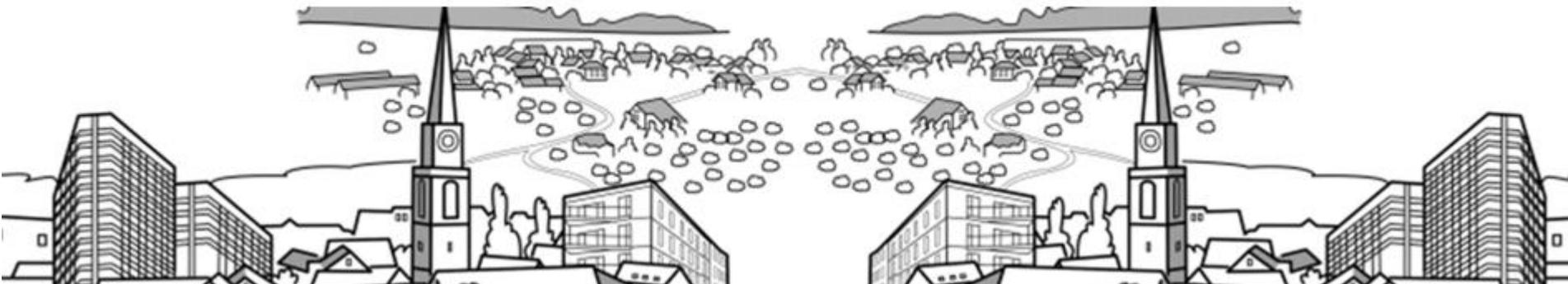




Wirtschaftsförderung Bülach

Zentrumsmanagement

Beilage zu Antrag und Weisung «Aufbau Zentrumsmanagement»
vom 10.06.2025, zuhanden des Parlaments der Stadt Bülach



Das Wichtige in Kürze

Einführung:

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

Es ist die Absicht, die Aktivitäten des Zentrumsmanagement in der Aufbauphase 2026 und 2027 hochzufahren und mit überschaubarem Aufwand rasch erste positive Impulse im Perimeter auszulösen. In dieser Phase sollen die organisationalen 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.
- Die 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.

Das Wichtige in Kürze

Betriebsphase mit Geschäftsstelle ab 2028:

- Ab 2028 wird das Zentrumsmanagement von einer eigens dafür etablierten Geschäftsstelle umgesetzt.
- In dieser Geschäftsstelle wird der Zentrum-Manager/in angestellt. Diese Funktion führt ab 2028 den grössten Teil der operativen Aufgaben des Zentrumsmanagement 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 Zentrumsmanagement 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 diejenigen von privatwirtschaftlicher Seite gekoppelt und reduziert sich entsprechend, sollte von privatwirtschaftlicher Seite weniger als Fr. 80 000.- beigetragen werden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Strategie	
1.1	Ausgangslage (1.1a – 1.1d)	5
1.2	Perimeter und Zielbild für die Zentrumsentwicklung (1.2a und 1.1b)	9
1.3	Zielsetzungen (1.3a und 1.3b)	11
2.	Aufgaben	
2.1	Übersicht	13
2.2	Detaillierte Darstellung	14
2.3	Grundsätze	15
3.	Organisation und Finanzierung in der Aufbauphase 2026 und 2027	
3.1	Organisation – Übersicht	16
3.2	Organisation – Erläuterung	17
3.3	Finanzierung	18
4.	Organisation und Finanzierung der Geschäftsstelle ab 2028	
4.1	Organisation – Übersicht	19
4.2	Organisation – Erläuterung	20
4.3	Finanzierung	21
5.	Nächste Schritte	22

1.1a Strategie: Wirtschaftliche Positionierung



Kontext:

Die Entwicklung eines dynamischen Stadtzentrums bildet eine der sechs strategischen Stossrichtungen, die im Rahmen der Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung Bülach für den Wirtschaftsstandort Bülach definiert wurden.

Vorliegendes Konzept:

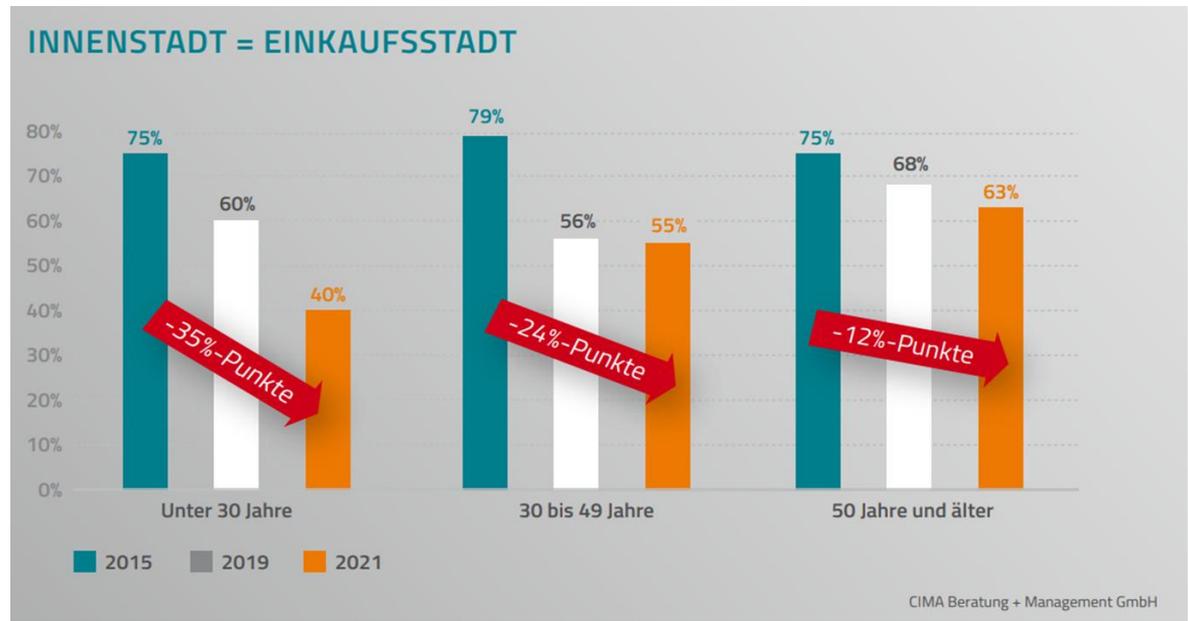
Im vorliegenden Konzept wird dargestellt, warum ein proaktives Zentrumsmangement für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt lohnenswert ist (Kapitel 1) und wie dieses die Entwicklung der wirtschaftlichen Akteure in der Innenstadt von Bülach unterstützen kann.

Das Konzept definiert die für das zukünftige Zentrumsmangement wesentlichen:

- Aufgaben (Kapitel 2)
- Organisation und Finanzierung während der Aufbauphase 2026 und 2027 (Kapitel 3)
- Organisation und Finanzierung der Geschäftsstelle ab 2028 (Kapitel 4)

1.1b Strategie: Rückgängige Frequenzen

Das veränderte Kaufverhalten der Konsument/innen (Wertewandel und Finanzkraft), der stark an Bedeutung gewonnene Online-Handel sowie der Grenztourismus haben auf die Retail-Branchen einschneidende Auswirkungen.



1.1c Strategie: Unsere Herausforderung

Die Innenstadt von Bülach leidet derzeit nicht unter problematischen Leerständen. Dennoch wird für die Innenstadt von Bülach mit Blick auf ihre spezifische Ausgangslage und vor dem Hintergrund des generell herausfordernden Umfelds Handlungsbedarf identifiziert:

- **Gewerbe: Weiterentwicklung des Nutzungsmixes – Optimierte Abstimmung zwischen Angebot und Nachfrage:**
 - Weiterentwicklung entlang der Bedürfnisse der Einwohner in der Altstadt sowie Bülach insgesamt
 - Ergänzung mit zusätzlichen, wettbewerbsfähigen Angeboten mit überkommunaler Strahlkraft

- **Koordination der Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen bei der Weiterentwicklung des Stadtzentrums als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort:**

Immobilien- und Arealentwicklungen in Innenstädten sind komplexe, mehrjährige Prozesse mit diversen Herausforderungen und diverser Anspruchsgruppen (ansässige Einwohner, Einwohner aus den übrigen Quartieren Bülachs, Tagestouristen, öffentlicher Verkehr, Individualverkehr, Grundeigentümer, Gewerbebetrieben, öffentliche Bau- und Planungsaktivitäten, Heimatschutz etc.)

- **Mittelfristige Herausforderungen im Zentrum Bülach:** In den kommenden Jahren werden im Zentrum von Bülach zahlreiche grössere und kleinere Bauprojekte realisiert.

1.1d Strategie: Motivation

Grundsatz

- ➔ Ein proaktives Vorgehen jetzt zur Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums ist wertvoll und lohnend.
- ➔ 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.



Ziel des zukünftigen Zentrum-Management

Definition von Handlungsfeldern und Massnahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Zentrums von Bülach (inkl. der während der letzten Jahre realisierten Quartiere Glasi und Guss) sowie die Sicherstellung der Umsetzung.

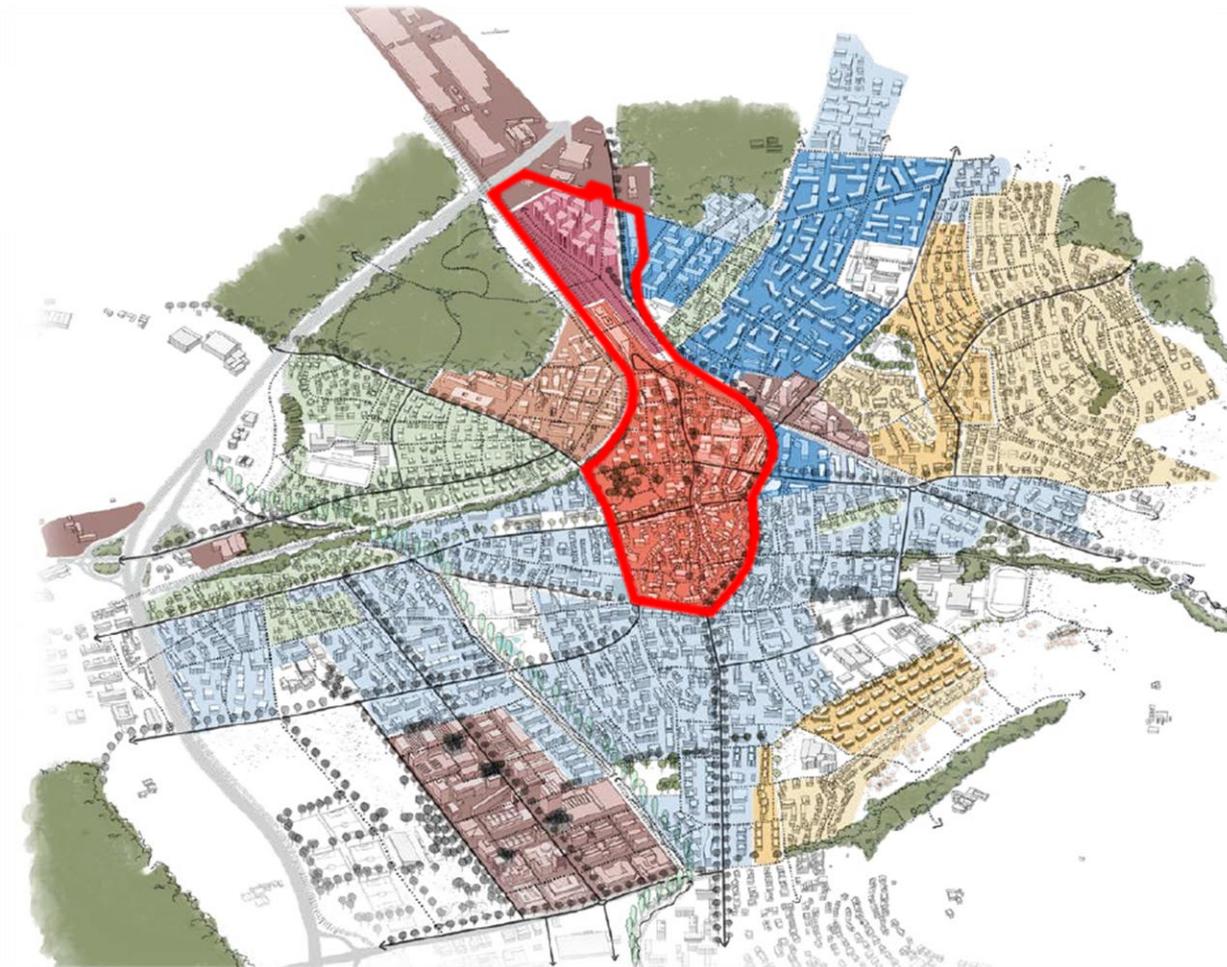
Dabei stehen die Aufenthaltsqualität für die verschiedenen Ansprüche an die Innenstadt und das Schaffen von Frequenzen im Zentrum aller Aktivitäten!



Erfahrung aus vergleichbaren Innenstädten

- ➔ Mit gezielten Aktivitäten und somit vglw. überblickbaren Ressourcen kann eine erfolgreiche Belebung erzielt werden.
- ➔ Als wesentlich erkannte Erfolgsfaktoren sind dabei u.a. die folgenden:
 - Fokus auf Aktivitäten und Projekte mit grösster Wirkung – Vermeiden der Verzettelung der Ressourcen
 - Fokus auf den wirtschaftlichen Erfolg der Gewerbetreibenden und proaktives Leerstandmanagement
 - Laufende Steuerung des Ressourceneinsatzes – gleichzeitig sollte man sich bewusst sein, dass sich die Belebung einer Innenstadt nicht über Nacht ergibt und eine gewisse Anlaufzeit benötigt.

1.2a Strategie: Perimeter für die Zentrumsentwicklung Bülach

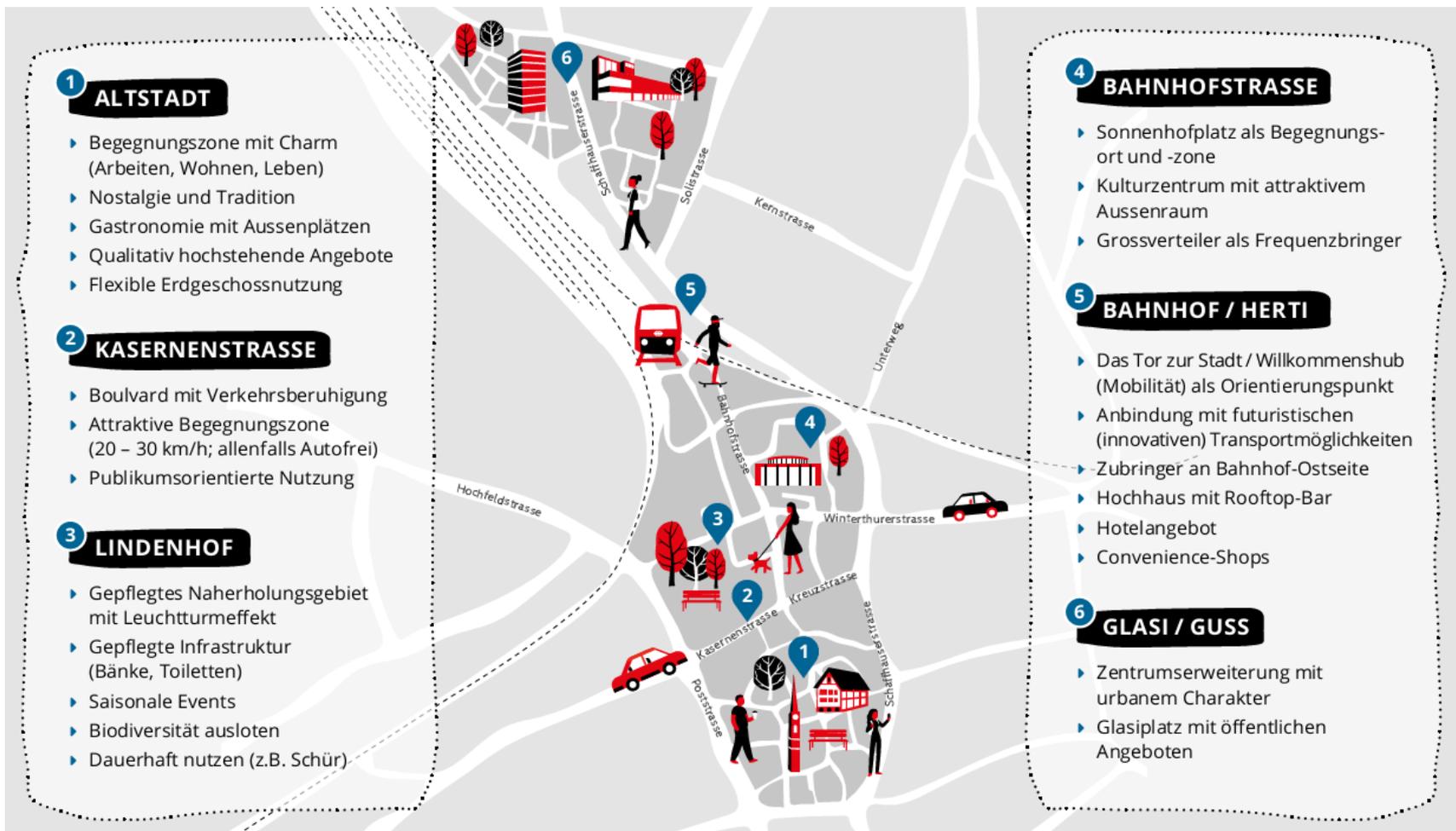


**Perimeter für das Zentrum-
Management
ab 2026:**

- Altstadt
- Kasernenstrasse
- Lindenhof
- Bahnhofstrasse
- Bahnhof / Herti
- Glasi und Guss



1.2b Strategie: Zielbild für die Zentrumsentwicklung Bülach



1.3a Strategie: Zielsetzungen - Übersicht

Auf Basis der auf den vorangegangenen Seiten aufgeführten Zielkonkretisierung und Zielbild können die folgenden Zielsetzungen für das Zentrumsmanagement hergeleitet werden.

Zielsetzung für das Zentrum-Management Bülach		
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 Belegung bei.
	G	Die Qualität des Zentrumsperimeters als Aufenthalts-, Erlebnis- und Einkaufsort wird nachhaltig positiv für alle wesentlichen Anspruchsgruppen beeinflusst.

1.3b Strategie: Zielsetzungen – Erläuterungen

- Ziele A bis C (Mit Fokus auf die Gewerbebetriebe):
 - In der Aufbauphase wird ein Monitoring zu den Anzahl Beschäftigten im Zentrumsperimeter etabliert.
 - Darauf basierend werden konkrete Ziele für die Zunahme der Anzahl Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) gesetzt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass zwischen 2026 und 2030 eine Zunahme der Anzahl Beschäftigten im Zentrumsperimeter – ohne die Berücksichtigung der allenfalls bis dann realisierten Areale Herti und Sonnenhof – von 5 % eine realistische anstrebenswerter Grössenordnung für die Zielsetzung ist.
- Ziel E (positive Entwicklung der Frequenzen):
 - Während der Aufbauphase wird ein Monitoring-System etabliert, dass die Frequenzen im Zentrumsperimeter ganzheitlich misst, um ein Verständnis für die Entwicklung der Frequenzen und der Bewegungen / Wege im Perimeter generell zu entwickeln.
 - Darauf basierend werden für die Phase ab 2028 quantitative Ziele für die Frequenzzunahme gesetzt.

2.1 Aufgaben: Übersicht

Um die Ziele gemäss quantitativer Zielerreichung und entlang des Zielbilds für die Zentrumsentwicklung der Stadt Bülach erfolgreich zu realisieren, fokussiert das Zentrumsmanagement 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

Informationsbeschaffung und Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen entlang der oben dargestellten Themenfelder, mit dem Ziel, Anliegen / Ideen / Bemühungen von bestimmten Akteuren und Anspruchsgruppen gezielt zu unterstützen.

Leerstandmanagement

Entwicklung von Strukturen und Prozessen, die Nachfrage, Angebot und zukünftige Opportunitäten optimal aufeinander abstimmt

Organisation von Zwischennutzungen von leerstehenden Flächen.

Anlässe

Unterstützung von Vereinen und weiteren Anspruchsgruppen des Zentrumsmanagements bei der Realisierung von Anlässen / regelmässigen Veranstaltungen

2.2 Aufgaben: Detaillierte Darstellung

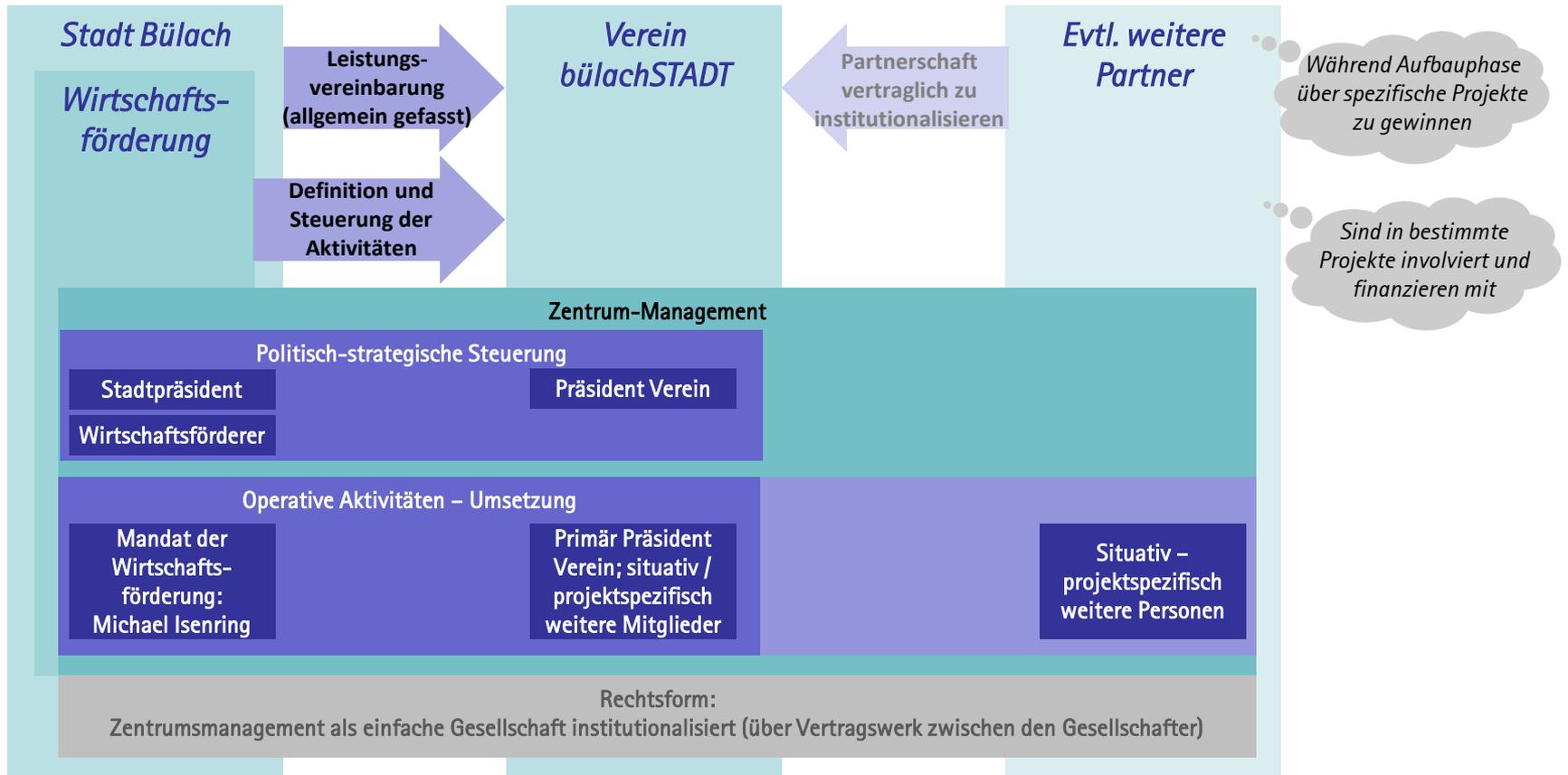
Information und Kommunikation	1	Informationsbeschaffung und Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen entlang der unten dargestellten Themenfelder
	2	Direkter Ansprechpartner für die Geschäftsleitung der Stadt Bülach
Bestandespflege	3	Vernetzung mit Gewerbetreibenden (inkl. Gastronomie, Detailhandel) und Liegenschaftsbesitzern
	4	Teilnahme an Anlässen mit Relevanz für die Gewerbetreibenden
	5	Erfahrungsaustausch mit anderen Städten (v.a. mit einer vergleichbaren Form von City-Management)
	6	Organisation von Workshops, Weiterbildungen für das Gewerbe
	7	Aufbau von digitalen Themen zur verbesserten Sichtbarkeit
	8	Erstellung und Pflege Promotionsunterlagen (Website, Social Media etc.)
	9	Führung und Umsetzung von Projekten entlang der obigen Aufgaben zur Bestandespflege, inkl. Akquisition von Drittmitteln
Leerstandsmanagement	10	Etablierung erfolgreiches System und Netzwerk zwischen Angebot von und Nachfrage für Gewerbeflächen
	11	Netzwerk zwischen Immobilienbesitzern und Gewerbetreibenden (ansässige, neue) entwickeln
	12	Entwicklung einer systematisierten Dokumentation zur Situation der Gewerbeflächen
	13	Regelmässiger Austausch (Vermittlung, Beratung, Akquise) mit den örtlichen Immobilienpartnern (Eigentümern, Vermarktern, Entwicklern, Verwaltungen)
	14	Organisation von Zwischennutzungen von leerstehenden Flächen
	15	Führung und Umsetzung von Projekten entlang der obigen Aufgaben zum Leerstandsmanagement, inkl. Akquisition von Drittmitteln
Anlässe	16	Leitung und inhaltliche Führung bei Anlässen / Veranstaltungen von Akteuren im Perimeter des Zentrums
	17	Ausführen von Anlässen / Veranstaltungen, gemeinsam mit Akteuren, im Perimeter des Zentrums
Führung & Administration & Dokumentation	18	Erstellung von Präsentationsunterlagen für Referate und Verfassen von Medienmitteilungen
	19	Partizipation in Vorstand von Verein bülachSTADT
	20	Leitung Projektoffice des Zentrum-Management (Arbeitsplanung, Projektkoordination, Budget, Reporting)
	21	Präsentiert die Zwischenberichte / Reportings gegenüber dem Auftraggeber und entwickelt die Schwerpunkte für das darauffolgende Jahr

2.3 Aufgaben: Grundsätze

Die Aufgaben des Zentrum-Management werden mit den folgenden Grundsätzen umgesetzt:

- **Zielgruppenorientiert:** Alle Aktivitäten des Zentrumsmanagements dienen spezifischen Anspruchsgruppen.
- **Unterstützung bestehendes Gewerbe:** Die Entwicklung des Angebotsmix geschieht nicht nur über das Gewinnen von neuen Gewerbetreibenden, sondern auch über die Unterstützung ansässiger Unternehmen bei ihren Ausbau- / Entwicklungsvorhaben.
- **Vertrauen schaffen:** Die Aktivitäten des Zentrumsmanagements stiften für die Anspruchsgruppen effektive Nutzen. Vorhaben werden umgesetzt, die ohne das Zentrumsmanagement nicht oder nicht so schnell oder nicht so gut umgesetzt werden können.
- **Realisieren von Synergien:** Die Wirkung der Aktivitäten des Zentrumsmanagements soll primär dadurch geschehen, bestehende Ideen, Ziele und Aktivitäten von bestimmten Anspruchsgruppen zu unterstützen und Synergien zu realisieren.
- **Zentrumsmanagement als Möglichmacher:** Das Zentrumsmanagement agiert als "Möglichmacher". Es stösst bestehende Ideen an, begleitet, unterstützt, ergänzt und verbindet im Rahmen spezifischer Vorhaben oder Ideen die zu involvierenden Anspruchsgruppen und unterstützt sie beim Etablieren ihres Netzwerks, Organisation und Aktivitäten. In diesem Sinne agiert das Zentrumsmanagement nie alleine, sondern immer gemeinsam mit der jeweiligen Anspruchsgruppe.
- **Information von grosser Bedeutung:** Die Verfügbarkeit von Information und Kontakten bildet die Grundlage bzw. den Schlüssel für ein erfolgreiches Zentrumsmanagement.

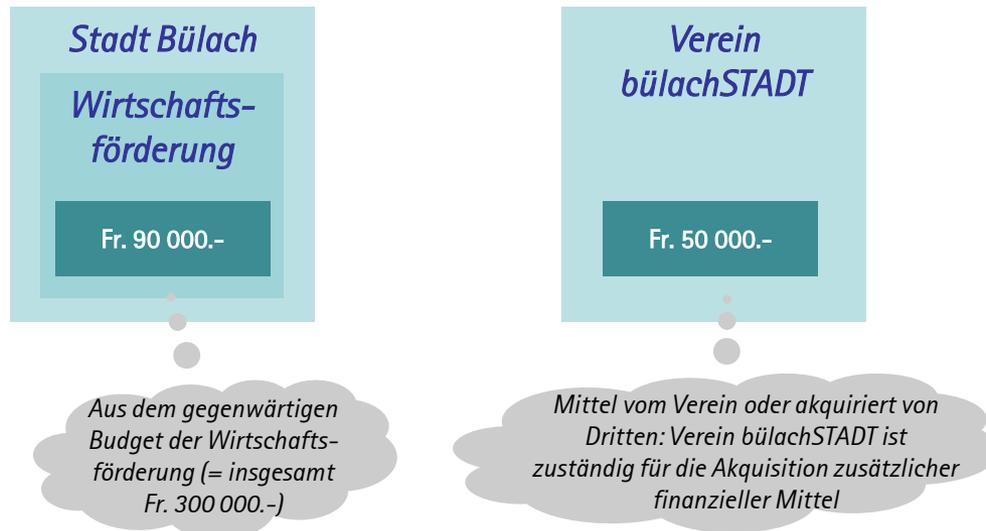
3.1 Organisation und Finanzierung in der Aufbauphase 2026-2027: Übersicht



3.2 Organisation und Finanzierung in der Aufbauphase 2026–2027: Erläuterung

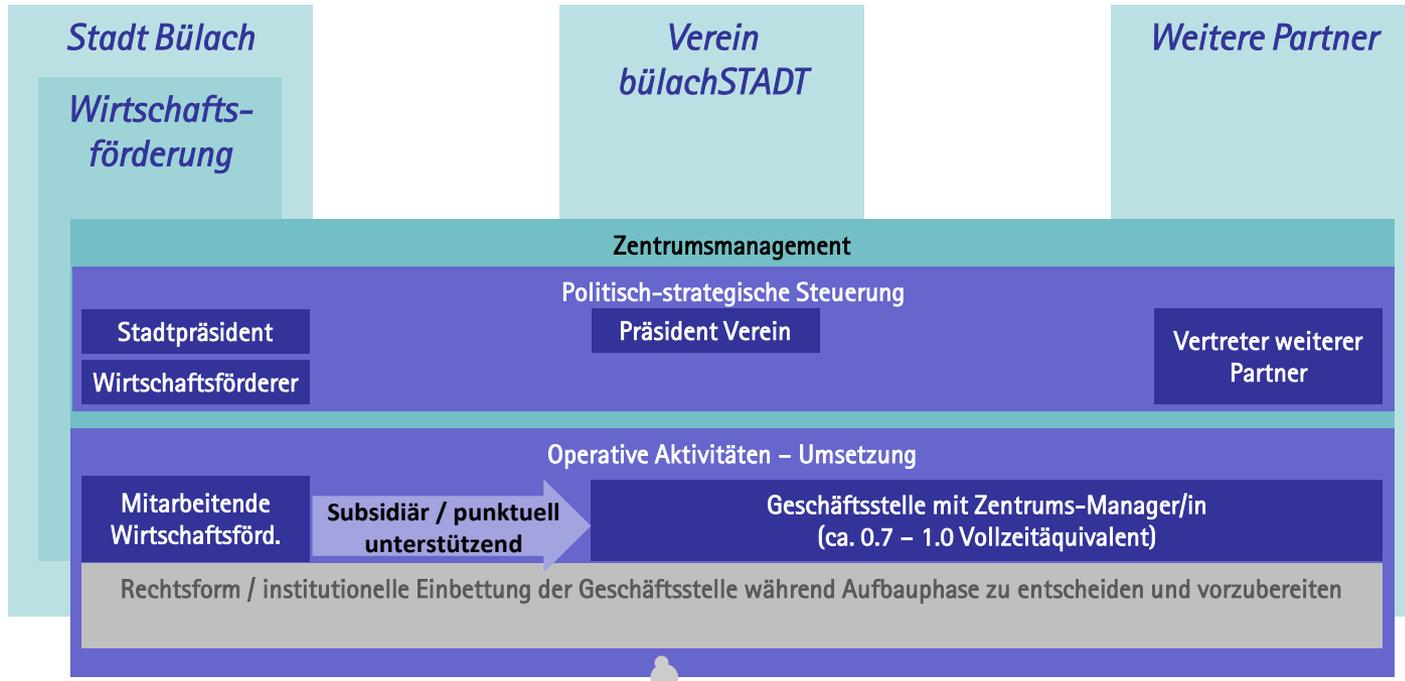
- Das Zentrum-Management wird in der Aufbauphase 2026 und 2027 gemeinsam von der Wirtschaftsförderung Bülach und dem Verein bülachSTADT lanciert und die operativen Tätigkeiten gemäss den im vorangegangenen Kapitel aufgezeigten Aufgaben hochgefahren.
- Die Strukturen werden für diese Phase so einfach wie möglich gehalten.
- Die Wirtschaftsförderung übernimmt während der Aufbauphase den wesentlichen Teil des Zentrumsmanagement.
- Insgesamt wird das Zentrumsmanagement während der ersten beiden Jahre im Vergleich mit der Phase ab rund 2028 in reduziertem Umfang ausgeführt.
- **Implikationen für den Verein bülachSTADT:**
 - Bisherige Aktivitäten von bülachSTADT im Zentrum (in Freiwilligenarbeit geleistet) werden durch neue Aktivitäten gemäss der Strategie des Zentrumsmanagement ergänzt. Diese zusätzlichen Aktivitäten sind vergleichsweise komplex und anspruchsvoll.
 - Während der Verein weiterhin die bisherigen Aktivitäten in Freiwilligenarbeit leistet (inkl. Vereinsführung durch den Vorstand), werden die zusätzlichen Aktivitäten gegen Entschädigung geleistet. Diese können je nach Bedarf und Eignung von verschiedenen Mitgliedern des Vereins wahrgenommen werden.
 - Der Verein bülachSTADT ist dabei unter anderem dafür zuständig, projektspezifisch weitere Partner (bspw. Gewerbeverein, wesentliche Grundeigentümer, weitere Vereine oder Unternehmen mit Relevanz für den Zentrumsperimeter) für die Zusammenarbeit und Finanzierung zu gewinnen.
 - Die Leistungsvereinbarung mit dem Verein bülachSTADT wird für die Aufbauphase angepasst.
- **Operative Umsetzung:** Michael Isenring, im Rahmen des Mandats der Wirtschaftsförderung, und Mischa Klaus in seiner Rolle als Präsident des Vereins bülachSTADT führen gemeinsam die operativen Tätigkeiten des Zentrumsmanagement gemäss den in Kapitel 2 dargestellten Aufgaben aus und stimmen ihre Aktivitäten laufend ab.

3.3 Organisation und Finanzierung in der Aufbauphase 2026–2027: Finanzierung



- Insgesamt wird das Zentrumsmanagement während der ersten beiden Jahre im Vergleich mit der Betriebsphase ab 2028 in reduziertem Umfang ausgeführt: Es stehen in dieser Aufbauphase rund Fr. 140 000.- zur Verfügung. Davon tragen die Stadt Bülach Fr. 90 000.- und der Verein bülachSTADT Fr. 50 000.- bei.
- Die Leistungsvereinbarung mit dem Verein bülachSTADT gilt es neu aufzusetzen. Dies betrifft ebenfalls den gegenwärtig gesprochenen Betrag von jährlich Fr. 55 000.- Dieser Betrag (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.

4.1 Organisation und Finanzierung der Geschäftsstelle ab 2028: Übersicht

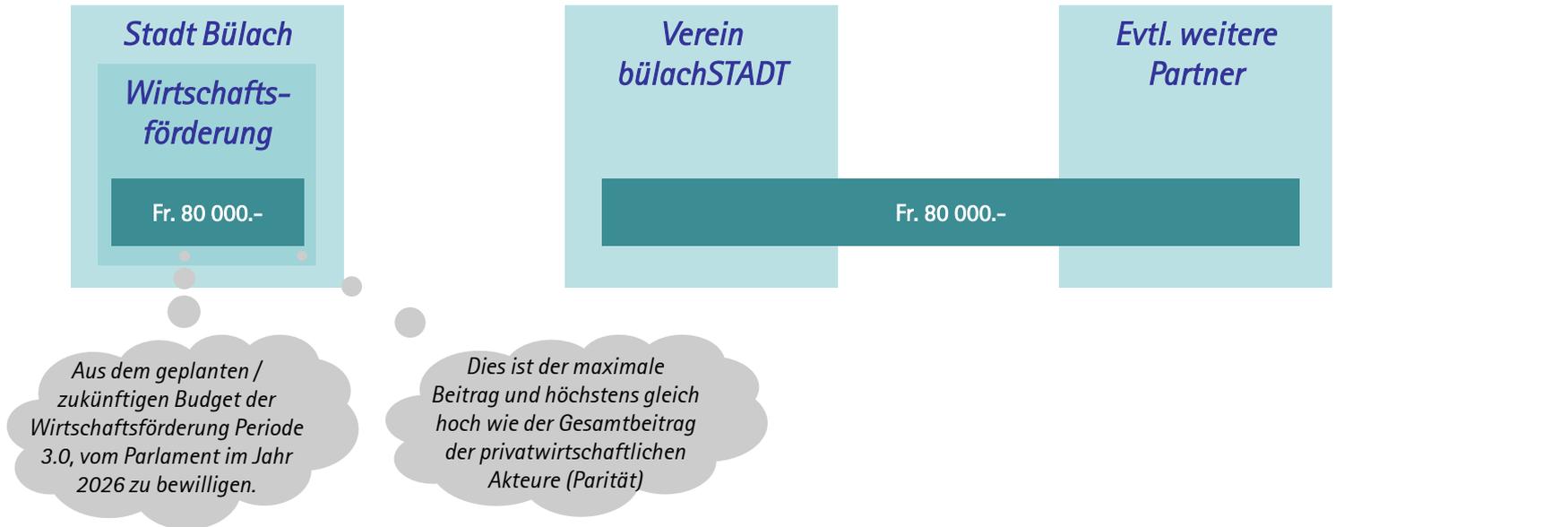


Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen, ob die Geschäftsstelle bei einem bestehen privatwirtschaftlichen Akteur eingebettet oder als neue, eigenständige, Organisation institutionalisiert wird. Davon hängt auch die zukünftige Ausgestaltung des strategischen Steuerungsgremiums und der vertraglichen Regelungen, inkl. Leistungsvereinbarung, ab.

4.2 Organisation und Finanzierung der Geschäftsstelle ab 2028: Erläuterung

- Ab 2028 wird eine Geschäftsstelle mit dem/der Zentrumsmanager/in etabliert. Die Geschäftsstelle bildet Teil einer von privatwirtschaftlichen Akteuren getragene Organisation. Über deren detaillierte Ausgestaltung und Rechtsform kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden
- Auf Basis der Erfahrungen aus den Aktivitäten des Zentrum-Management wird für die Betriebsphase ab 2028 die Organisation des Zentrumsmanagements (inkl. Rechtsform) derart eingerichtet, dass sie für die erfolgreiche Umsetzung des Zentrumsmanagements den optimalen organisatorischen Rahmen bildet.
- Die Wirtschaftsförderung agiert ab 2028 subsidiär zum und koordinierend mit dem Verein und der Stadt Bülach; situationsabhängig ist es denkbar, dass sie sich dann auf die strategische Steuerung fokussiert.

4.3 Organisation und Finanzierung der Geschäftsstelle ab 2028: Finanzierung



- Insgesamt stehen dem Zentrum-Management ab 2028 jährlich rund CHF 160'000 zur Verfügung. Diese werden durch die Stadt Bülach sowie den Verein bülachSTADT zu je 50 % finanziert.
- Der finanzielle Beitrag der Stadt Bülach ist gekoppelt an den Beitrag, den der Verein bülachSTADT (gemeinsam mit Mitteln von weiteren privatwirtschaftlichen Akteuren) für das Zentrumsmanagement aufbringen kann, und übersteigt den Beitrag des Vereins nicht: Wenn die privatwirtschaftlichen Partner weniger als Fr. 80 000.- zum Zentrumsmanagement beisteuern können, dann reduziert sich der von der Stadt Bülach geleistete Betrag entsprechend.

5. Nächste Schritte

