



**Ressort Politik und Präsidiales
Aufbau Zentrum-Management
Beitrag von Fr. 120 000.- jährlich für 2025-2027
(insgesamt Fr. 360 000.-)**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

17.01.2024



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Für den Aufbau des Zentrum-Managements wird von 2025 bis 2027 ein jährlicher Beitrag von Fr. 120'000.- beschlossen (insgesamt Fr. 360 000.-).
2. Der jährliche Betrag von Fr. 120 000 wird ab Budget 2025 wiederkehrend bis 2027 jeweils in der Erfolgsrechnung eingestellt (Produkt Standortförderung Bülach WA-01.1, neue Kostenstelle Zentrum-Management).
3. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung
 - c) Maurus Eugster, Leiter Finanzen
 - d) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung
 - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - f) Patrick Disch, Leiter Sport und Veranstaltungen
 - g) Thomas Kuhn, Leiter Umwelt
 - h) Severin Hafner, Leiter Mobilität und Energie
 - i) Martin Glaus, Leiter Stadtentwicklung



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Das veränderte Kaufverhalten der Konsument/innen und der stetig wachsende Online-Handel haben auf die Retail-Branchen einschneidende Auswirkungen. Die Entleerung der Altstädte und Zentren schreitet voran. Um dem im Zentrum von Bülach entgegenzuwirken, steht die Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Frequenzen im Fokus. Mit einem Zentrum-Management wird eine nachhaltige Entwicklung des Zentrums von Bülach angestrebt. Zu diesem Zweck hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt Bülach und des Vereins bülachSTADT eine Konzeptgrundlage mit den Handlungsachsen und Stossrichtungen für die nächsten Jahre erarbeitet. Für das Zentrum-Management wird ein Mandat an einen externen Spezialisten vergeben.

Dieser setzt Massnahmen für ein belebtes und gut frequentiertes Zentrum um, dies gemeinsam mit allen Stakeholdern (Detailhandel, Gastronomie, Politik, Bevölkerung, Bewohner/-innen, Immobilienbesitzer/-innen, Vereine, Veranstalter/-innen und Stadtverwaltung). Für die 3-jährige Pilotphase wird ein Kredit von 360 000 Franken beantragt (ab 2025: 120 000 Franken pro Jahr). Insgesamt kostet der Aufbau des Zentrum-Managements jährlich 220 000 Franken. Die strategische Leitung des Zentrum-Managements obliegt einem paritätisch zusammengesetzten Steuerungsausschuss (Stadtverwaltung / Politik und bülachSTADT).

1. Ausgangslage

Bülach besitzt eine weitgehend erhaltene Altstadt mit langer Tradition. Innerhalb der Altstadt ist es die Marktgasse, die einen belebten Zentrumscharakter aufweist. Die rückliegenden Gassen sind mehrheitlich dem Wohnen gewidmet. Der Bahnhof befindet sich ca. 500 m von der Altstadt entfernt. Es hat sich kein eigentliches Bahnhofquartier gebildet, was sich dahingehend zeigt, dass Bülach zur Zeit der typischen Stadterweiterungen Mitte des 19. Jahrhunderts keine Aufbruchphase hatte. Bülach blieb ländlich-dörflich. Diese dörfliche Grundstruktur wird erst heute durch die Arealentwicklungen (Guss, Glasi, Herti und Sonnenhof) aufgebrochen. In Bülach Süd hat sich vor ca. 15 Jahren eine grossflächige, durch die Autobahn gut erschlossene Einkaufslandschaft gebildet, in welcher sich die grossen Detailhändler niederliessen.

Der Strukturwandel im Detailhandel ist in vollem Gange. Der Strukturwandel, d.h. die grundlegende Veränderung der Branche und ihrer Marktteilnehmer/-innen, wird hervorgerufen durch Aspekte wie die Nutzungsänderung durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte



Lebensweisen. Auswirkungen auf die Dynamik im Ortskern und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer haben insbesondere folgende beiden Trends:

- Shopping statt Einkaufen: Erlebnis- und Verweilstrukturen stehen im Vordergrund. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genusselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Der Online-Handel wird immer wichtiger und hat das Einkaufsverhalten zahlreicher Bevölkerungsschichten bereits grundlegend verändert.

Für die Bülacher Retail-Branche kommt der Grenz-Einkaufstourismus als zusätzliche Konkurrenz dazu. All diese Trends haben zur Folge, dass immer weniger Menschen im Bülacher Zentrum konsumieren. Bei Personen unter 30 Jahre ist dieser Trend am stärksten ausgeprägt. Es besteht somit auch in Bülach die Gefahr, dass Ladenflächen im Zentrum weiter abnehmen. Jeder Leerstand wertet das Einkaufserlebnis als Ganzes ab. Es entstehen Lücken, die vom Kunden als unattraktiv oder gar bedrohlich wahrgenommen werden. In der Folge kommen noch weniger Menschen ins Zentrum. Die Attraktivität als Einkaufs- und Aufenthaltsort ist aber für Innenstädte von zentraler Bedeutung. Dies trifft auf Bülach als Bezirkshauptort, der verschiedene Dienstleistungen für die Region erbringt, besonders zu.

Das Thema „Lebendiges Zentrum und attraktives Kleingewerbe“ war bereits Teil eines partizipativen Stadt- und Quartierentwicklungsprozesses von Herbst 2017 bis Frühling 2018. Ideen sind damals in einen Bericht eingeflossen, der mit SRB Nr. 181 am 27. Juni 2018 genehmigt wurde. Zur gleichen Zeit führte das Netzwerk Altstadt von EspaceSuisse (ehemals VLP-ASPAN) eine Stadtanalyse für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Bülach durch. Im Bericht wird eine «Stadtachse» mit folgenden Rahmenbedingungen gefordert:

- Der Bahnhof als wichtigster Frequenzbringer muss attraktiv mit dem Einkaufsbereich verbunden werden.
- Die Altstadt ist Identifikationszentrum der Stadt und soll weiterhin als wichtigster Begegnungsort erhalten bleiben.
- Die Kasernenstrasse bietet das derzeit beste Flächenangebot für den Detailhandel im Zentrum und muss in das Gesamtsystem eingebunden sein, ebenso das Sonnenhofareal.

Die «Stadtachse» muss eine Konzentration möglichst vieler attraktiver Geschäfte aufweisen. Sie sollte den Stadtkörper erlebbar machen und die Altstadt als Begegnungsort zusätzlich beleben.



Dazu braucht es eine bewusste Eigentümerschaft und eine Zusammenarbeit mit den Geschäften, um im Sinne eines «Flächenmanagements» die Entwicklung zu steuern. Das von einer Arbeitsgruppe erarbeitete Grundlagenpapier zum Zentrum-Management (siehe Kapitel 4) hat diese Ansätze aufgenommen und weiter konkretisiert.

Überdies ist die Entwicklung eines dynamischen Stadtzentrums eine der sechs strategischen Stossrichtungen der Wirtschaftsstrategie der Stadt Bülach. Um den Einkaufs- und Produktionsstandort zu fördern, sollen neue, ergänzende und frequenztreibende Detaillisten angesiedelt und eine Einkaufsstrasse von Bülach Nord bis in die Altstadt geschaffen werden. In Zusammenarbeit mit den örtlichen Immobilienbesitzern und dem Gewerbe soll die Attraktivität des Stadtzentrums als Einkaufs- und Aufenthaltsort gesteigert werden. Dazu braucht es ein integrativer und umsetzungsorientierter Kommunikationsprozess, der durch ein gezieltes Management gestärkt wird.

2. Definition Zentrum und Perimeter

Das Zentrum vereint als Wirtschaftsraum für Gewerbe, Gastronomie/Hotel und Dienstleistungen, als Wohnort sowie als Ort für Freizeit, Kultur und Unterhaltung vielfältige Funktionen.

Im Dezember 2021 hat die Stadtplanung die räumliche Ausdehnung des Zentrums in Bülach definiert und ein Zielbild dazu erarbeitet, welches Zielvorstellungen für die vielfältigen Teilräume im Zentrum formuliert. Es umschreibt die vorhandenen oder angestrebten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten dieser Räume und stellt Regeln auf, um diese Qualitäten zu erhalten oder zu stärken.

Mit dem Begriff «Zentrum» ist in Bülach analog zum städtebaulichen und freiräumlichen «Zielbild Zentrum» der Stadtplanung der Raum mit Altstadt, Kasernenstrasse, Lindenhof, Bahnhofstrasse und Herti/Bahnhof gemeint. Die Idee der «Stadtachse inkl. Kasernenstrasse» vom Netzwerk Altstadt wird dadurch wieder aufgenommen. Der Perimeter entspricht auch dem «Quartier» gemäss bülachSTADT, das sich vom Bahnhof bis zum Untertor erstreckt. Das Glasi-Areal als Zentrumserweiterung wird zusätzlich in den Betrachtungsperimeter miteinbezogen.

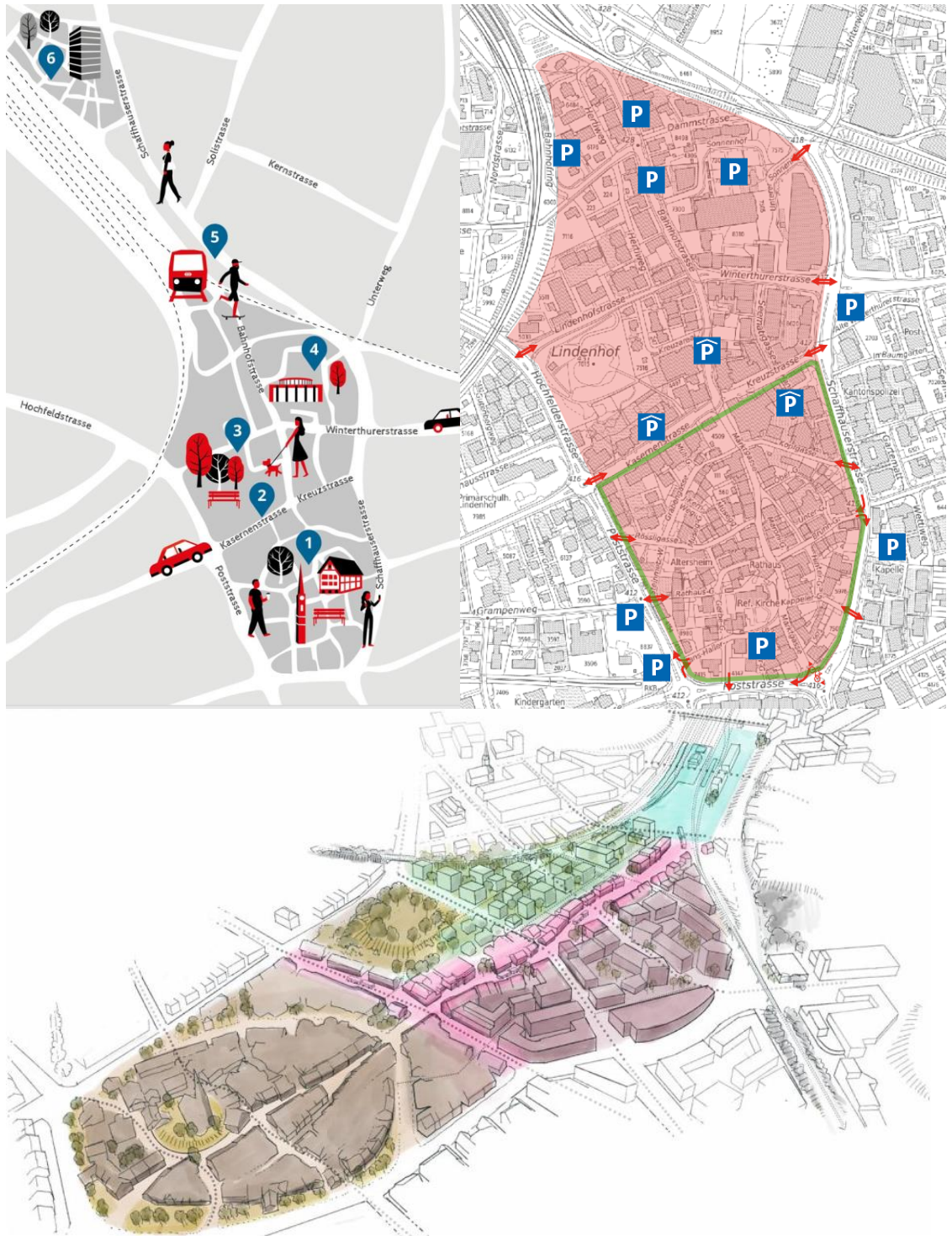


Abbildung 1: Perimeter Zentrum-Management (links), bülachSTADT (rechts) und Zielbild Zentrum (unten)

3. Definition Zentrum-Management

In Bülach werden die Begriffe «Innenstadt», «City» und «Zentrum» als gleichbedeutend aufgefasst. In Anlehnung an das Zielbild Zentrum sowie als Abgrenzung zum Thema Stadtentwicklung, das sich auf die gesamte Stadt bezieht, wird anstelle des geläufigen Begriffs «City-Management» der Begriff «Zentrum-Management» gewählt. Das Zentrum-Management deckt somit einen Teilbereich der Stadt ab, nämlich die Innenstadt (in Bülach als «Zentrum» bezeichnet).

Das Zentrum-Management beinhaltet die planmässige, koordinierende und operative Umsetzung einer Konzeption, deren Ziel die Attraktivierung des Zentrums ist. Ein Zentrum-Management ist ein geeignetes Instrument, um die Perspektive aller Nutzerinnen und Nutzer in die Diskussion der Zentrumsentwicklung einzubringen. Bei einem Zentrum-Management handelt es sich um eine professionelle Organisation zur Attraktivitätssteigerung und Belebung des Zentrums. Sie fördert die Kommunikation und Kooperation und bündelt Aktivitäten mit einem ganzheitlichen, kundenorientierten Ansatz.

Das Zentrum-Management betrachtet die Innenstadt (bzw. City/ Zentrum) aus der Perspektive einer besuchenden Person, ähnlich wie in einem Einkaufszentrum. Am Anfang stehen die digitalen und physischen Berührungspunkte: z.B. welche Informationsmöglichkeiten gibt es? Wie wird die Innenstadt beworben (Zeitung, soziale Medien, Webauftritte etc.)? Danach steht der Weg in die City sprichwörtlich im Zentrum: Stichwort Erreichbarkeit. Wie ist die Beschilderung, wo sind die Fusswege, wo kann parkiert werden? Im Zentrum selbst stehen die Orientierung (Sichtbarkeit, Information etc.), der Service, sowie Aufenthalts- und Gastgeberqualitäten im Vordergrund. Damit Besuchende Stammkunden werden, braucht es Vertrauen und Kundenbindung, was mit verschiedenen Massnahmen wie Treueprogramm, Newsletter, persönliche Angebote etc. erreicht werden kann.

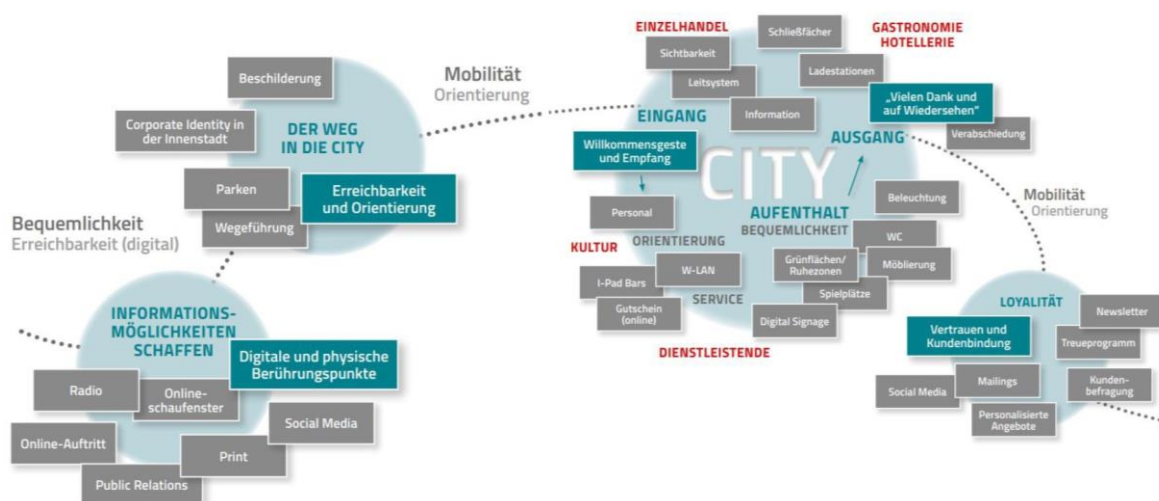


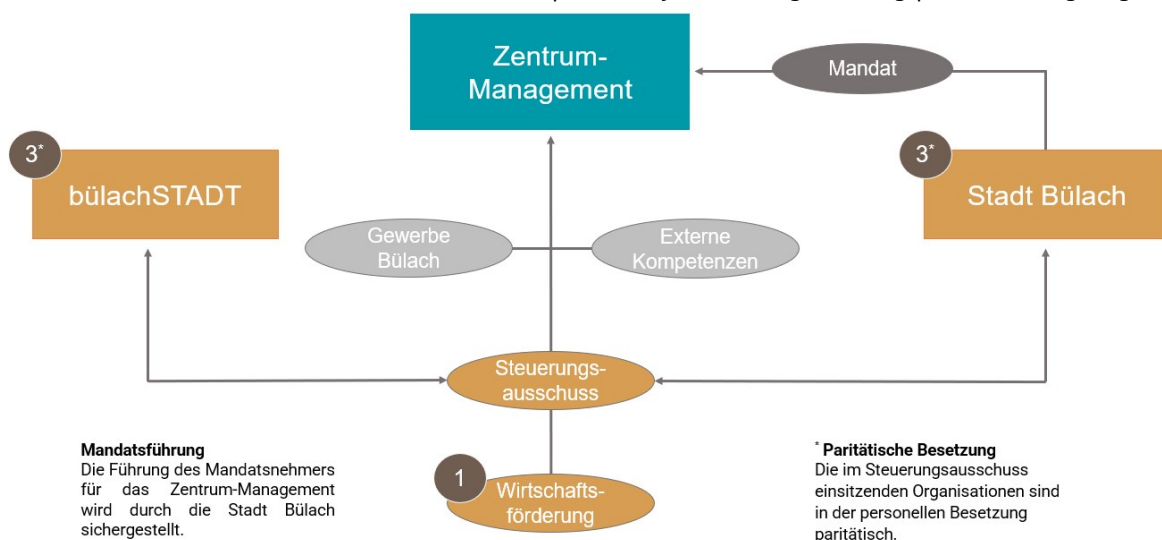
Abbildung 2: der Weg des Kunden (CIMA Beratung + Management GmbH)



4. Organisation und Ziele des Zentrum-Managements

Bisher hat sich der Verein bülachSTADT dem Thema Citymarketing angenommen. Ziel des Citymarketings ist gemäss «Zielbild» von bülachSTADT die Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des Zentrums als Wirtschaftsstandort, Wohn-, Einkaufsort und touristische Destination. Das Verhältnis zwischen bülachSTADT und Stadt Bülach ist mit einer Leistungsvereinbarung geregelt, welche mit 55 000 Franken jährlich dotiert ist. Umgesetzt wurden bisher Massnahmen im Bereich Vernetzung (Anlässe für Mitglieder), Marketingmassnahmen (z.B. Plakatkampagnen) und öffentliche Veranstaltungen (z.B. Nachtwächter oder Traumtänzer). Mit der Einführung eines professionell geführten Zentrum-Managements werden diese Massnahmen erweitert. Auf dem bestehenden Citymarketing soll die Operationalisierung einer ganzheitlichen Innenstadtkonzeption (Zentrum-Management) aufgebaut werden. Dabei sollen die bestehenden Kräfte im Zentrum optimal gebündelt und abgestimmt werden. Mitglieder des Vereins bülachSTADT und des Bülacher Gewerbes waren Teil einer 9-köpfigen Arbeitsgruppe, die sich in sechs Workshops zum Thema «Das Zentrum von Bülach als Begegnungsraum» ausgetauscht hat. Dabei wurden Handlungsfelder und Massnahmen erarbeitet sowie organisatorische Strukturen für ein Zentrum-Management definiert. Das Dossier wurde dem Stadtrat am 18. Oktober 2023 zur Aussprache vorgelegt.

Wie bei der Bülacher Wirtschaftsförderung soll ein externer Spezialist mit einem Mandat für das Zentrum-Management beauftragt werden. Die strategische Leitung des Zentrum-Managements obliegt einem vom Stadtrat beauftragten Steuerungsschuss, der paritätisch von Personen der Stadtverwaltung/Politik und dem Verein BülachSTADT (voraussichtlich gemäss Grafik unten je 3 Personen) sowie einer Person aus der Wirtschaftsförderung besetzt wird. Zusätzlich werden Personen aus Gewerbebetrieben oder andere externe Kompetenzen je nach Fragestellung punktuell beigezogen.





Das Zentrum-Management unterstützt die Stadt professionell und bringt eine Vernetzung an der Schnittstelle zwischen Detailhandel, Gastronomie, Politik, Bevölkerung, Bewohner/-innen der Altstadt, Immobilienbesitzenden, Vereinen, Veranstalter/-innen und der Stadtverwaltung.

Das Hauptziel ist die Aufenthaltsqualität im Zentrum zu steigern und die Frequenzen zu erhöhen. Um dies zu erreichen, stehen folgende Aufgaben im Vordergrund:

- Mitwirkung bei der Entwicklung und Positionierung eines wirkungsvollen Stadtmarketings
- Qualitative Belebung des Zentrums (Lebensraum)
- Proaktives Immobilien-Leerstandmanagement
- Beratung und Vernetzung der unterschiedlichen Stakeholder
- Aufbau von strategischen Partnerschaften
- Entwicklung von Konzepten hinsichtlich Aufenthaltsqualität
- Koordination, Sicherstellung und Entwicklung der durch die Arbeitsgruppe definierten Handlungsfelder

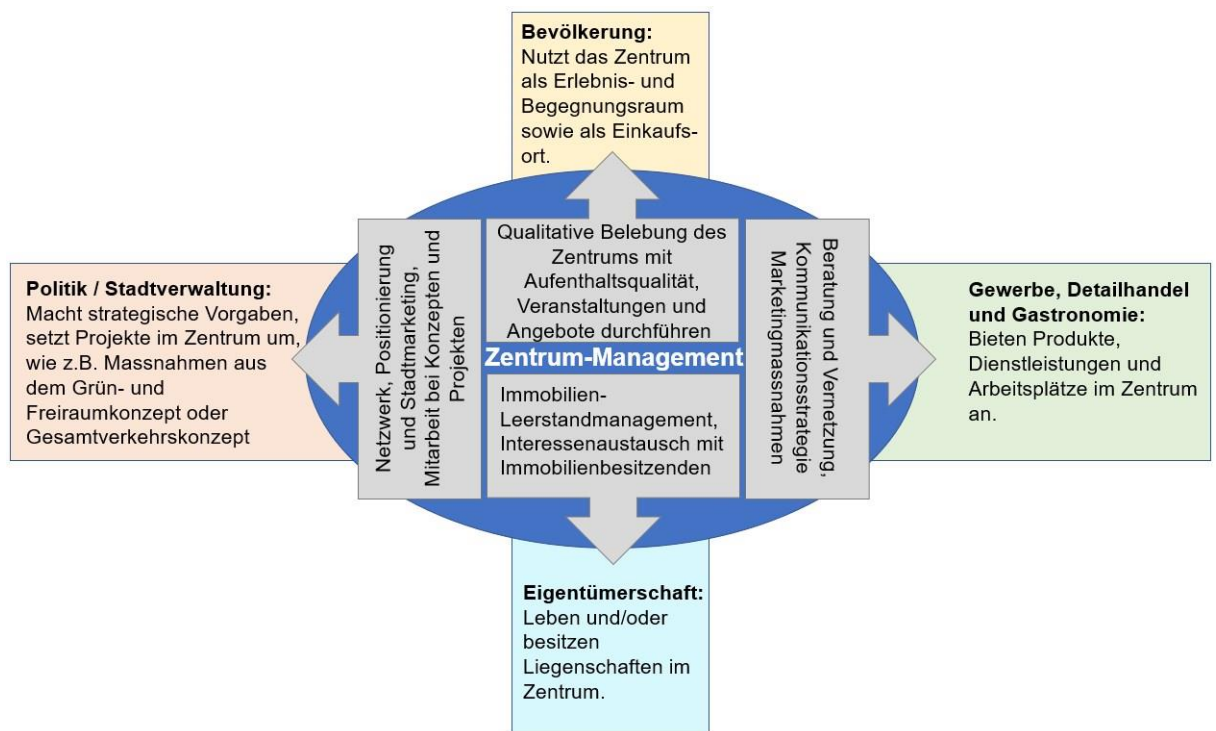


Abbildung 3: Zusammenspiel Zentrum-Management mit den verschiedenen Akteursgruppen (eigene Darstellung)



5. Einordnung in städtische Strategielandschaft

Das Zentrum-Management verfolgt, vereint und verstärkt die Ziele von bestehenden Strategien der Stadt Bülach.

Stadtentwicklung (Legislaturziel und Zielbild Bülach 2040):

Die Stadtentwicklung umfasst die Entwicklung der Stadt Bülach im Gesamten. Dabei nimmt sie eine integrale Sichtweise ein: Sie fördert eine konstruktive, ganzheitliche Zusammenarbeitskultur.

Die Aufenthaltsqualität von der Altstadt bis zum Bahnhof ist gesteigert. Ziel ist die Erhöhung der Lebensqualität der Bülacherinnen und Bülacher, die Stärkung der Identifikation mit und des Zusammenhalts in der Stadt, die Attraktivitätssteigerung des Standortes sowie eine qualitative Innenentwicklung. Angestrebt wird ein lebendiges Zentrum und attraktives Gewerbe.

Vision Wirtschaftsstandort Bülach 2040 (Strategische Stossrichtung):

Als innovativer und nachhaltiger Wirtschaftsstandort bietet die Stadt Bülach Unternehmen mit Potenzial ideale Entwicklungsperspektiven. Eine strategische Stossrichtung ist die Entwicklung eines dynamischen Stadtzentrums. Das Stadtzentrum der Stadt Bülach (Untertor bis Bahnhof) ist ein Ort der Begegnung, der Kreativwirtschaft und Kultur und fördert die Attraktivität der Stadt Bülach als Wohn- und Arbeitsstandort. Die reizvolle Altstadt ist ein Differenzierungsmerkmal der Stadt Bülach, dass es zu pflegen gilt. In Zusammenarbeit mit den örtlichen Immobilienbesitzern und dem Gewerbe soll die Attraktivität des Stadtzentrums als Einkaufs- und Aufenthaltsort gesteigert werden.

Stadtplanung (Zielvorstellung im Zielbild Zentrum):

Die Stadtplanung ist verantwortlich für die Erarbeitung der raumplanerischen Grundlagen, Strategien und Konzepte für eine nachhaltige räumliche Stadtentwicklung.

Angestrebt werden der Erhalt und die Entwicklung gemischter Nutzungen in der Altstadt und in Bülach Nord. Die bedeutende historische Bausubstanz der Altstadt, die Gastronomie, die Spezialgeschäfte und die hochwertigen Aufenthaltsqualitäten sind substanziell gestärkt. Die Bahnhofstrasse und ihre Quergassen sind das Herz des Zentrums. Attraktive Erdgeschossnutzungen in der ersten Bautiefe und ein Aussenraum, der für alle Verkehrsteilnehmer gestaltet ist, machen die historische Vorstadt lebendig und vielfältig. Hier wird gearbeitet, eingekauft, flaniert und gewohnt.

Freiraumplanung (Handlungsfeld Stadtzentrum im Grün- und Freiraumkonzept):

Ziel ist die Stärkung der Attraktivität der Altstadt für Bewohner, Besucher und Gewerbetreibende durch verbesserte Aufenthaltsqualität und einladende Begegnungsorte. Als Massnahmen werden



vorgeschlagen: Aufenthaltsqualität verbessern, Marktgasse als Begegnungs- und Flanierort stärken, Wahrnehmbarkeit Altstadtgärten und Stadtmauer stärken.

Ein Zentrum-Management bündelt somit Ziele der Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung sowie Stadt- und Freiraumplanung. Es hilft bei der Umsetzung von Massnahmen zur Förderung eines attraktiven Gewerbes in einem lebendigen Zentrum mit einer hohen Aufenthaltsqualität und in Zusammenarbeit mit den wichtigsten Akteuren.

6. Kosten und Controlling

Das Zentrum-Management hat drei Jahre Zeit seine Organisation zu entwickeln und zu festigen. Es erfolgt eine laufende Kontrolle (Leistungsauftrag / Pflichtenheft) durch die Stadt.

Für den Aufbau des Zentrum-Management werden jährlich 220 000 Franken benötigt. Davon sind 145 000 Franken Personalkosten, 65 000 Franken werden für Marketingmassnahmen und Projekte verwendet, 10 000 Franken sind für Miete (Büro, Räume für Veranstaltungen, Pop-up-Aktionen etc.) eingestellt.

Der Aufbau des Zentrum-Managements mit jährlich 220 000 Franken wird wie folgt finanziert:

- Stadt Bülach: Fr. 120 000
- bülachSTADT: Fr. 30 000
- Wirtschaftsförderung: Fr. 55 000
- Sponsoring: Fr. 15 000

Vor Ablauf des dritten Jahres wird entschieden, ob das Zentrum-Management weiterhin bestehen bleibt. Dies bedingt eine dreijährige Finanzierung. Es wird somit eine Kreditsumme von 360 000 Franken beantragt (120 000 Franken jährlich wiederkehrend über 3 Jahre).

Nach Ablauf der dreijährigen Pilotphase und bei Weiterführung des Zentrum-Management muss sich der Anteil der privaten Finanzierung erhöhen. Gerade die Zentrumsakteurinnen und -akteure müssen sich aktiv und auch finanziell direkt oder über ihre Organisationen verstärkt in das Zentrum-Management einbringen.



7. Zeitplan

Nach Genehmigung des Kredits durch das Stadtparlament werden folgende Meilensteine angestrebt:

- Juni- August 2024: Rekrutierung Zentrumsmanager/-in
- Ende August 2024: Auswahl und Entscheid Einstellung Person
- ab September 2024: Erarbeitung Leistungsvereinbarung und Genehmigung durch den Stadtrat
- Januar 2025: Stellenantritt Zentrumsmanager/-in

8. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Lebensqualität, Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit sind für den weiteren Erfolg von Bülach entscheidend. Besonders im Zentrum ist aus Sicht der Standortförderung eine engagierte und lösungsorientierte Zusammenarbeit mit Akteurinnen und Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft essenziell. Für ein solches Zentrum-Management braucht es zusätzliche Ressourcen. Ohne Zentrum-Management gelingt es nicht, die Stadt im Sinne der Besuchenden, der Nutzer Interesse von Mitgliedern, Partnern und Stakeholdern erfolgreich zu positionieren und dem Frequenzrückgang sowie Leerständen im Zentrum wirksam zu begegnen. Ein fehlendes Zentrum-Management kann folgende Auswirkungen haben:

- Unzureichende und kontraproduktive Kommunikation und Kooperation unter den Zentrumsakteuren
- Keine Attraktionen im Zentrum
- Fehlende Identifikation, Verwurzelung und Unterstützungsbereitschaft zu Zentrumsthemen seitens der Bevölkerung
- Fehlende Anpassungsbereitschaft der Akteure an die beschriebenen Trends (Shopping statt Einkaufen, Online- Handel)
- Abnehmende Frequenzen im Zentrum und Abwärtsspirale durch Ladenschliessungen; Verlust an Wertschöpfung
- Entleerung des Zentrums
- Beeinträchtigung Ortsbild und Aufenthaltsqualität durch leerstehende Erdgeschosse
- Gefährdung Attraktivität und Image von Bülach generell



9. Fazit

Durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Frequenzen im Zentrum wird die Lebensqualität, Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit von Bülach gestärkt. Mit einem Zentrum-Management werden Massnahmen für ein belebtes und gut besuchtes Zentrum gemeinsam mit allen Zentrumsakteuren umgesetzt. Für die dreijährige Aufbauphase wird ein Kredit von 360 000 Franken benötigt. Das Zentrum-Management verfolgt, vereint und verstärkt diverse Ziele der Stadt Bülach im Bereich Stadtentwicklung, Wirtschafts- und Standortförderung sowie Stadt- und Freiraumplanung. Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Martin Glaus, Stab Stadtentwicklung, 044 863 11 30; martin.glaus@buelach.ch

Informationen geben gerne auch:

- René Götz, Wirtschaftsförderer Stadt Bülach, 044 299 95 11; rene.goetz@buelach.ch

- Thomas Bretscher, Retail Impulse GmbH, 079 415 10 57; thomas.bretscher@retailimpulse.ch

Behördlicher Referent: Stadtpräsident Mark Eberli.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 11)