zu erreichen (z.B. Aufgabenliste, Gesundheitstagebuch, Videos mit physiotherapeutischen Übungen etc.)

- weniger Kosten durch geringere stationäre Behandlung und eine gute Genesung
- Weniger Personal

Unterstützende Aktivitäten

Services
 Prozesse, bei welchen die menschliche Interaktion nicht relevant ist, können digital ablaufen (z.B. Bestellung Essen). Dadurch hat das Personal mehr Zeit für die wesentliche Interaktion.

- Weniger Personal
- Schnellere Wege / Mehr Zeit für wesentliche Services

Aus- und Weiterbildung
 Durch VR und AR können Ausbildungen günstiger und ohne den Versuch am lebenden Menschen durchgeführt werden (z.B. OPs).

- Kosteneinsparungen bei Ausbildung
- Mehr Möglichkeiten Ärzte auszubilden: weniger Fachkräftemangel

1.4 Startups/ Jungunternehmen digital health (exemplarisch)



Trend Health

Lifestyle-Themen im Bereich der digitalen Gesundheit

- Tracking und Coaching
- Ernährung, Sport etc.



E-Health

Vernetzung zwischen Patient und medizinischer Fachkraft (v.a. Telemedizin)

- Online-Doktor
- Symptom-Checker
- Mediplan



Data Health

Generierung und Analyse von gesundheitsbezogenen Daten

- Monitoring
- Datenbasiertes Coaching
- Ausbildungssimulatoren
- Digitalisierung der Supply Chain



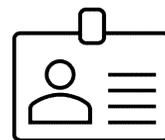
2. Schlüsselemente «digital health center»

2.1 Fünf Schlüsselemente



Startups

Aus dem Fachbereich Gesundheit oder ICT
→ bringen Lösungen auf den Markt



ICT – Unternehmen

Schwerpunktmässig ausgerichtet auf die Fachbereiche
Health Care / -Tech
→ Als Bindeglied zwischen Corporates und Startups
(digitale Schnittstellen / Enabler)



Corporates

Aus dem Fachbereich Gesundheit
→ auf der Suche nach Lösung
→ Bieten Zugang zu Fachexpertise in den
Bereichen Medizin und Pflege

ÖKOSYSTEM digital health center

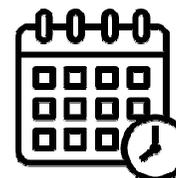
Cooperation

Schnittstelle Forschung und Praxis
→ Zusammenarbeit Startups und Corporates



Events & Education

Bringen wichtige Akteure an einen Ort
→ Impuls für neue Projekte und Wissensvermittlung



2.2 Startups



Die **Startups** aus dem Fachbereich ICT bringen neue, innovative Lösungen für etablierte Unternehmen im Bereich Health Care/-Tech auf den Markt oder optimieren Lösungsansätze bestehender Anbieter im ICT Bereich.

Die Startups kommen in das digital health center wegen...

- Kunden (B2B)
- Netzwerk und qualifizierten Ansprechpartnern
- Direktem Zugang zu Corporates und deren Fachexpertise
- tieferer Miete im Vergleich zu Zürich-City
- spezieller «state of the art» Infrastruktur
- Talenten

Die Startups wünschen eine Infrastruktur mit...

- guter Verkehrsanbindung und Bahnhofnähe
- Shared-Office-Space
- Sitzungszimmern
- «Meeting Rooms» (moderne Visualisierungstechniken)
- Gastronomieangebot
- schnellem Internet
- Schliessfächern

Die Startups wünschen folgende Dienstleistungen...

- (Virtuelle) Plattform für den Austausch und als Datenbank
- Know-How-Partner, Advisory Board (Legal, regulatorische Expertise, Zulassungen etc.)
- Shared Services (Buchhaltung, Telefondienst, etc.)
- Workshop und Events für neue Impulse



2.3 ICT-Unternehmen

Die **ICT-Unternehmen** sind ein Bindeglied zwischen Corporates und Startups. Diese etablierten Unternehmen fungieren – dort, wo gewünscht – als Vermittler und bieten u.a digitale Schnittstellen-Lösungen im Gesundheitswesen an.

ICT-Intermediäre bieten **Systemintegration** an. Sie verknüpfen die Einzelproduktlösungen der Startups mit dem bestehenden komplexen System der Corporates, insbesondere

- Funktionsintegration
- Datenintegration
- Geschäftsprozessintegration

ICT-Intermediäre bieten Unterstützung bei vielfältigen ICT-Fragestellungen, insbesondere

- ICT-Grundinfrastruktur (Netzwerk, Cloud-Computing)
- ICT-Arbeitsplatz-Services
- Applikationen
- Schulungen

ICT-Intermediäre integrieren **Fachwissen des Fachwissen der Corporates** aus dem Gesundheitswesen

ICT-Intermediäre bieten gezielte Lösungen **im ICT-Security-Bereich** an, insbesondere

- Systematische Eruiierung von sensiblen, personenbezogenen Daten
- Datenschutz (intern, extern)
- Backup-Lösungen

2.4 Corporates Gesundheitswesen



Die Corporates suchen nach neuen Lösungen zur Verbesserung Ihres Geschäftsmodells und Ihrer Geschäftsprozesse. Letztlich geht es darum, für das Unternehmen selber und die verschiedenen Kooperationspartner mehr Wertschöpfung zu generieren und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Etablierte Unternehmen kommen in das digital health center wegen...

- innovativen Lösungen der Startups
- Netzwerk und Multistakeholder-Projekte
- Know-how Transfer und Einbringen von Fachwissen
- attraktiven Meeting- und Eventräumen für Ihre eigenen Zwecke
- Fachkräfte und Talente

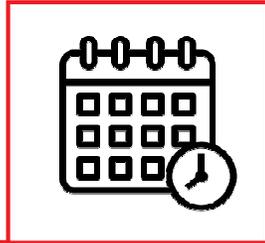
Etablierte Unternehmen wünschen eine Infrastruktur mit...

- Gute Verkehrsanbindung und bahnhofsnahe
- Parkplätze
- Shared-Office-Space
- Büroräumlichkeiten für Innovation Labs
- Testräume (bspw. für Betriebsablauf-Optimierungen)
- Sitzungszimmern
- Eventräumen
- Gastronomieangebot
- schnellem Internet

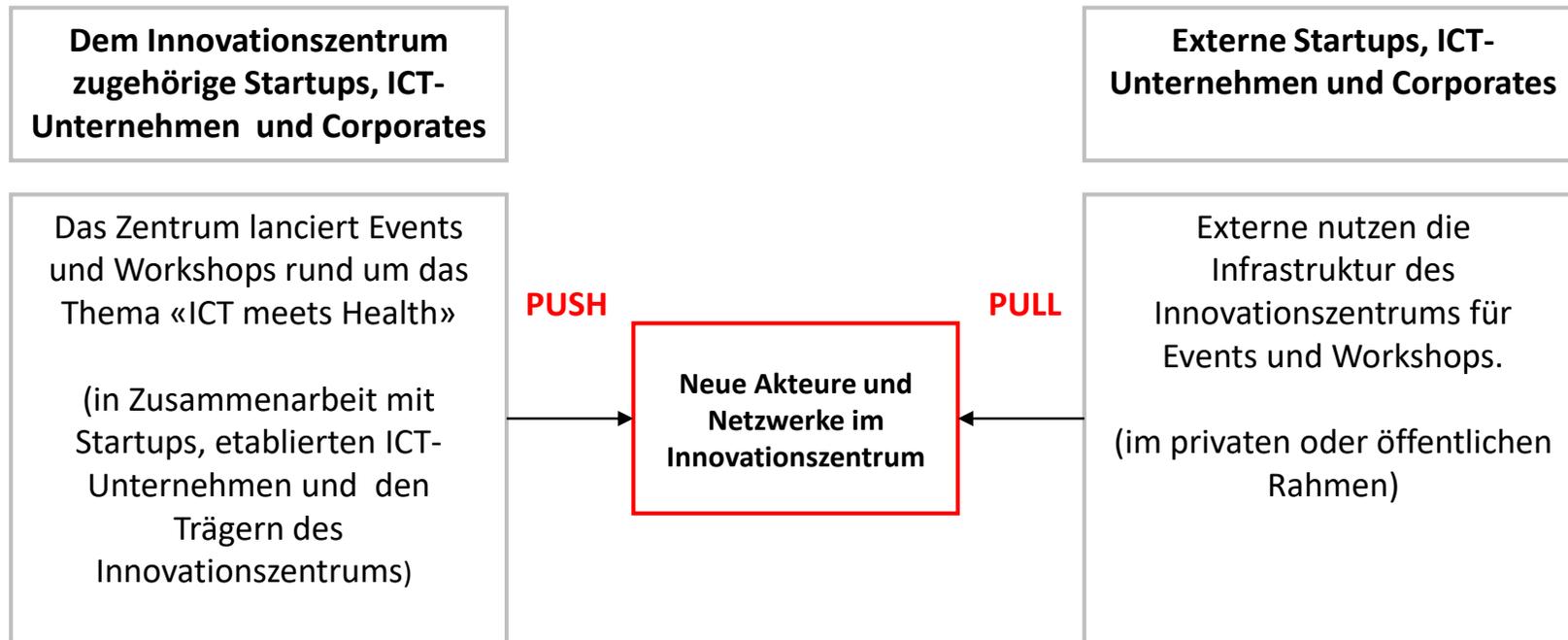
Etablierte Unternehmen wünschen folgende Dienstleistungen...

- Virtuelle Plattform für den Austausch und als Datenbank
- Matching der passenden Stakeholder
- Workshops und Events für neue Lösungen und eine stärkere Zusammenarbeit anderen Unternehmen.

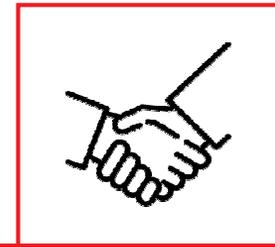
2.5 Events & Education



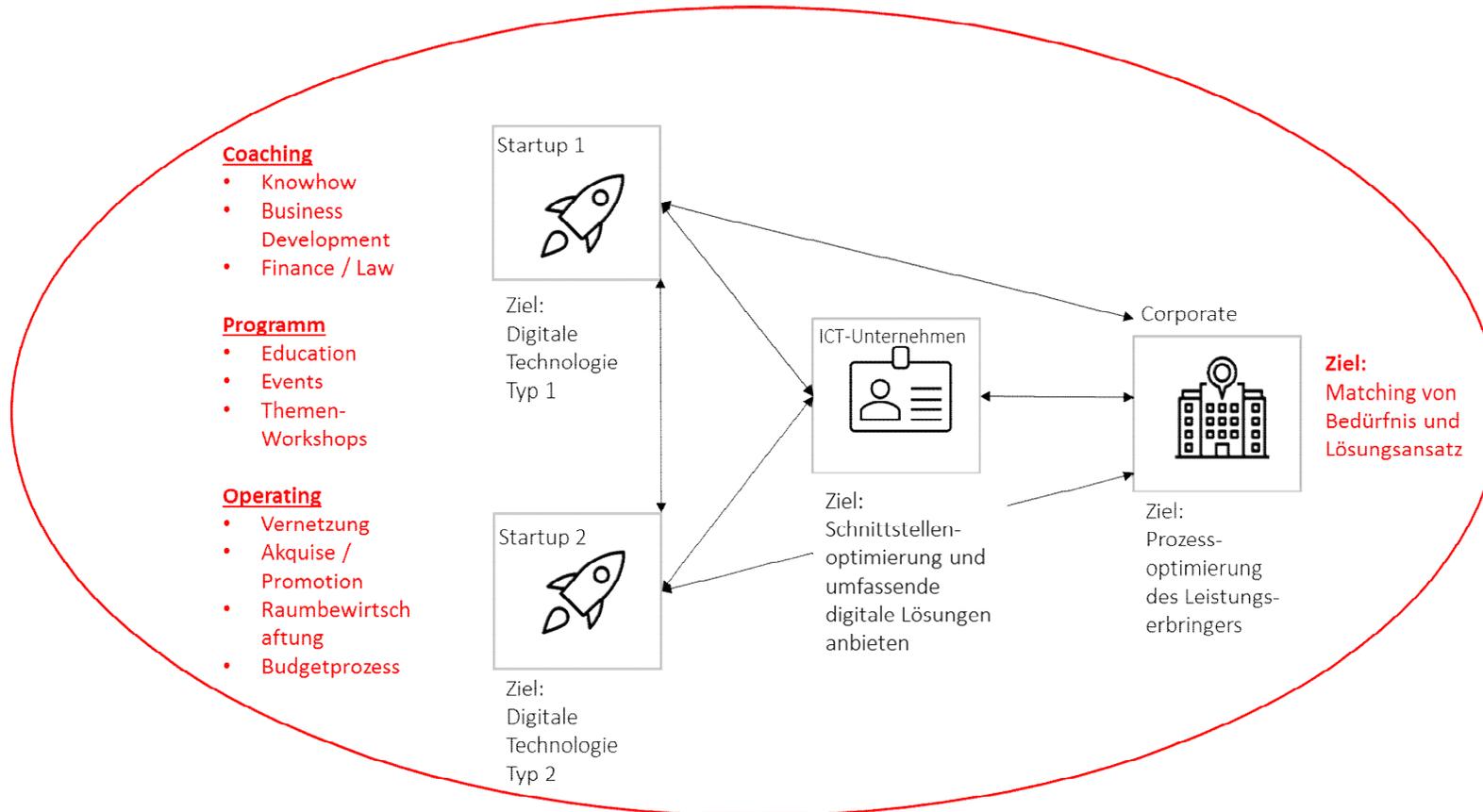
Die modernen Event- und Workshop-Räumlichkeiten bieten internen und externen Unternehmen die Möglichkeit öffentliche sowie private Tagungen und Seminare durchzuführen. Diese Events fördern den Austausch zwischen etablierten Unternehmen und Startups und führen zu neuen Vernetzungen von internen und externen Unternehmen.



2.6 Cooperation



Zusammengefasst, bietet das Innovationszentrum die Rahmenbedingungen für fachlichen Austausch zwischen etablierten Unternehmen und Startups im digital health Bereich und unterstützt bei der Vernetzung von Unternehmen hinsichtlich ihrer Bedürfnisse und Lösungsansätze.





3. Infrastruktur «digital health center»

3.1 Bülach: Standort mit Potential (Makrolage)

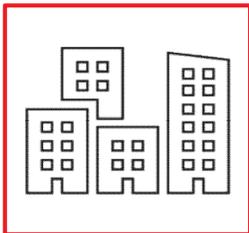
Vision Wirtschaftsstandort Bülach 2040

«Bülach ist - als Nordportal der Wirtschaftsmetropole Zürich – eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen»



Zentrale Lage

Weniger als 30 min von Zürich, Winterthur, Schaffhausen, Süddeutschland mit dem ÖV und Auto
Internationale Anbindung durch die Nähe zum Flughafen Zürich
3 Autobahnausfahrten, 3 Zugverbindungen pro Stunde



Die Stadt Bülach befindet sich im Wachstum

Heute: 22'000 Einwohner und 11'000 Arbeitsplätze
Prognostiziertes Wachstum nach den Entwicklungen in Bülach Nord (2024): 24'000 Einwohner und über 12'000 Arbeitsplätze



Ökosystem Health

Akteure der gesamten Wertschöpfung des Gesundheitswesens (IST-Situation): Spital Bülach, Uroviva AG, Biotronik AG, Wiegand AG; und zukünftig die Träger und Partner des digital health center sowie weitere medizinische Anbieter im neuen Glasi Areal

Motivierte Akteure vor Ort: Bereitschaft in Innovation zu investieren

Symbiose von Forschung und Praxis

3.2 Glasi Areal – Bülach Nord (Mikrolage)

Gewerbehaus Angelo

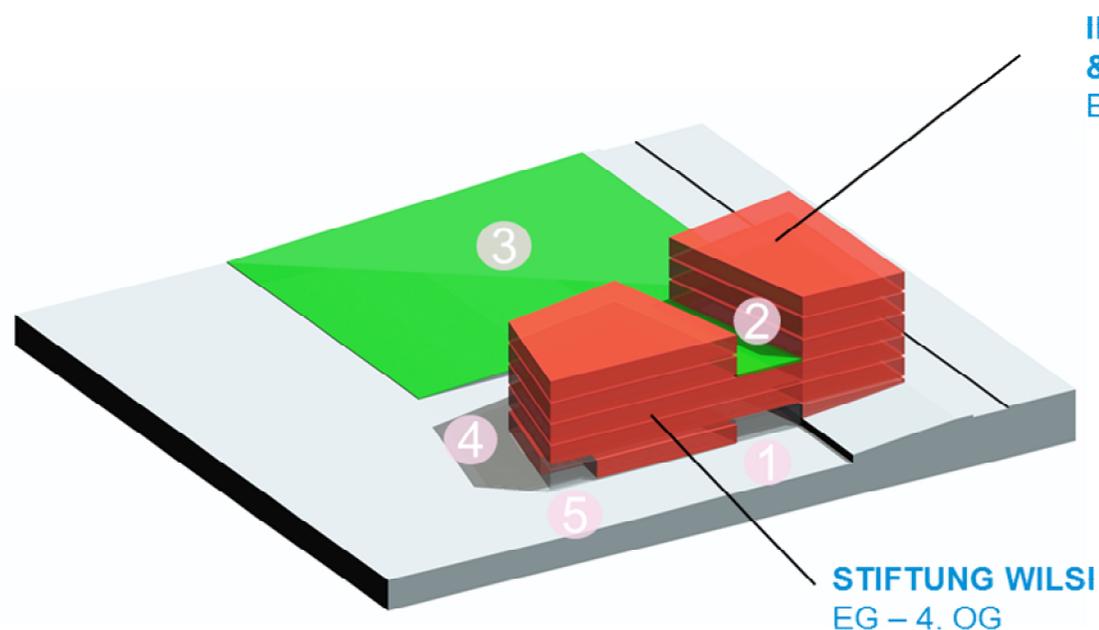
Das **digital health center** soll in die eine Hälfte des modernen Gewerbehauses «Angelo» einziehen. Das Gewerbehaus «Angelo» wird von der Steiner AG entwickelt und ist das grösste Büro- und Gewerbehaus des vielseitigen Glasi Areals für Wohnen, Arbeit und Freizeit.



- Das Glasi Quartier besteht aus 560 Wohnungen und 35'000 m² Gewerbe-, Büro- und Ladenfläche sowie Gastronomie, Sport- und Freizeitangeboten.
- Das moderne Gewerbehaus «Angelo» (Business A) umfasst 6'000 m² Gewerbe- und Bürofläche (Mietermix: Stiftung Wisli: rund 3'500 m²; digital health center: 1'600 m²). «Angelo» ist in 5 Minuten zu Fuss vom Bahnhof Bülach erreichbar und liegt direkt neben dem Autobahnzubringer Bülach Nord.

Mehr Informationen zum Glasi-Areal finden Sie unter: <https://glasi-bülach.ch/>

3.3 Räumlichkeiten



**INNOVATIONSCENTER BÜLACH
& ANDERE**
EG – 5. OG

1. EINGANG / EMPFANG MIT CAFETERIA
2. MITTELDACH-TERRASSE FÜR HAUSGEMEINSCHAFT
3. ÖFFENTLICHER GRÜNRAUM
4. DIRKETE ANLIEFERUNG FÜR LKW'S
5. EINFAHRT TIEFGARAGE MIT 61 PARKPLÄTZEN; BESUCHER-PP VOR DEM HAUS

Zwischennutzung an der Schützenmattstrasse 14, Bülach
(Frühjahr 22 bis Sommer 23)



3.4 Mietbedingungen für den Trägerverein

Lage	Anzahl m2	m2-Preis netto	Miete netto / anno	Verwendungszweck	Arbeitsplätze ca.	Ausgestaltung der Staffelmiete	Provisorium	Umzug	Haus A / Glasi Areal					
1. Untergeschoss	37	180	6'660	Keller / Lager / Serverraum / Duschen		Staffelung Steiner AG netto/m2		200	205	215	225	235		
Erdgeschoss	67	120	8'040	Empfang / Begegnungszone und Kaffeeecke / Showroom /										
3. Obergeschoss	520	240	124'800	Grossraumbüro mit Arbeitsnischen / Sitzungszimmer	26									
4. Obergeschoss	520	240	124'800	Grossraumbüro mit Arbeitsnischen / Sitzungszimmer / Kaffeeecke, Drucker&Kopierer	67	Provisorium	105'895	105'895						
5. Obergeschoss	520	240	124'800	Abgeschlossene Büros / Sitzungszimmer / Kaffeeecke, Drucker&Kopierer	48	Nettomiete (Dienstleistungsfläche)								
Total (netto)	1'664	234	389'100			HKNK (Dienstleistungsfläche)								
Heiz- und Nebenkosten akonto (1. UG / EG)	104	15	1'560											
Heiz- und Nebenkosten akonto (3. bis 5. OG)	1'560	25	39'000			Bruttomiete (Dienstleistungsfläche)	0	182'200	372'535	388'805	405'075	421'345		
Total (brutto)			429'660			Nettomiete (Dienstleistungsfläche)		162'700	333'535	349'805	366'075	382'345		
						HKNK (Dienstleistungsfläche)		19'500	39'000	39'000	39'000	39'000		
Bezeichnung	Stk. Anzahl	liete / Stk. / Monat	Beschreibung											
Untergeschoss	10	140	16'800	Autoabstellplätze		Lager netto / m2		120	120	120	120	120	120	
						Bruttomiete (Lager)	0	8'220	8'220	8'220	8'220	8'220	8'220	
						Nettomiete (Lager)		3'330	6'660	6'660	6'660	6'660	6'660	

Raumangebot "Provisorium" / F. Aeschbach AG (Kasper Etter)

Lage	Anzahl m2	m2-Preis netto	Miete netto / anno	Verwendungszweck	Arbeitsplätze ca.
1. Obergeschoss	568	200	113'400	Bürofläche für Startups / KMU und Co-Working Spaces (inkl. exklusiv nutzbare Nassze	40
Cafeteria	100	150	15'000		
Total (netto)	668		128'400		
Heiz- und Nebenkosten akonto (1. OG)			12'000		
Heiz- und Nebenkosten akonto (Cafeteria)			794		
Total (brutto)			141'194		

* Gegenwärtig werden die Raumkonzepte und die Mietbedingungen zwischen den Vermietern und dem dhc im Detail spezifiziert und finalen Bedingungen vertraglich fixiert.



4. Trägerschaft und Finanzierung



4.1 Verein digital health center Bülach

Das digital health center soll in der Rechtsform eines Vereins als Public-Private-Partnership (PPP) im 4. Quartal 2021 konstituiert werden. Das Innovationszentrum wird getragen von *privaten Wirtschaftsteilnehmern (Health-/Tech-Corporates, Tech-Institutionen, Finanzdienstleistern, Stiftungen) sowie der öffentlichen Hand (Stadt Bülach, Kanton Zürich)*

*

Verein digital health center, Bülach

Drei Mitgliedschaftskategorien: Platin, Gold, Community Pass, Rechte und Pflichten, siehe 4.2

Vorstand mit 6 - 7 Personen (Platinmitglieder):

- Präsident/in (Stadt Bülach)
- Vertreter von Hirslanden AG, KSW/Spital Bülach AG, Zürcher Kantonalbank, Kanton Zürich
- 1 bis 2 weitere Anbieter aus dem Gesundheitswesen

Geschäftsstelle:

- Geschäftsführer/in
- Sachbearbeiter/in / Externe Dienstleister (Teilpensum)

Revisionsstelle

4.2 Mitgliedschaftskategorien

Mitgliedschaft	Pflichten	Rechte
	<ul style="list-style-type: none"> • Platinmitgliedschaft • Jahresbeitrag von CHF 50'000 für 2022 bis 2025 • Für die zweite Beitragsphase, ab 2026, ist eine Reduktion des Jahresbeitrages realisierbar (da höherer Eigenfinanzierungsgrad) 	<ul style="list-style-type: none"> • Umfassende Unternehmens- / Organisationspräsenz auf der Webseite sowie im Showroom und der Begegnungszone des digital health center • Regelmässiger Austausch mit ausgewählten Jungunternehmen • Kostenloser Zugang zu Studien, Referaten und Netzwerkpartnern • Kostenlose Nutzung von Sitzungszimmern und Eventräumen • VIP Status an den vom digital health center organisierten Anlässen • Recht auf einen Platz im Vorstand
	<ul style="list-style-type: none"> • Goldmitgliedschaft • Jahresbeitrag von CHF 15'000 für 2022 bis 2025 • Für die zweite Beitragsphase, ab 2026, ist eine Reduktion des Jahresbeitrages realisierbar (da höherer Eigenfinanzierungsgrad) 	<ul style="list-style-type: none"> • Umfassende Unternehmens- / Organisationspräsenz auf der Webseite sowie im Showroom und der Begegnungszone des digital health center • Zwei kostenlose Workshoptage organisiert durch ausgewählte Jungunternehmen • Kostenloser Zugang zu Studien, Referaten und Netzwerkpartnern • 50% Rabatt auf die Nutzung von Sitzungszimmern und Eventräumen • VIP Status an den vom digital health center organisierten Anlässen
	<ul style="list-style-type: none"> • Community-Pass • Kategorie a) Anbieter aus dem Gesundheitswesen • Kategorie b) ICT-Firmen und weitere Service-Dienstleister • Abgestuftes Tarifmodell: CHF 1'500 bis CHF 5'000 p.a. 	<ul style="list-style-type: none"> • Umfassende Unternehmens- / Organisationspräsenz auf der Webseite sowie im Showroom und der Begegnungszone des digital health center • Kostenloser Zugang zu Studien, Referaten und Netzwerkpartnern.

4.3 Aufbaukosten

	Total	2020	2021
Projektkosten*	CHF 222'500	CHF 80'000	CHF 142'500
Mandat Swisspath health	CHF 87'500	CHF 37'500	CHF 50'000
Mandat Immopro AG / Büroeinrichter	CHF 40'000		CHF 40'000
Wirtschaftsförderung Stadt Bülach	CHF 90'000	CHF 40'000	CHF 50'000
Meetingspesen / Workshops	CHF 5'000	CHF 2'500	CHF 2'500
<i>* Projektkosten finanziert über ordentliches Wifö Budget</i>			
Infrastrukturkosten			
im Mietzins integriert			
Mieterausbau ab Grundausbau	} CHF 1'716'000		
vom Mieter zu tragen			
zusätzlicher Mieterausbau	} CHF 400'000		
Möblierung			
Einrichtungen: Zwischennutzung Schützenmattstrasse	CHF 100'000		
Initialinvestitionen und Finanzierungsbedarf	<u>CHF 500'000</u>	**	
Zu finanzierende Summe	<u>CHF 500'000</u>		

**Es handelt sich um einen Richtwert; die Konzept- und Offertphase für Mobiliar und Einrichtungen ist derzeit laufend.

Optional wird geprüft, ob ein Teil des Mieterausbaues durch den Vermieter vorfinanziert und dann über den Mietpreis abgewälzt oder ob die Büroeinrichtungen über ein Leasing finanziert werden können

4.4 Planerfolgsrechnung 2022 – 2027

2022 (Langjahr: ab Okt. 21)

Planerfolgsrechnung	Provisorium	Erste Beitragsphase			Zweite Beitragsphase	
	ab April 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Einnahmen Mitgliederbeiträge	385'000	490'000	502'500	515'000	400'000	400'000
Platinmitgliedschaftsbeiträge Cooperates	200'000	250'000	250'000	250'000	175'000	175'000
Platinmitgliedschaft Kanton Zürich	50'000	50'000	50'000	50'000	35'000	35'000
Platinmitgliedschaft Stadt Bülach	50'000	50'000	50'000	50'000	35'000	35'000
Goldmitgliedschaftsbeiträge	60'000	90'000	90'000	90'000	80'000	80'000
Company Pass Firmen	25'000	50'000	62'500	75'000	75'000	75'000
Einnahmen Mieten	76'610	202'873	348'643	375'400	421'075	421'075
Flexible Arbeitsplätze	21'560	39'200	58'240	58'240	65'520	65'520
Fixe Arbeitsplätze	50'050	113'313	174'563	186'200	209'475	209'475
Abgeschlossene Büros / Team Offices	0	45'360	105'840	120'960	136'080	136'080
Vermietung (Tagesarbeitsplätze & Sitzungszimmer)	5'000	5'000	10'000	10'000	10'000	10'000
Total Erträge	461'610	692'873	851'143	890'400	821'075	821'075
Anteil kommerzielle Erträge	17%	29%	41%	42%	51%	51%
Kosten Mietaufwand (inkl. Nebenkosten)	112'895	316'315	400'755	417'025	433'295	449'565
Flächen Innovationszentrum	105'895	296'315	380'755	397'025	413'295	429'565
Mitbenutzung der Flächen der Stiftung Wisli	7'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000
Kosten Personal und Vorstand	228'080	198'080	208'080	208'080	208'080	208'080
Personalkosten	210'000	180'000	190'000	190'000	190'000	190'000
Aufwand Vorstand und Revisionsstelle	18'080	18'080	18'080	18'080	18'080	18'080
PR/ Werbung / Akquisition	50'000	50'000	50'000	50'000	40'000	40'000
Übrige Betriebskosten	65'000	45'000	50'000	50'000	50'000	50'000
Einkauf Fachdienstleistungen und Expertenwissen	10'000	20'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Verwaltungskosten	15'000	15'000	20'000	20'000	20'000	20'000
Aufbau- und Umzugskosten	40'000	10'000				
Total Aufwand	455'975	609'395	708'835	725'105	731'375	747'645
EBITDA	5'635	83'477	142'308	165'295	89'700	73'430
Abschreibungen		55'000	55'000	55'000	55'000	55'000
EBIT	5'635	28'477	87'308	110'295	34'700	18'430

4.5 Kommerzielle Einnahmen / Angebot

- Das dhc bietet flexible und fixe Arbeitsplätze im Open-Space sowie abgeschlossene Büros (max. 4 Arbeitsplätze pro Büro) an.
- Die Mietkosten pro Arbeitsplatz und Jahr betragen (Hinweis: Anpassungen im Pricing-Modell sind möglich):
 - CHF 2'800.- für einen flexiblen Arbeitsplatz
 - CHF 3'500.- für einen fixen Arbeitsplatz
 - CHF 4'200.- für einen Arbeitsplatz im geschlossenen Büro
- *Hinweis: Anpassungen im Pricing-Modell sind möglich
- In diesem Preis inbegriffen sind für die Mieterinnen und Mieter die Benutzung sämtlicher Sitzungszimmer und Gemeinschaftsräume, die Mietnebenkosten sowie der Empfang. Die Coaching-Dienstleistungen der dhc Geschäftsführung sind für die Startups in der Regel ebenfalls kostenlos. Für alle übrigen Mieter und Nutzer können spezifische Dienstleistungen (Coaching, Fachexpertise) zu marktkonformen Tarifen bezogen werden.

Bezeichnung		Erste Betriebsphase		Zweite Betriebsphase			
		Provisorium	Umzug Jul. 23	2024	2025	2026	2027
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mieteinnahmen							
Flexible Arbeitsplätze im Open-Space	Anzahl Arbeitsplätze	14	20	26	26	26	26
	Auslastung	55%	70%	80%	80%	90%	90%
	Mieteinnahme / Arbeitsplatz / anno	CHF 2'800	CHF 2'800	CHF 2'800	CHF 2'800	CHF 2'800	CHF 2'800
	Mieteinnahmen Flexible Arbeitsplätze	CHF 21'560	CHF 39'200	CHF 58'240	CHF 58'240	CHF 65'520	CHF 65'520
Fixe Arbeitsplätze im Open-Space	Anzahl Arbeitsplätze	26	46	67	67	67	67
	Auslastung	55%	70%	75%	80%	90%	90%
	Mieteinnahme / Arbeitsplatz / anno	CHF 3'500	CHF 3'500	CHF 3'500	CHF 3'500	CHF 3'500	CHF 3'500
	Mieteinnahmen Fixe Arbeitsplätze	CHF 50'050	CHF 113'313	CHF 174'563	CHF 186'200	CHF 209'475	CHF 209'475
Abgeschlossene Büros im Corporate Space (Team Offices)	Anzahl Arbeitsplätze (12 Büros à 4 Arbeitsplätze; kalkulatorisch 3 AP)	0	18	36	36	36	36
	Auslastung	0%	60%	70%	80%	90%	90%
	Mieteinnahme / Arbeitsplatz / anno	CHF 4'200	CHF 4'200	CHF 4'200	CHF 4'200	CHF 4'200	CHF 4'200
	Mieteinnahmen abgeschlossene Büros	CHF 0	CHF 45'360	CHF 105'840	CHF 120'960	CHF 136'080	CHF 136'080

Hinweis: GJ 22 / 23 = Mittelwert der verfügbaren Arbeitsplätze

4.6 Umsetzungsplanung (rollend)

Umsetzungsplanung dhc (Overview)	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Aug 21	Sep 21	Okt 21	Nov 21	Dez 21	Jan 22	Feb 22	Mär 22	Q2 22	Q3 22	Q4 22	S1 23	S2 23
Sicherung Finanzierung Platinmitglieder																
Schärfung/Review Business Konzept & Finanzplan																
Promotion dhc Startups & ICT-Firmen																
Akquisition Goldmitglieder & Community Pass Firmen																
Programmentwicklung dhc 2022 / 2023																
Räumlichkeit Zwischennutzung Schützenmattstr. 14																
Räumlichkeit Vollausbau Glasi Areal, Haus A																
Rekrutierung Geschäftsführung / Assistenz																
Politischer Entscheidungsprozess Stadt Bülach																
Vorbereitung Vereinsgründung																
Gründung und Konstituierung Verein dhc																
Vereinsführung																
Betriebsorganisation, Abläufe, Administration																
Projektmanagement																
Kommunikation Öffentlichkeit																
Go Live dhc: Zwischennutzung																
Umzug Glasi Areal (Vollausbau)																
Legende:																
Daueraufgabe																
Konzeption																
Organisation / Ausführung																
Decision Points																

Kontakt Daten



Gieri Cathomas

Swisspath Health AG

+ 41 (0)76 374 11 33
cathomas@swisspath.health

www.swisspath.com

René Götz

Wirtschaftsförderung
Stadt Bülach

+41 (0)44 299 95 11
rene.goetz@buelach.ch

www.wirtschaft-buealch.ch

Mark Eberli

Stadtpräsident
Stadt Bülach

+41 (0)44 863 11 01
mark.eberli@buelach.ch

www.buelach.ch