

Ressort Politik und Präsidiales

Aufbau Zentrumsmanagement

Beitrag von maximal Fr. 90 000.- für das Jahr 2027

Beiträge von maximal Fr. 80 000.- jährlich für 2028-2029

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

18. Juni 2025

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament es wolle beschliessen:

Für den Aufbau des Zentrumsmanagements werden 2027 ein maximaler Beitrag von Fr. 90 000.- und für die Jahre 2028 und 2029 ein jährlicher Beitrag von maximal Fr. 80 000.- beschlossen (insgesamt Fr. 250 000.-).

Für das Jahr 2026 wird das Zentrumsmanagement mit maximal Fr. 90 000.- aus den bereits bewilligten finanziellen Mitteln aus dem Budget der Wirtschaftsförderung finanziert. In der Erfolgsrechnung ist der Betrag somit in der bereits bestehenden Produktgruppe WA-01 Standortförderung und entsprechender Kostenstelle integriert.

Weisung

Das Wichtige in Kürze

In der Sitzung vom 24. Juni 2024 hat das Parlament den Antrag und Weisung «Ressort Politik und Präsidiales, Aufbau Zentrumsmanagement, Beitrag von Fr. 120 000.– jährlich für 2025–2027 (insgesamt Fr. 360 000.–)» zurückgewiesen. Der dabei vom Parlament zugestimmte Rückweisungsantrag der Kommission Bevölkerung und Sicherheit fordert den Stadtrat auf, mehrere Punkte zu überarbeiten, zu überdenken und zu konkretisieren.

Mit dem vorliegenden Antrag und Weisung samt Beilage mit dem bereinigten Konzept zum Zentrumsmanagement präsentiert der Stadtrat als Antwort eine neue Lösung, die auf die geforderten Punkte eingeht. Zusammenfassend beinhaltet die neue Lösung für das Zentrumsmanagement ab 2026 die folgenden Eckpunkte:

Einführung:

- Das Ziel des Zentrumsmanagements ist die Unterstützung einer nachhaltigen Entwicklung des Zentrums der Stadt Bülach.
- Die mit diesem Antrag vorgeschlagene Lösung sieht dabei die Entwicklung in zwei Phasen vor:
 - Aufbauphase 2026 und 2027
 - Betriebsphase mit Geschäftsstelle ab 2028

Es ist die Absicht, die Aktivitäten des Zentrumsmanagements in der Aufbauphase 2026 und 2027 hochzufahren und mit überschaubarem Aufwand rasch erste positive Impulse im Perimeter auszulösen. In dieser Phase sollen die organisationsbezogenen Strukturen so einfach wie möglich gehalten werden. Basierend auf der Erfahrung aus der Aufbauphase kann zu einem späteren Zeitpunkt über die optimale Organisationsform für die Betriebsphase mit der Geschäftsstelle ab 2028 entschieden werden.

Aufbauphase 2026 und 2027:

- In dieser Phase wird das Zentrumsmanagement gemeinsam von der Wirtschaftsförderung der Stadt Bülach und dem Verein bülachSTADT umgesetzt.
- In dieser Phase finanziert die Stadt Bülach das Zentrumsmanagement mit jährlich Fr. 90 000.–. Für das Jahr 2026 werden diese Mittel aus dem bereits bewilligten Budget der Wirtschaftsförderung finanziert. Der Verein bülachSTADT finanziert das Zentrumsmanagement mit jährlich Fr. 50 000.–

(aus eigenen Mitteln oder von privatwirtschaftlichen Akteuren akquiriert) mit. Insgesamt steht dem Zentrumsmanagement somit für diese Phase Fr. 140 000.– zur Verfügung.

- Der heute als Teil der Leistungsvereinbarung jährlich an den Verein bülachSTADT geleisteten Beitrag von Fr. 55 000.– wird nicht mehr direkt dem Verein zur Verfügung gestellt, bildet aber Teil der Fr. 90 000.–, die die Stadt Bülach für das Zentrumsmanagement einsetzt.

Betriebsphase mit Geschäftsstelle ab 2028:

- Ab 2028 wird das Zentrumsmanagement von einer eigens dafür etablierten Geschäftsstelle umgesetzt.
- In dieser Geschäftsstelle wird der/die Zentrumsmanager/in angestellt. Diese Funktion führt ab 2028 den grössten Teil der operativen Aufgaben des Zentrumsmanagements aus.
- Für die Betriebsphase sollen weitere, langfristige Partner für das Zentrumsmanagement gewonnen werden, die jährliche finanzielle Beiträge leisten, dafür aber auch Ansprüche an die Leistungen des Zentrumsmanagements erheben und sich an der strategischen Führung beteiligen können.
- Für diese Phase sind für das Zentrumsmanagement jährliche Mittel von Fr. 160 000.– vorgesehen.
- Die Stadt Bülach und privatwirtschaftliche Akteure (bülachSTADT und weitere) finanzieren das Zentrumsmanagement zu je 50 %.
- Der finanzielle Beitrag der Stadt Bülach ist somit für die vorgeschlagene Betriebsphase 2028 und 2029 maximal Fr. 80 000.– pro Jahr und übersteigt den von privatwirtschaftlicher Seite beigetragenen Betrag nicht. Der städtische Beitrag ist direkt an den von den privatwirtschaftlichen Akteuren beigetragenen Betrag gekoppelt und reduziert sich entsprechend, sollte von privatwirtschaftlicher Seite weniger als Fr. 80 000.– beigetragen werden.

Motivation: Der Stadtrat ist nach wie vor überzeugt, dass ein proaktives Vorgehen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums jetzt wertvoll und lohnend ist. Das Zentrum von Bülach mit der attraktiven mittelalterlichen Altstadt ist ein bedeutender Ort der Identifikation für die verschiedenen Anspruchsgruppen und soll mit Blick auf die Vielfalt deren Bedürfnisse ganzheitlich als Aufenthalts-, Erlebnis- und Einkaufsort weiterentwickelt werden.

Vorbemerkung

Das bereinigte Konzept zum Zentrumsmanagement (Stand Juni 2025) ist als Beilage ein integrierter Bestandteil dieses Antrags. Es bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen und stellt gleichzeitig zahlreiche Detailinformationen zur Verfügung.

Ausgangslage

Vorgeschichte Rückforderungsantrag:

In der Sitzung vom 24. Juni 2024 hat das Parlament den Antrag und Weisung «Ressort Politik und Präsidiales Aufbau Zentrumsmanagement Beitrag von Fr. 120 000.– jährlich für 2025–2027 (insgesamt Fr. 360 000.–) zurückgewiesen. Der dabei vom Parlament zugestimmte Rückweisungsantrag der Kommission Bevölkerung und Sicherheit fordert den Stadtrat auf, mehrere Punkte zu überarbeiten, zu überdenken und zu konkretisieren. Die Punkte, die gemäss Rückweisungsantrag der zuständigen Kommission Bevölkerung und Sicherheit bzgl. Zentrumsmanagement einer Überarbeitung und Konkretisierung bedürfen, sind die folgenden:

- Ausweitung des Perimeters auf die Gebiete Guss und Glasi überprüfen
- Organisationsstrukturen im Steuerungsausschuss vereinfachen
- Prüfung der Aufnahme einer Person aus dem Parlament in den Steuerungsausschuss
- Prüfung der Abrechnung der finanziellen Beiträge der Stadt Bülach nur von einer Kostenstelle (Wirtschaftsförderung und Zentrumsmanagement als eine Kostenstelle)
- Prüfung der Verkleinerung des Anteils der Stadt Bülach an den Gesamtbetrag
- Festlegung überprüfbarer Ziele des Zentrumsmanagements
- Klare Ausformulierung der Aufgabenbereiche zwischen Zentrumsmanagement und Wirtschaftsförderung

Entwicklung der neuen Lösung für das zukünftige Zentrumsmanagement:

Der Stadtrat hat vor obigem Hintergrund gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung das Konzept für das angestrebte Zentrumsmanagement grundlegend überarbeitet. Dabei hat er den Fächer der möglichen grundsätzlichen Formen der Organisation des zukünftigen Zentrumsmanagements noch einmal geöffnet. Aus Sicht des Stadtrats sind dabei die folgenden Optionen zur Organisation des Zentrumsmanagement denkbar:

- 1) *Wahrnehmung primär durch die Stadt:* Diese Option wird vor dem Hintergrund der geforderten Punkte im Rückweisungsantrag der Kommission Bevölkerung und Sicherheit nicht als zielführend erachtet.
- 2) *Wahrnehmung primär durch privatwirtschaftliche Akteure:* Als wesentlicher privatwirtschaftlicher Akteur kommt primär der Verein bülachSTADT als Netzwerk und Interessensvertretung von Immobilienbesitzer/innen und Gewerbetreibenden in der Innenstadt in Frage. Aus den Gesprächen mit dessen Vorstand können die Schlussfolgerungen gezogen werden, dass bülachSTADT allein bzw. ohne die Unterstützung durch weitere Akteure mittelfristig nicht in einer angemessenen Art aufgestellt ist, um das Zentrumsmanagement effektiv umsetzen zu können. Zudem ermöglicht diese Option weniger Synergien mit der Wirtschaftsförderung und abgestimmte strategische Steuerung der Aktivitäten durch die Stadt Bülach.
- 3) *Wahrnehmung als Verbundaufgabe zwischen der Stadt und privatwirtschaftlichen Akteuren:* Die Entwicklung eines dynamischen Stadtzentrums bildet Teil der strategischen Ziele der Wirtschaftsförderung. Die Zusammenarbeit zwischen der Wirtschaftsförderung – und dadurch auch die Wahrnehmung der politischen und

strategischen Steuerung durch die Stadt Bülach – und dem Verein bülachSTADT für die Ausführung der Aufgaben des Zentrumsmanagements schafft günstige Voraussetzungen für eine erfolgsversprechende und nachhaltige Umsetzung der geplanten Aufgaben des Zentrumsmanagements (vgl. weiter unten).

Fazit: Option 3 schlägt eine Zusammenarbeit zwischen dem Verein bülachSTADT und der Wirtschaftsförderung vor und verbindet damit die für die Umsetzung des Zentrumsmanagements wesentlichen Akteure: Der Verein bülachSTADT umfasst die Anspruchsgruppen mit dem für die Innenstadt und dessen Stärkung relevante Netzwerk und Wissen. Die Wirtschaftsförderung kann mit ihren Aktivitäten und Erfahrungen optimal ergänzen und zudem den engen und einfachen Austausch mit der Geschäftsleitung der Stadt Bülach sowie Zugang zur städtischen Verwaltung gewährleisten.

Die Option 3 setzt somit einen klaren Fokus auf die privatwirtschaftliche Beteiligung, gewährleistet einen häuslicherischen Mitteleinsatz von Seiten der Stadt und ermöglicht gleichzeitig die politische Aufsicht und strategische Steuerung durch die Stadt Bülach. Diese Zusammenarbeit kann einfach organisiert werden und schafft keine zusätzlichen Strukturen. Der Stadtrat empfiehlt daher die Umsetzung der Option 3.

Übersicht der neuen Lösung

Die neue Lösung für das Zentrumsmanagement gemäss vorgängig aufgeführten Option 3 wurde auf Basis des Rückweisungsantrags der Kommission Bevölkerung und Sicherheit sowie der Wortmeldungen im Parlament erarbeitet. Sie stellt sich dabei aus den folgenden Eckwerten zusammen:

Aufgaben:

Das Zentrumsmanagement fokussiert auf die folgenden Aufgaben:

- *Bestandespflege:* Organisation von Workshops für Weiterbildungsmöglichkeiten von Gewerbetreibenden; Organisation regelmässiger Austauschgefässe zwischen den wesentlichen Anspruchsgruppen; Entwicklung weiterer Projekte in Abstimmung mit den wesentlichen Anspruchsgruppen.
- *Leerstandsmanagement:* Entwicklung von Strukturen und Prozessen, die Nachfrage und Angebot und zukünftige Opportunitäten optimal aufeinander abstimmt und pragmatische Lösungsansätze erlaubt; Aufbau und Pflege einer Datenbank zu den gegenwärtigen und absehbaren Leerständen als Umsetzungsinstrument; Organisation von Zwischennutzungen von leerstehenden Flächen; Organisation regelmässiger Austauschgefässe zwischen den wesentlichen Anspruchsgruppen; Entwicklung weiterer Projekte in Abstimmung mit den wesentlichen Anspruchsgruppen.
- *Anlässe:* Unterstützung von Vereinen und weiteren Anspruchsgruppen des Zentrumsmanagements bei der Realisierung von (als regelmässig institutionalisierte) Anlässen (v.a. mit regionaler Strahlkraft) mit dem Ziel, planbare zusätzliche Frequenzen und Umsatzpotenziale sowie neue Kundengruppen für die Gewerbetreibenden zu generieren.

Bei allen Aufgaben wird angestrebt, über das Realisieren von Synergien zwischen den Akteuren oder Anspruchsgruppen bestehende Ideen, Vorhaben und Aktivitäten anzustossen und zu unterstützen. Das Zentrumsmanagement agiert als Möglichmacher für die verschiedenen Anspruchsgruppen. Dabei bildet die systematische Informationsbeschaffung und die Kommunikation mit den verschiedenen Akteuren und Anspruchsgruppen eine Schlüsselaufgabe für ein wirkungsvolles Zentrumsmanagement.

Organisation:

Das Zentrumsmanagement wird während der Jahre 2026 und 2027 gemeinsam von der Wirtschaftsförderung und dem Verein bülachSTADT umgesetzt. Entlang der oben ausgeführten Aufgaben fahren die Wirtschaftsförderung und bülachSTADT ihre Aktivitäten zum Zentrumsmanagement hoch.

Dabei nehmen Mitarbeitende der Wirtschaftsförderung sowie Mitglieder von bülachSTADT Aufgaben wahr. Für bülachSTADT handelt es sich dabei um Aufgaben, die über das bisherige Spektrum an Aktivitäten hinausgehen und entschädigt werden. Diese Aktivitäten können von verschiedenen Mitgliedern von bülachSTADT je nach Bedarf und Eignung wahrgenommen werden. Im Rahmen des Zentrumsmanagements können beide Akteure auch Mandate an Dritte vergeben. Die Details zu den Aufgaben, Ressourceneinsatz und Finanzierung wird in der neuen Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Bülach und dem Verein bülachSTADT definiert.

Zu den Aufgaben des Zentrumsmanagements und dabei insbesondere Mitglieder von bülachSTADT gehört das Generieren zusätzlicher finanziellen Mittel von privater Seite, insbesondere spezifisch für einzelne Projekte. Daraus sollen sich mittelfristig Partnerschaften mit Akteuren aus der Privatwirtschaft etablieren, die jährliche finanzielle Beiträge an das Zentrumsmanagement leisten. Dies ist insbesondere für die Phase ab 2028 (siehe unten) anzustreben.

Die Flexibilität der Organisation in der Aufbauphase ermöglicht situativ weitere Partnerinstitutionen in das Zentrumsmanagement zu integrieren und dies vertraglich (bspw. zwischen dem Verein bülachSTADT und weiterer privatwirtschaftlichen Institutionen) zu definieren (finanzielle Beiträge, Rechte und Pflichten). Gleichzeitig wird damit das Zentrumsmanagement rasch als sichtbarer Akteur im Zentrumsperimeter von Bülach aufgebaut.

In der Phase ab 2028 wird die Errichtung einer eigentlichen Geschäftsstelle für das Zentrumsmanagement angestrebt. In ihr ist der /die zukünftige Zentrumsmanager/in angestellt. Die Geschäftsstelle soll bei einem privatwirtschaftlichen Akteur und nicht bei der Stadtverwaltung angegliedert werden. Mit den Erfahrungen aus der Aufbauphase 2026 und 2027 sollten für das Jahr 2028 die folgenden Entscheide möglich sein:

- Wer wird Zentrumsmanager/in von Bülach: entweder eine Person, die sich während der Aufbauphase etabliert bzw. entwickelt bzw. bewährt hat oder Selektion aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung basierend auf dem Aufgaben- und Projektportfolio, das sich aus der Erfahrung der Aufbauphase ergibt?
- Wie ist die Geschäftsstelle organisiert (Anzahl Personen, Stellenprozente)?
- Wo ist die Geschäftsstelle angegliedert (innerhalb einer bestehenden Institution / Verein, Schaffen einer neuen Körperschaft, Mandat an Dritte)?

- Wie werden die strategische Steuerung und Aufsicht wahrgenommen (Zusammensetzung des Steuerungsgremiums – inkl. wesentlichen privatwirtschaftlichen Partnern mit bedeutenden finanziellen Beiträgen an das Zentrumsmanagement, Zuständigkeiten)?

Finanzierung:

Die Stadt Bülach und der Verein bülachSTADT sind für die Finanzierung des Zentrumsmanagements verantwortlich. Die geplanten Beträge für die für den vorliegenden Antrag relevante Periode von 2026 bis 2029 sind die folgenden:

Betrag in Fr.	2026	2027	2028	2029
Verein bülachSTADT	50 000.-	50 000.-	80 000.-	80 000.-
	Vereinsmittel sowie finanzielle Beiträge, die von Dritten akquiriert werden			
Stadt Bülach	90 000.-	90 000.-	80 000.-	80 000.-
	Aus bewilligtem Budget für die Wirtschaftsförderung		Maximalbeitrag: Die Stadt Bülach trägt ab 2028 nicht mehr Mittel bei als der Verein bülachSTADT (inkl. Drittmittel).	

Insgesamt stehen dem Zentrumsmanagement für die Jahre 2026 und 2027 Fr. 140 000.- und ab 2028 Fr. 160 000.- zur Verfügung. Während der Aufbauphase ist der Beitrag der Stadt Bülach grösser als der Beitrag von bülachSTADT (inkl. Drittmittel). Ab 2028 gilt zwischen der Stadt Bülach und bülachSTADT gemeinsam mit weiteren privaten Geldgebern Parität hinsichtlich der Finanzierung des Zentrumsmanagements.

Der Beitrag vom Verein bülachSTADT beträgt in der Aufbauphase jährlich Fr. 50 000.-. Diesen Betrag kann der Verein aus eigenen Mitteln oder durch die Akquisition von finanziellen Mitteln weiterer privatwirtschaftlicher Akteure generieren.

Der heute von der Stadt Bülach direkt an den Verein bülachSTADT geleistete Betrag von jährlich Fr. 55 000.- (als Teil des gegenwärtigen Budgets für die Wirtschaftsförderung) ist nicht mehr direkt zweckgebunden an den Verein, wird allerdings für die Belange des Zentrumsmanagements im Rahmen des Mandats der Wirtschaftsförderung eingesetzt. Er bildet Teil der Fr. 90 000.-, mit der die Stadt Bülach zur Finanzierung des Zentrumsmanagements beiträgt.

Leistungsvereinbarung:

Die bisherige Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Bülach und dem Verein bülachSTADT wird ersetzt durch eine neue Leistungsvereinbarung, die die Aufgaben, Zusammenarbeit und Finanzierung entlang der oben dargestellten Parameter weiter konkretisiert. Die neue Leistungsvereinbarung gilt von 01.01.2026 bis 31.12.2027 und wird danach ersetzt durch eine neue Version, die optimal auf die noch zu definierende Organisation des Zentrumsmanagements ab 2028 abgestimmt würde.

Direkte Antworten auf die Punkte gemäss Rückweisungsantrag

In der Folge werden vor dem Hintergrund der oben dargestellten Lösung deren Antworten auf die einzelnen Punkte gemäss Rückweisungsantrag der Kommission Bevölkerung und Sicherheit ausgeführt.

Ausweitung des Perimeters auf die Gebiete Guss und Glasi überprüfen

Der Perimeter des Zentrumsmanagements wird auch die beiden Gebiete Guss und Glasi, die nördlich des Bahnhofs liegen, beinhalten. Mit Blick auf die geplanten Aufgaben des Zentrumsmanagements wird es als sinnvoll erachtet, Guss und Glasi als gleichwertige Gebiete im Perimeter des Zentrumsmanagements zu integrieren. Basierend auf den bereits bestehenden Verbindungen zwischen dem Gewerbe der beiden Quartiere und dem Verein bülachSTADT sollen weitere Akteure für das Zentrumsmanagement gewonnen werden. Ansprechgruppen sind Gewerbe, Immobilienbesitzer und Bewohner.

Organisationsstrukturen im Steuerungsausschuss vereinfachen

Für die Aufbauphase 2026–2027 werden die operativen Tätigkeiten abgeleitet von der vorgeschlagenen Organisation von den folgenden Personen auf strategischer Ebene gesteuert:

- Mark Eberli, Stadtpräsident, in Namen der Stadt Bülach und als Unterzeichnerin der Leistungsvereinbarung mit dem Verein bülachSTADT, zur Sicherstellung der politischen Aufsicht
- René Götz, Wirtschaftsförderer: die Wirtschaftsförderung nimmt gemeinsam mit dem Verein bülachSTADT die operativen Tätigkeiten des Zentrumsmanagements wahr und entscheidet als wesentlicher Akteur des Zentrumsmanagements über den Einsatz der finanziellen Mittel
- Mischa Klaus, Präsident des Vereins bülachSTADT: der Verein bülachSTADT nimmt gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung die operativen Tätigkeiten des Zentrumsmanagements wahr und entscheidet als wesentlicher Akteur des Zentrumsmanagements über den Einsatz der finanziellen Mittel

Der Steuerungsausschuss entscheidet auf Basis der Ziele und Aufgaben des Zentrumsmanagements sowie im Rahmen der mit bülachSTADT neu aufzusetzenden Leistungsvereinbarung situativ über den effektiven Einsatz der finanziellen Mittel für die verschiedenen Vorhaben und Projekte.

Für die Phase ab 2028 kann davon ausgegangen werden, dass sich das Steuerungsgremium weiterentwickelt, um alle wesentlichen Partner sinnvoll in das strategische Steuerungsgremium zu integrieren und eine angemessene Steuerungs- und Aufsichtsfunktion für die bis dann etablierte Geschäftsstelle zu bilden. Die definitive Zusammensetzung und Zuständigkeiten des Steuerungsgremiums hängen somit von den effektiven Aktivitätsfeldern, deren Umfang sowie Organisation (inkl. rechtlichem Gefäss) der Geschäftsstelle ab.

Prüfung der Aufnahme einer Person aus dem Parlament in den Steuerungsausschuss

Mit dem Ziel, die Organisationsstrukturen für das Zentrumsmanagement für die Aufbauphase 2026–2027 so einfach wie möglich zu halten und vor dem Hintergrund der geplanten Aufgaben und verfügbaren Mittel wird der Steuerungsausschuss auf die Vertreter der wesentlichen Anspruchsgruppen des Zentrumsmanagements limitiert. Damit wird von einer Aufnahme einer Person aus dem Parlament in den Steuerungsausschuss für die Aufbauphase abgesehen.

Prüfung der Abrechnung der finanziellen Beiträge der Stadt Bülach nur von einer Kostenstelle (Wirtschaftsförderung und Zentrumsmanagement als eine Kostenstelle)

Von Seiten der Stadt Bülach wird das Zentrumsmanagement von der Wirtschaftsförderung wahrgenommen, sowohl in Sachen Planung und Umsetzung als auch Finanzierung. Das Zentrumsmanagement wird über das jetzige Budget der Wirtschaftsförderung finanziert und somit auch über die Kostenstelle der Wirtschaftsförderung abgewickelt. Es wird keine zusätzliche Kostenstelle geschaffen.

Prüfung der Verkleinerung des Anteils der Stadt Bülach an den Gesamtbetrag

Von Seiten der Stadt Bülach wird das Zentrumsmanagement von der Wirtschaftsförderung wahrgenommen, sowohl in Sachen Planung und Umsetzung als auch Finanzierung. Das Zentrumsmanagement wird über das jetzige Budget der Wirtschaftsförderung finanziert.

- Für das Jahr 2026 wird dabei ein Betrag von maximal Fr. 90 000.– für das Zentrumsmanagement vorgesehen. Dieser Beitrag ist Teil des bereits von dem Parlament bewilligten Budgets für die zweite Mandatsperiode der Wirtschaftsförderung.
- Für das Jahr 2027 wird ebenfalls ein Betrag von maximal Fr. 90 000.–, den die Stadt Bülach an das Zentrumsmanagement beitragen würde, vorgesehen.
- Für die Jahre 2028 und 2029 wird ein maximaler Betrag von Fr. 80 000.–, der die Stadt Bülach an das Zentrumsmanagement beitragen würde, eingeplant.

Die Beiträge von der Stadt Bülach sind als maximale Beträge zu betrachten. Das neu vorgeschlagene Finanzierungsmodell schlägt ab 2028 eine paritätische Finanzierung zwischen der Wirtschaftsförderung und den privatwirtschaftlichen Akteuren (bülachSTADT, weitere Vereine, weitere private Akteure) vor. Die öffentliche und privatwirtschaftliche Seite finanziert das Zentrumsmanagement zu je die Hälfte. Sollte der Verein bülachSTADT (inkl. der Beiträge von Dritten) weniger als die oben ausgeführten Beträge beisteuern, so verringert sich der Beitrag der Stadt Bülach im gleichen Mass. Die Stadt Bülach zahlt somit ab 2028 in keinem Jahr mehr an das Zentrumsmanagement als der Beitrag des Vereins bülachSTADT und weiterer privatwirtschaftlicher Akteure.

Der heute als Teil der Leistungsvereinbarung jährlich an den Verein bülachSTADT geleistete Beitrag von Fr. 55 000.– wird nicht mehr direkt dem Verein zur Verfügung gestellt, bildet aber Teil der oben aufgeführten Beträge, die die Stadt Bülach für das Zentrumsmanagement einsetzt.

Festlegung überprüfbarer Ziele des Zentrumsmanagements

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Aufgaben des Zentrumsmanagements wurden die folgenden überprüfbaren Ziele des Zentrumsmanagements entwickelt:

- Mit Fokus auf die Gewerbebetriebe:
 - A. Der Nutzungsmix an Gewerbetreibenden im Zentrumsperimeter entwickelt sich positiv. Die Angebotsvielfalt nimmt zu.
 - B. Für ansässige Gewerbebetriebe werden günstige Rahmenbedingungen für deren Weiterentwicklung (Ausbaumöglichkeiten, Umsetzung neue Ideen, Sichtbarkeit) geschaffen.
 - C. Gewerbebetriebe mit zusätzlichen Angeboten, die das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen, werden gewonnen.
- Für den Zentrumsperimeter generell:
 - D. Sich ergebende Leerstände werden rasch wieder vermietet oder mit sinnvollen Zwischennutzungen belegt.
 - E. Der langfristige Trend der Entwicklung der Frequenzen im Zentrumsperimeter wird positiv beeinflusst.
 - F. Regelmässige Veranstaltungen in der Innenstadt (Anzahl, Grösse – Besucheraufkommen) tragen positiv zu deren Belebung bei.
 - G. Die Qualität des Zentrumsperimeters als Aufenthalts-, Erlebnis- und Einkaufsort wird nachhaltig positiv für alle wesentlichen Anspruchsgruppen beeinflusst.

Die Wirtschaftsförderung rapportiert im Jahresbericht zur Erreichung der Ziele des Zentrumsmanagements.

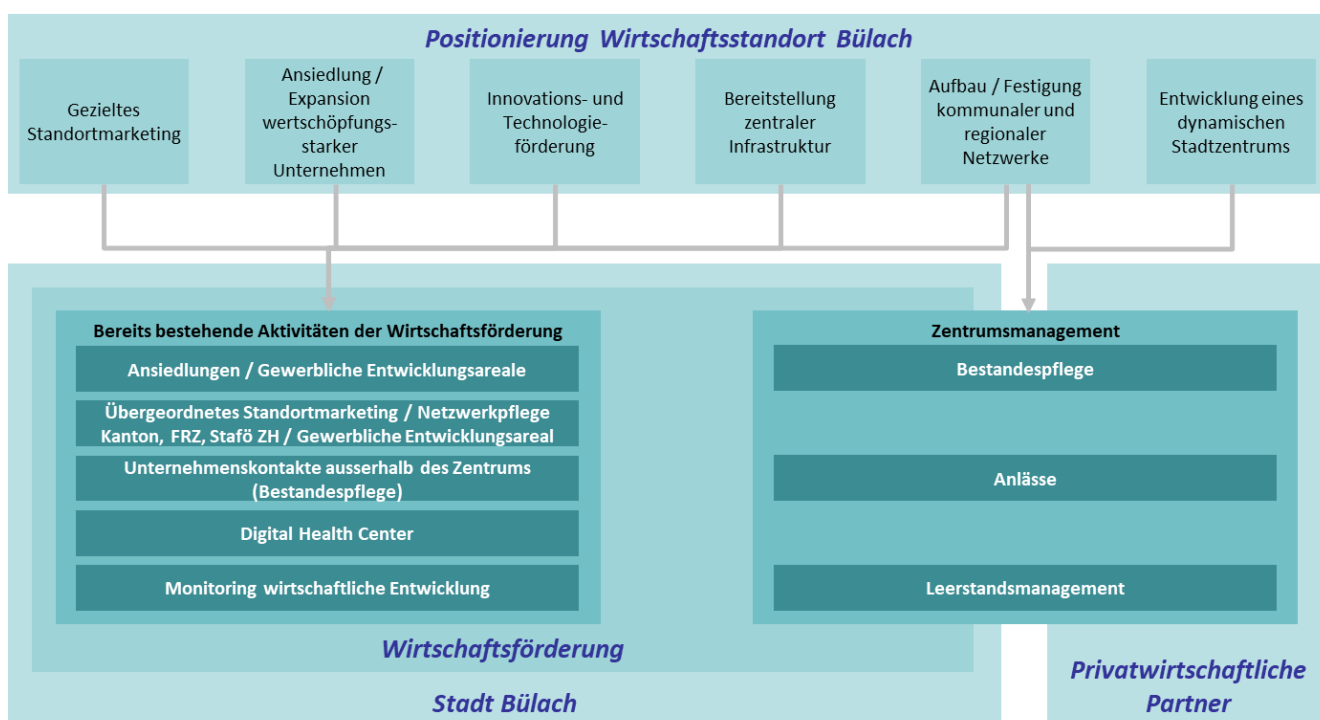
Klare Ausformulierung der Aufgabenbereiche zwischen Zentrumsmanagement und Wirtschaftsförderung

Das Zentrumsmanagement ist Teil der Wirtschaftsförderung, die die Aufgabe gemeinsam mit privatwirtschaftlichen Partnern, während der Aufbauphase primär mit bülachSTADT, wahrnimmt. Die Stärkung des Stadtzentrums ist ein strategisches Ziel der Wirtschaftsförderung.

Insbesondere für die Aufbauphase gibt es innerhalb der Ziele und Aktivitäten der Wirtschaftsförderung somit eine Schwerpunktverlagerung hin zum Stadtzentrum. Dies hat eine allgemeine Anpassung der Ressourcenallokation für die sechs strategischen Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung zur Folge:

- Insbesondere für die Aufbauphase 2026 und 2027 setzt die Wirtschaftsförderung einen grossen Teil seines Budgets für das Zentrumsmanagement ein, um einen erfolgreichen Aufbau der Ressourcen, Kapazitäten und Strukturen für ein langfristig effektives Zentrumsmanagement ab 2028 so gut wie möglich zu unterstützen. Während die Wirtschaftsförderung gegenwärtig rund 10 % ihres Budgets für die Entwicklung eines dynamischen Stadtzentrums einsetzt, wird im Jahr 2026 rund ein Drittel der verfügbaren Ressourcen (vom bereits bewilligten Budget) für das Zentrumsmanagement eingesetzt.

- Die übrigen strategischen Schwerpunkte und die sich daraus ergebenden Aktivitäten der Wirtschaftsförderung werden weiterhin wahrgenommen und die Ressourcen werden wie anhin in vergleichbarem Masse eingesetzt. Ausnahme bildet dabei der strategische Schwerpunkt «Innovations- und Technologieförderung» mit dem Schlüsselprojekt des dhc: Mit Blick auf das dhc ist es das Ziel, dass dessen Betrieb in Zukunft weniger Aufmerksamkeit durch die Wirtschaftsförderung bedarf,¹ und die dadurch freigesetzten Mittel für das Zentrumsmanagement verwendet werden können.



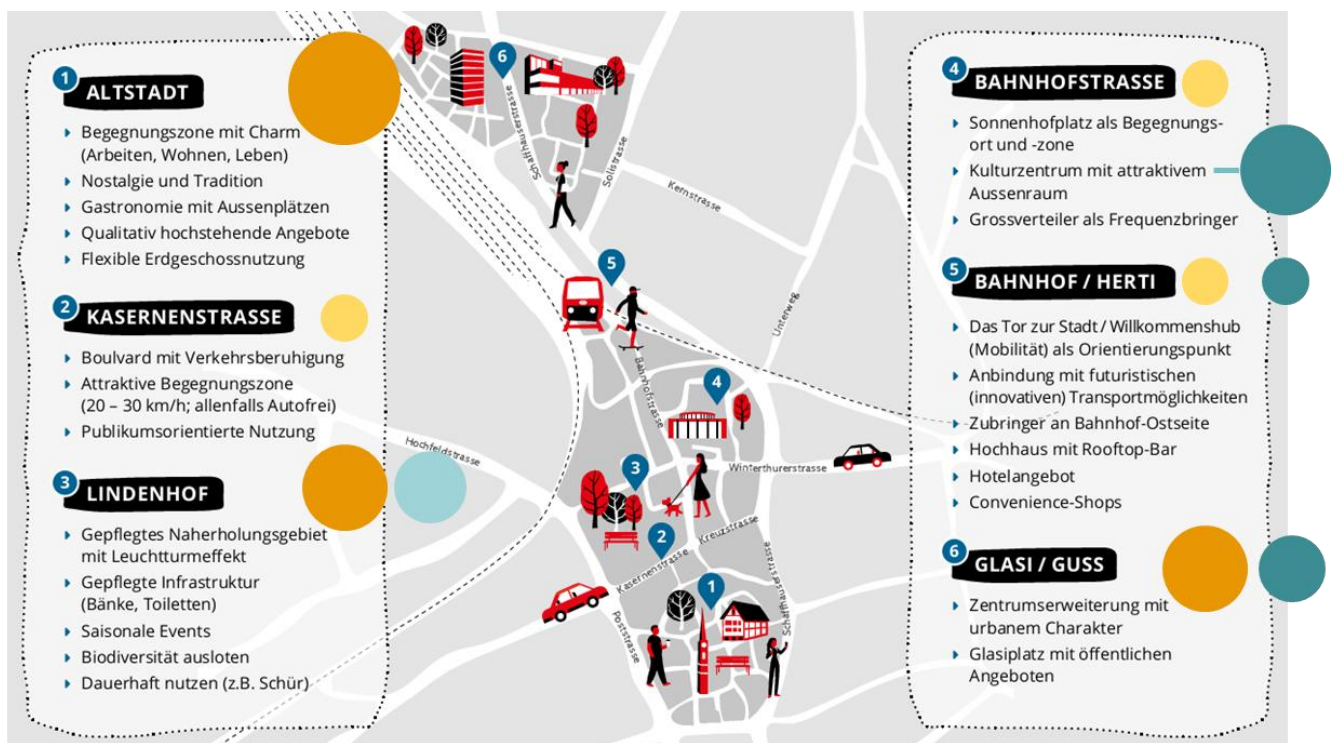
Ab 2028 ist geplant, dass sich die Wirtschaftsförderung hinsichtlich des Zentrumsmanagements weitgehend auf die strategische Steuerung beschränkt, und die verfügbaren Ressourcen verstärkt für andere strategischen Schwerpunkte einsetzen kann.

¹ vgl.: digital health center bülach (dhc). Vereinsbeitrag von Fr. 50 000.- jährlich für 2026-2029. Antrag und Weisung an das Stadtparlament. 21. Mai 2025

Weitere Überlegungen – Abgrenzung zwischen dem Zentrumsmanagement und dem Bereich Stadtentwicklung

Mit Beschluss-Nr. 165 vom 7. Mai 2025 hat der Stadtrat den Lösungsvorschlägen zu den vom Parlament eingebrachten, zu überarbeitenden Punkten zugestimmt. Die Einbindung und Abgrenzung zur Stadtentwicklung sei zu überprüfen.

Basierend auf dem Zielbild für die Zentrumsentwicklung kann die Abgrenzung der Aktivitäten zwischen dem zukünftigen Zentrumsmanagement und dem Fachbereich Stadtentwicklung wie folgt dargestellt werden:



Aktivitäten des Zentrumsmanagement und des Bereichs Stadtentwicklung im Zentrumsperimeter:



Entlang des Zielbildes können die Aktivitäten des geplanten Zentrumsmanagements klar von denjenigen des Bereichs Stadtentwicklung abgegrenzt oder der Koordinationsbedarf identifiziert werden.

Das Zentrumsmanagement führt seine Aufgaben im Bereich Bestandespflege und Leerstandsmanagement im gesamten Zentrumsperimeter aus. Für alle Gebiete des Zentrumsperimeters wird sich das Zentrumsmanagement zudem als Ideengeber sowie Möglichmacher / Koordinator bestehender Ideen und Vorhaben einbringen. Die Altstadt, der Lindenhof und das Gebiet Glasi/Guss bilden die Schwerpunktgebiete für die Unterstützung von Anlässen bzw. Veranstaltungen. All diese Unternehmungen des Zentrumsmanagements geschehen dabei in enger Abstimmung mit den wesentlichen Anspruchsgruppen in den jeweiligen Gebieten.

Ein bedeutender Teil der Aktivitäten des Bereich Stadtentwicklung betrifft das gesamte Stadtgebiet und nicht nur den Perimeter des Zentrumsmanagements.

Bei den Aktivitäten des Bereichs Stadtentwicklung, die direkt relevant für den Perimeter des Zentrums sind, besteht die folgende Situation bzgl. der Schnittstelle mit den Aktivitäten des Zentrumsmanagements:

- Zielgebiet 4 - Bahnhofstrasse und Zielgebiet 5 - Bahnhof / Herti: die Aktivitäten überschneiden sich nicht mit dem Zentrumsmanagement.
- Zielgebiet 3 - Lindenhof: zukünftige Aktivitäten ab 2026 sind gemeinsam zu koordinieren. Das Zentrumsmanagement kann sich bei konzeptionellen Arbeiten eingeben und fokussiert auf operativer Ebene auf das Aktivieren und Zusammenführen von wesentlichen Anspruchsgruppen für die Erreichung des Zielbildes.
- Zielgebiet 6 - Glasi / Guss: Es ist für zukünftige Aktivitäten abzustimmen, wer bei der Zusammenarbeit mit den Anspruchsgruppen aus diesen Gebieten im Lead ist.

Beurteilung der vorgeschlagenen Lösung

Aus Sicht des Stadtrats bringt die neu vorgeschlagene Lösung allgemein die folgenden Vorteile mit sich:

- Aufsetzen des Zentrumsmanagements auf bestehenden Strukturen, Netzwerken und Schlüsselpersonen.
- Akzeptanz schaffen: Die aktive Einbindung von bülachSTADT (auch als Interessensvertreter der Immobilienbesitzer und Gewerbetreibenden) und mittelfristig weiterer Akteure im Zentrum ist essenziell für die Akzeptanz und die nachhaltige Wirkung des Zentrumsmanagements.
- Wesentliche Anspruchsgruppe direkt involviert: Mit den Zuständigkeiten von bülachSTADT auf operativer Ebene setzt das Zentrumsmanagement organisatorisch bei denjenigen Anspruchsgruppen an, wo die Wirkung erzielt und die Aktivitäten am effektivsten umgesetzt werden können. Die vorgeschlagene Lösung setzt den Fokus auf Akteure mit bestehendem Netzwerk in und Wissen über Bülach sowie Erfahrung in der Stärkung des Zentrums. Dies bietet günstige Voraussetzungen für die Realisierung von Synergien.
- Einfache Abstimmungsmöglichkeiten mit der städtischen Verwaltung: Für verschiedene Aufgaben wird die Abstimmung mit verschiedenen Stellen der städtischen Verwaltung wichtig sein. Das Zentrumsmanagement profitiert dabei mit der Wirtschaftsförderung als Stabsstelle in engem Austausch mit der Geschäftsführung der Stadt Bülach von den kurzen Wegen in die Verwaltung.
- Schlanke Lösung: Die vorgeschlagene Lösung führt weder zu zusätzlichen Strukturen noch zu zusätzlichen Rekrutierungsaufwendungen für die Stadt Bülach.
- Zusätzliches Generieren von privaten Mitteln durch privaten Akteur: Das Fundraising privater Mittel wird von bülachSTADT als Verein wahrgenommen. Dies ist sachlogisch (privatwirtschaftlicher Akteur mit Zweck zur Zentrumsstärkung ist zuständig für das Fundraising) und erfolgsversprechend (erhöhte Verantwortung an und Stärkung von bülachSTADT).

- Zusammensetzung der Finanzierung: Diese ist getragen von der Stadt Bülach und vom Verein bülachSTADT (inkl. Akquisition von Mitteln privatwirtschaftlicher Akteure) als die beiden Hauptakteure des Zentrumsmanagements, was mit Blick auf die allgemeine Organisation der vorgeschlagenen Lösung stimmig ist.

- **Antrag**

Aufgrund der grossen Bedeutung der Innenstadt als Aufenthalts-, Erlebnis- und Einkaufsort für die Stadt Bülach und dessen Image insgesamt erachtet der Stadtrat ein proaktives Vorgehen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums als wertvoll und lohnend.

Vor diesem Hintergrund und mit Bezug auf die oben gemachten Ausführungen beantragt der Stadtrat einen finanziellen Beitrag von maximal Fr. 90 000.- für 2027 sowie jährlich maximal Fr. 80 000.- für die Jahre 2028 und 2029. Für die mit der vorgeschlagenen Lösung umfassende zweijährige Aufbauphase 2026 und 2027 sowie Betriebsphase mit Geschäftsstelle für die Jahre 2028 und 2029 werden somit finanzielle Mittel von insgesamt Fr. 250 000.- beantragt. Für das Jahr 2026 entstehen für die Stadt Bülach keine zusätzlichen finanziellen Aufwände, da die für den Aufbau des Zentrumsmanagements notwendigen Mittel aus dem bereits bewilligten Budget der Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt werden.

Der heute als Teil der Leistungsvereinbarung jährlich an den Verein bülachSTADT geleistete Beitrag von Fr. 55 000.- wird nicht mehr direkt dem Verein zur Verfügung gestellt, bildet aber Teil der oben aufgeführten Beiträge, die die Stadt Bülach für das Zentrumsmanagement einsetzt.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte stehen zur Verfügung:

Mark Eberli, Stadtpräsident

044 863 11 20 oder mark.eberli@buelach.ch

René Götz, Mandatsleiter Wirtschaftsförderung

044 299 95 18 oder r.goetz@hanserconsulting.ch.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Mark Eberli, Stadtpräsident

Stadtrat Bülach



Mark Eberli
Stadtpräsident



Marcel Peter
Stadtschreiber a. i.

(SRB-Nr. 212)

Anhang:

Zentrumsmanagement, Konzept, Stand Juni 2025