



## Wirtschaftsförderung Stadt Bülach 2023 - 2026

### Konzept zuhanden des Bülacher Stadtrats

Wir sichern Ihnen eine kompetente Bearbeitung des Auftrages zu und würden uns freuen, mit Ihnen zusammen zu arbeiten. Die hier vorliegende Offerte ist drei Monate ab dem untenstehenden Datum gültig.

21. Juni 2022

Freundliche Grüsse  
**Hanser Consulting AG**

René Götz  
Partner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Wirtschaftsförderung 2019 - aktuell</b>	<b>3</b>
2.1	Stand der quantitativen Zielerreichung.....	5
2.2	Stand der qualitativen Zielerreichung .....	5
<b>3</b>	<b>Wirtschaftsförderung 2023 - 2026</b>	<b>7</b>
3.1	Wirtschaftsstrategie 2023 - 2026 .....	7
3.2	Programmvorschlag Wirtschaftsförderung 2023 – 2026 .....	8
3.3	Rolle der Wirtschaftsförderung .....	12
3.4	Reporting .....	13
3.5	Projektorganisation .....	14
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	<b>16</b>

## 1 Ausgangslage

Die Hanser Consulting AG, Zürich (Mandatsleitung: René Götz) führt seit Beginn 2019 die Wirtschaftsförderung (WiFö) der Stadt Bülach und befindet sich aktuell im letzten Jahr der aktuellen Mandatsperiode 2019 – 2022.

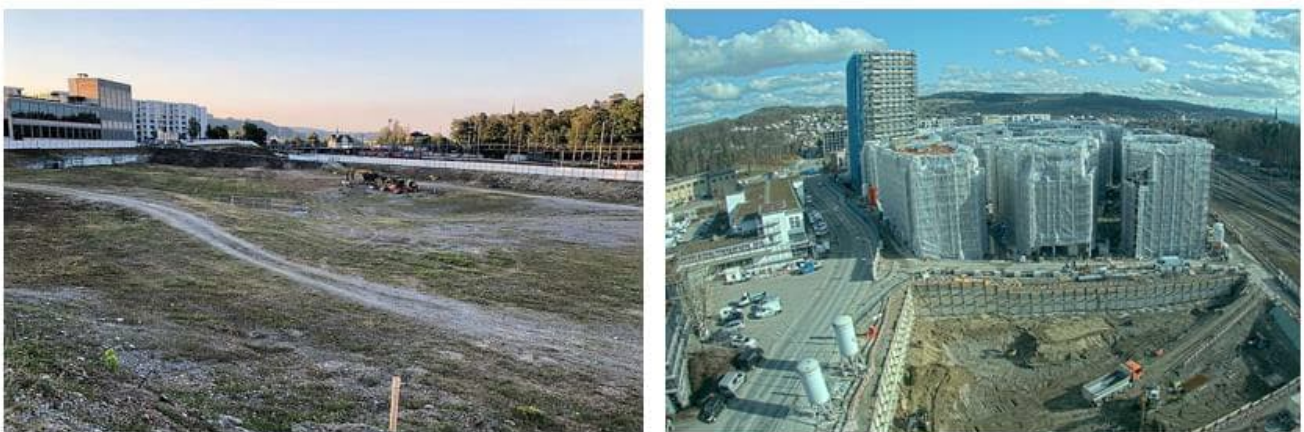
Die Vergabe eines Mandats für die Wirtschaftsförderung an einen externen Partner stellte eine konkrete Massnahme der vom Stadtrat definierten Wirtschaftsstrategie des Legislaturprogramms 2018-2022 dar. Das Ziel lautet: «Die wirtschaftliche Entwicklung Bülachs ist gestärkt. Die Anzahl der Arbeitsplätze ist gestiegen». Damit sollen Wohnen und Arbeiten in der Stadt Bülach in Balance gehalten werden, d. h. es sollen genügend Arbeitsplätze geschaffen werden, um die Verbindung von Arbeit und Wohnen in der Stadt Bülach zu ermöglichen. Konkret wurden dazu in der Wirtschaftsstrategie zwei quantitative und zehn qualitative Ziele formuliert, die mit der Unterstützung der Wirtschaftsförderung umgesetzt werden sollen. Der Rückblick der ersten Mandatsperiode der Wirtschaftsförderung sowie der aktuelle Stand der Zielerreichung folgt im Kapitel 2.

In der vorliegenden Offerte formuliert die Wirtschaftsförderung die Strategie für die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach 2023 – 2026 und leitet daraus ein konkretes Massnahmenprogramm für die nächste vierjährige Mandatsperiode der Wirtschaftsförderung ab. Die Wirtschaftsstrategie 2023 – 2026 sowie der Programmvorschlag der Wirtschaftsförderung sind im Kapitel 3 dargestellt.

Die Wirtschaftsstrategie 2023 – 2026 orientieren sich an der Vision 2040, welche lautet: «Bülach ist – als Nordportal der Flughafenregion Zürich – eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen». Die Definition der mittel- bis langfristige Positionierung ist Teil der Wirtschaftsstrategie 2018 – 2022 und wurde im ersten Halbjahr 2020 in Zusammenarbeit mit dem neu geschaffenen Wirtschaftsbeirat erarbeitet. Der Wirtschaftsbeirat setzt einerseits Impulse für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach und agiert andererseits als Controlling und Sounding Board der Wirtschaftsförderung. Die Ziele der Wirtschaftsstrategie 2018 – 2022 wurden aufgegriffen und daraus strategische Stossrichtungen abgeleitet, welche über die Meilensteine der Wirtschaftsstrategie 2018 – 2022 hinausgehen. Das Positionspapier wurde vom Stadtrat anlässlich der Sitzung vom 16. September 2020 genehmigt.

Die Abbildung 2 zeigt die mittel- bis langfristige Positionierung 2040 des Wirtschaftsstandorts Bülach sowie die strategischen Stossrichtungen.

Abbildung 1 Entwicklung Glasi-Areal Februar 2019 – Februar 2022



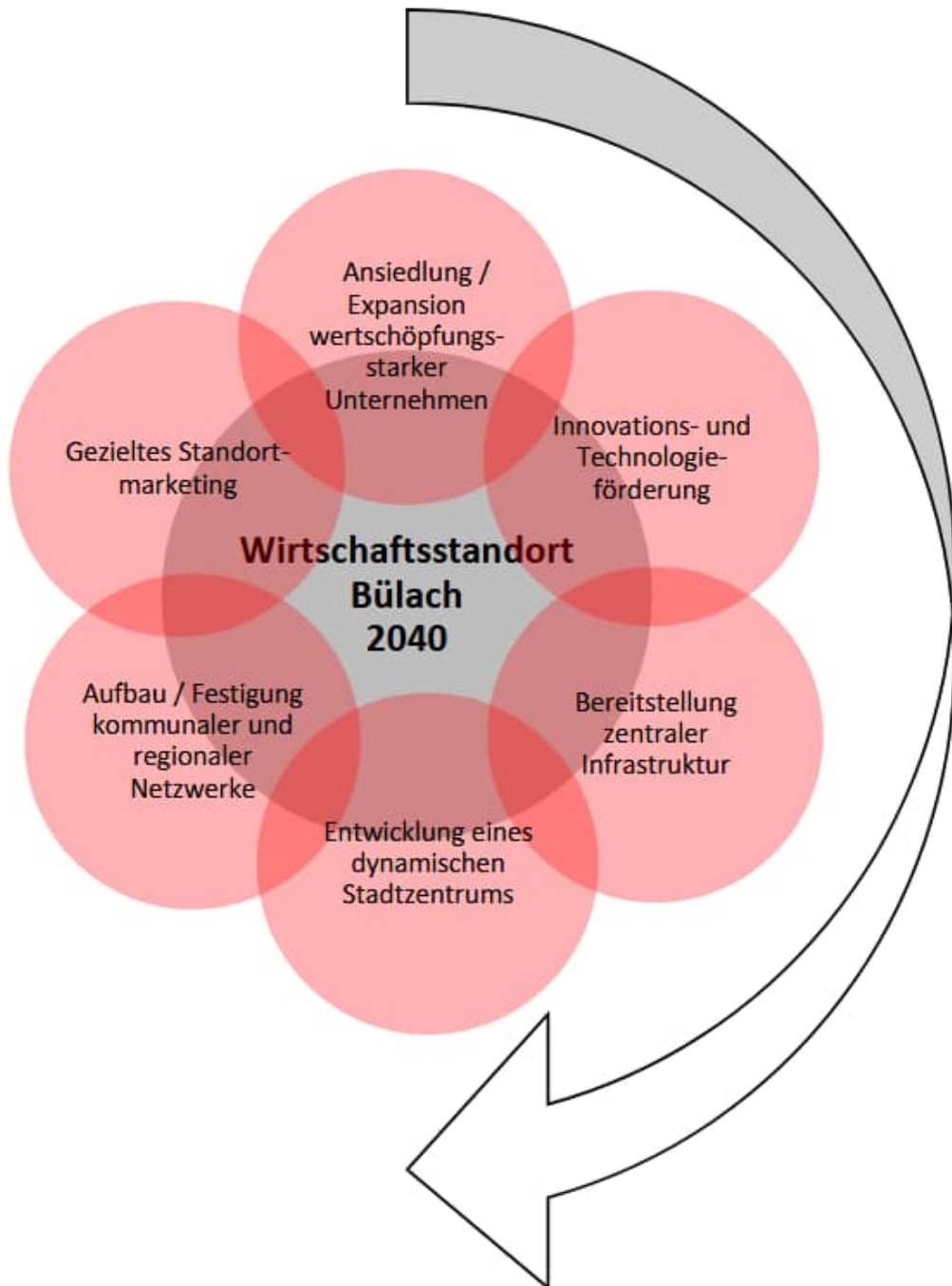
Quelle: Fotos Steiner AG

Abbildung 2

Vision Wirtschaftsstandort Bülach 2040

**Bülach ist - als Nordportal der Flughafenregion Zürich – eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen**

Als innovativer, nachhaltiger Wirtschaftsstandort und Ort vielseitiger Wohnformen bietet die Stadt Bülach Unternehmen den Nährboden für gesundes Wachstum und Mitarbeitenden eine moderne Verbindung von Arbeit, Freizeit und Wohnen.



Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bülach, Positionierung Wirtschaftsstandort Bülach, S. 5

## 2 Wirtschaftsförderung 2019 - aktuell

Die Wirtschaftsförderung hat sich als lokal sowie regional und kantonal breit vernetzte Organisation etabliert. Ansässige sowie standortsuchende Unternehmen nutzen die Wirtschaftsförderung als one-stop-shop für unterschiedliche Fragestellungen. Die Anzahl Arbeitsplätze sowie das Steuersubstrat der juristischen Personen sind trotz Coronapandemie gewachsen und werden das Ziel einer 10%-Steigerung bis Ende 2022 aller Wahrscheinlichkeit nach erreichen.

Mit der Gründung des Vereins digital health center bülach (dhc) im Oktober 2021 wurde in der ersten Mandatsperiode ein Leuchtturmprojekt geschaffen, welche die Vision 2040 stützt. Der Betrieb des dhc in Bülach Nord startet im April 2022 und wird Start-ups und etablierte Unternehmen aus der IKT<sup>1</sup>- und der Gesundheitsbranche nach Bülach bringen. Das Innovationszentrum soll damit mittelfristig rund 120 neue Arbeitsplätze schaffen und macht die Stadt Bülach als innovativen Wirtschaftsstandort weit über die Region hinaus bekannt. Für eine weiterhin positive Entwicklung der Anzahl Arbeitsplätze unterstützt die Wirtschaftsförderung Immobilien- und Arealentwickler, Grundstückeigentümern, ansässige und standortsuchenden Unternehmen sowie die Stadtverwaltung bei der Erarbeitung von Entwicklungs-, Nutzungs- und Vermarktungskonzepten.

Die Stadt Bülach verfügt über potenzialreiche, gebaute sowie unbebaute, wirtschaftliche Entwicklungsflächen. Darunter die Logistikzone in Bülach Nord, das in Kürze bezugsbereite Glasi-Areal auf der Nordseite des Bahnhofs, die geplanten Areal- und Quartierentwicklungen Sonnenhof-Areal und Herti-Quartier im Stadtzentrum sowie die brachliegenden Entwicklungsflächen in den Arbeitsplatzgebieten Bülach Süd und Jakobstal. Zusammengefasst bieten die genannten Entwicklungsgebiete ein Potenzial von 4'000 – 5'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen, welche in den nächsten 15 – 20 Jahren realisiert werden könnten.

Vor allem Entwicklungsmöglichkeiten auf der grünen Wiese, wie diese in den Arbeitsplatzgebieten Bülach Süd und Jakobstal bestehen, sind eine zentrale Wettbewerbsvoraussetzung in der Wirtschaftsstandortentwicklung. Die zentrale Voraussetzung für die Realisierung des genannten Entwicklungspotenzials ist die Verfügbarkeit der Flächen. Erst diese erlaubt eine starke und proaktive Standortpromotion.

Ziel der Wirtschaftsförderung ist in Zusammenarbeit mit den genannten Akteuren das Potenzial der Entwicklungsflächen zu erkennen und entlang der Entwicklungsphasen, d. h. von der Entwicklungsidee bis zur Vermarktung, deren Verfügbarkeit für standortinteressierte und ansässige Unternehmen zu fördern und schliesslich Ansiedlungen und Expansionen zu realisieren.

Dies beinhaltet folgende Aufgaben:

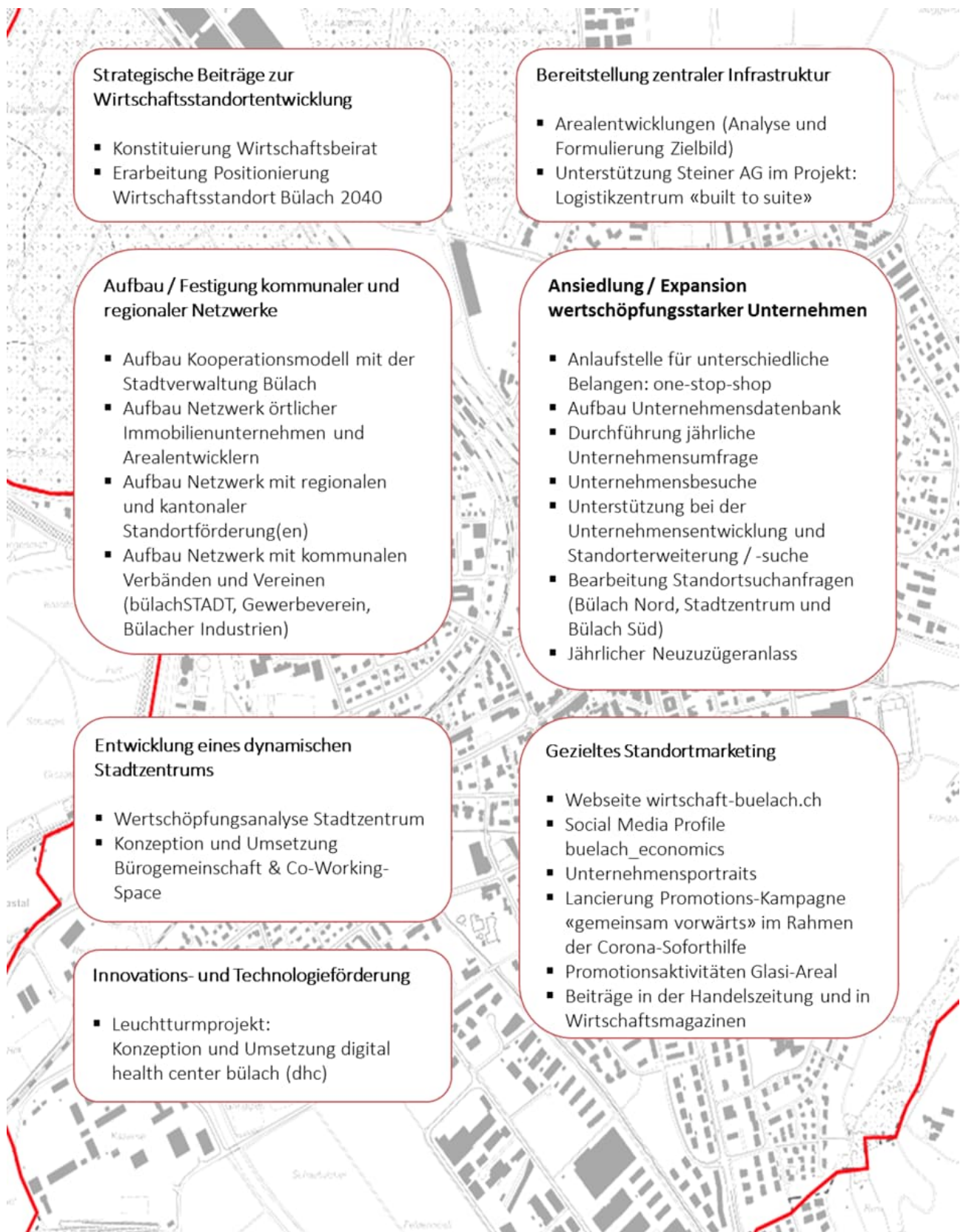
- Anstoss von Areal- und Quartierentwicklungen mittels konkreten Entwicklungsideen und wirtschaftlichen Zielbildern.
- Förderung der Positionierung von Arealen, Quartieren oder einzelnen Immobilien mittels konkreten Entwicklungsprojekten.
- Steigerung des Entwicklungspotenzials von Industrie- und Gewerbeflächen mittels Formulierung von Anpassungserfordernissen in der Bau- und Zonenordnung aus wirtschaftlicher Perspektive (Mitwirkung der Wirtschaftsförderung im Prozess der BZO-Revision)
- Vermittlung von ansiedlungs- oder expansionsinteressierten Unternehmen an Immobilieneigentümer, Vermarkter und Entwickler.
- Vermittlung von verfügbaren Flächen an ansiedlungs- oder expansionsinteressierte Unternehmen.
- Unterstützung des Vermarktungsprozesses von Arealen und Immobilien mittels gemeinsamen Promotionsaktivitäten und gezieltem Standortmarketing.

Die Abbildung 2 fasst die bisherigen Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung - gegliedert nach den strategischen Stossrichtungen der Positionierung 2040 – zusammen. Für eine detaillierte Berichterstattung der einzelnen Jahre der Wirtschaftsförderung wird auf die Jahres- und Halbjahresberichte 2019 – 2021 der Wirtschaftsförderung auf der Webseite [www.wirtschaft-buelach.ch](http://www.wirtschaft-buelach.ch) verwiesen.

---

<sup>1</sup> IKT: Informations- und Kommunikationstechnologie

Abbildung 3

Rückblick Wirtschaftsförderung Stadt Bülach 2019 – 2021<sup>2</sup>

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bülach, Jahresbericht Wirtschaftsförderung 2021, S. 24

<sup>2</sup> Mehr Informationen zu einzelnen regelmässigen Tätigkeiten und Projekten können den Jahres- und Halbjahresberichten 2019 – 2021 der Wirtschaftsförderung auf der Webseite [www.wirtschaft-buelach.ch](http://www.wirtschaft-buelach.ch) entnommen werden.

## 2.1 Stand der quantitativen Zielerreichung

In der Wirtschaftsstrategie 2018 – 2022 wurden folgende quantitative Ziele formuliert:

- Es existieren mindestens 10 % mehr Arbeitsplätze in Bülach (Stand per 31.12.2017 bei Kreditbeschluss im März 2018: 8'156 VZÄ und 10'722 Beschäftigte): 816 mehr VZÄ bzw. 1'072 mehr beschäftigte Personen.
- Es werden mindestens 10 % mehr Steuereinnahmen durch juristische Personen generiert (Stand per 31.12.2017 bei Kreditbeschluss im März 2018: Steuereinnahmen von CHF 2.7 Mio.): plus CHF 270'000.

Die Tabelle 1 zeigt den Verlauf der Zielerreichung seit Beginn der Legislaturperiode 2018 – 2022.

Tabelle 1 Quantitative Zielerreichung

Entwicklung in Bülach	Vorgabe 31.12.22	Ausgangslage 31.12.17	Stand 31.12.18	Stand 31.12.19	Stand 31.12.20	Stand 31.12.21
10% mehr Arbeitsplätze (Beschäftigte)	11'794	10'722	10'973	11'030	11'290	11'580
10% mehr Vollzeit-Äquivalente (VZÄ)	8'972	8'156	8'225	8'355	8'552	8'772
10% mehr Steuereinnahmen durch jur. Personen	2.97 Mio. CHF	2.7 Mio. CHF	2.9 Mio. CHF	5.0 Mio. CHF	5.9 Mio. CHF	4.1 Mio. CHF
Anteil jur. Personen am Steuerertrag (ohne GST)	-	7.2%	8.3%	10.2%	11.8%	8.5%
Anzahl Unternehmen (Betriebsstätten)	-	1'245	1'267	1'318	1'419	1'452

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bülach, Jahresbericht Wirtschaftsförderung 2021, S. 7

### Zusatzinformation zum Rückgang der Steuern (2021 – 2022)

Eine Durchschnittsbetrachtung der Jahre 2018 bis 2021 zeigt, dass die Steuereinnahmen der juristischen Personen zu 70% von Unternehmen mit Hauptsitz in Bülach und zu 30% aus den Nettoeinnahmen der aktiven Steuerauscheidung stammen, d. h. von Unternehmen, die keine eigene Gesellschaft, sondern eine reine Betriebsstätte in Bülach haben. Der Rückgang der Steuereinnahmen durch juristische Personen von CHF 1.8 Mio. (2021 – 2020) ist zu 44% auf die Mindereinnahmen durch Unternehmen mit Hauptsitz in Bülach und zu 56% auf die Mindereinnahmen aus der aktiven Steuerauscheidung zurückzuführen. Dabei sind die Steuereinnahmen durch juristische Personen mit Sitz in Bülach – isoliert betrachtet – um 22% und die Steuereinnahmen aus der aktiven Steuerauscheidung um 43% zurückgegangen.

Die Vermutung liegt nahe, dass es sich beim Rückgang der Steuereinnahmen durch juristische Personen, um einen durch die Coronakrise induzierten Einbruch handelt, der sich in der nächsten Zeit wieder erholen wird. Die Unternehmensumfrage im Herbst 2021 zeigte bereits eine Verbesserung in Richtung einer mehrheitlich stabilen oder positiven Umsatzentwicklung.

## 2.2 Stand der qualitativen Zielerreichung

Die 10 qualitativen Ziele der Wirtschaftsförderung sowie der Stand der Zielerreichung per 31.12.2021 sind in der Tabelle 2 dargestellt. Die einzelnen Balken umfassen jeweils einen Zielerreichungsgrad von 100%. Dabei gelten die grün eingefärbten Anteile als erfüllt, die gelben Anteile stehen für Aufgaben oder Projekte, die sich in Planung, Bearbeitung oder kurz vor der Umsetzung befinden und die roten Anteile gelten als noch ausstehende Schritte zur vollständigen Zielerreichung.

-  erfüllt
-  in Planung
-  ausstehend

Die Punkte 2 und 9 werden aller Wahrscheinlichkeit nach bis Ende 2022 vollständig erfüllt sein. Die Punkte 3, 4 und 5 wurden von der Wirtschaftsförderung im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten umgesetzt. Die laufenden und geplanten Entwicklungen in Bülach Nord und im Stadtzentrum sowie die bislang ungenutzten, teilweise noch unverfügbaren Entwicklungsflächen in Bülach Süd und im Jakobstal bieten ein fortlaufendes Potenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts.

Tabelle 2 Quantitative Zielerreichung

Strategische Ziele der Wirtschaftsförderung (gemäss Wirtschaftsstrategie Stadt Bülach 2018-2022)
1. Die <b>relevanten Daten der Unternehmen</b> in Bülach sind <b>systematisch erfasst</b> .
2. Die <b>7-10 Top-Unternehmen</b> und (Klein-) Gewerbe sind am Standort <b>gehalten</b> .
3. Die <b>Akquisition von neuen Unternehmen</b> ist <b>gelingen</b> .
4. Für die einzelnen Areale sind <b>Arealstrategien definiert</b> und <b>systematisch umgesetzt</b> .
5. Die <b>Potenziale der Innenstadt Bülach</b> sind <b>genutzt</b> und <b>weiterentwickelt</b> .
6. Die <b>Wirksamkeit der neuen Organisation</b> zur "Umsetzung der Wirtschaftsstrategie" in der Stadt Bülach ist <b>dokumentiert</b> .
7. Das <b>Kooperationsmodell mit der Stadtverwaltung Bülach</b> ist <b>etabliert</b> und <b>funktioniert</b> .
8. Die "Wirtschaftsstrategie Bülach" leistet auch einen <b>nachweislichen Beitrag zur Stärkung der Region</b> .
9. Die <b>Positionierung des Standorts Bülach</b> ist <b>gestärkt</b> .
10. Die <b>Fortschritte in der Umsetzung der Wirtschaftsstrategie</b> werden <b>systematisch dokumentiert</b> .

Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Bülach, Jahresbericht Wirtschaftsförderung 2021, S. 6



## 3 Wirtschaftsförderung 2023 - 2026

### 3.1 Wirtschaftsstrategie 2023 - 2026

Bei der Wirtschaftsstrategie 2023 – 2026 handelt es sich um einen Vorschlag seitens der Wirtschaftsförderung, der im Stadtrat diskutiert und verabschiedet wird. Die Wirtschaftsstrategie wurde vom Wirtschaftsbeirat in seiner Funktion als Sounding-Board der Wirtschaftsförderung evaluiert und wird von diesem gestützt.

#### Übergeordnete Zielsetzung

Die 2040 lautet: «Bülach ist – als Nordportal der Flughafenregion Zürich – eine prosperierende Stadt mit innovativen Unternehmen». Wie im Kapitel 2 beschrieben, bieten die Entwicklungsgebiete der Stadt Bülach das Potenzial für 4'000 -5'000 zusätzliche Arbeitsplätze, welche in den nächsten 15 bis 20 Jahren realisiert werden könnten. Im Rahmen dieses verbleibenden Wachstumspotenzials und im Sinne der Vision 2040 sollen die Ansiedlung und die Expansion von wertschöpfungsstarken und innovativen Unternehmen ermöglicht und damit **qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen** und das **juristische Steuersubstrat gesteigert** werden. Durch die Entwicklung werden am Standort Bülach Investitionen mit regionaler wirtschaftlicher Wirkung ausgelöst.

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

#### Quantitative Ziele

1. **Die neu geschaffenen Arbeitsplätze sind qualitativ hochwertig**
  - a. Neu angesiedelte Unternehmen kommen aus wertschöpfungsstarken und/oder innovativen Branchen bzw. Unternehmensbereichen
  - b. Expansionen ansässiger Unternehmen erfolgen in wertschöpfungsstarken und/oder innovativen Unternehmensbereichen
2. **Die Steuereinnahmen durch juristische Personen sind gestiegen**
  - c. Die Steuereinnahmen sind - im Dreijahresdurchschnitt betrachtet – gestiegen

#### Qualitative Ziele

1. **Der IKT-Cluster ist gestärkt**
  - a. Das digital health center bülach (dhc) ist etabliert, d. h. Start-ups und bestehende Unternehmen aus der IKT und der Gesundheitsbranche sind angesiedelt
  - b. Die Finanzierung der dhc Betriebsphase 2026 bis 2029 ist gesichert
  - c. Ansiedlungen von Unternehmen im Bereich IKT (auch ausserhalb des dhc) sind erfolgt
2. **Das Glasi-Areal ist gewerblich belebt**
  - d. Die Gewerbeflächen sind vermietet
  - e. Die Gewerbeflächen werden nach erfolgreicher Erstvermietung nachhaltig vermarktet
3. **Das Gewerbe im Stadtzentrum ist gestärkt**
  - a. Das Herti-Quartier ist gewerblich entwickelt
  - b. Das Sonnenhof-Areal wird aktiv vermarktet

- c. Gemeinsam mit den Immobilieneigentümern werden neue gewerbliche Nutzungen ermöglicht
- 4. Das Jakobstal und Bülach Süd sind gewerblich und/oder industriell wertschöpfungsstark entwickelt**
  - a. Gebaute und unbebaute Entwicklungsflächen sind verfügbar
  - b. Proaktive Ansiedlungsmassnahmen sind lanciert
- 5. Aktive Netzwerkpflege und Standortpromotion findet statt**
  - a. Der Austausch mit den Immobilieneigentümern findet statt
  - b. Der Austausch mit den lokalen und regionalen Standortförderungsorganisationen findet statt
  - c. Der Wirtschaftsstandort Bülach wird über verschiedene Promotionskanäle aktiv vermarktet

### 3.2 Programmvorschlag Wirtschaftsförderung 2023 – 2026

Um die Wirtschaftsstrategie 2023 – 2026 umzusetzen, soll das **Programm der Wirtschaftsförderung** zielgerichtet mit Inhalten gefüllt werden.

In der Abbildung 4 präsentieren wir die **Projekte der Wirtschaftsförderung** 2023 – 2026 auf einen Blick. Bei der Planung der Massnahmen unterscheidet die Wirtschaftsförderung zwischen Projekten und laufenden Tätigkeiten. Die Tabelle 3 zeigt die in der Abbildung 4 aufgeführten Projekte entlang der Mandatsperiode 2023 – 2026. Einige Projekte, die noch im aktuellen Jahr starten, werden im Jahr 2023 weitergeführt. Die Tabelle 4 zeigt die **laufenden Tätigkeiten der Wirtschaftsförderung** entlang der sechs strategischen Stossrichtungen der Vision 2040, welche gleichzeitig die Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung darstellen. Die Projekte sind spezifischerer Natur und können in der Regel nicht ausschliesslich einem Handlungsfeld zugeordnet werden.

#### Projekte der Wirtschaftsförderung 2023 – 2026

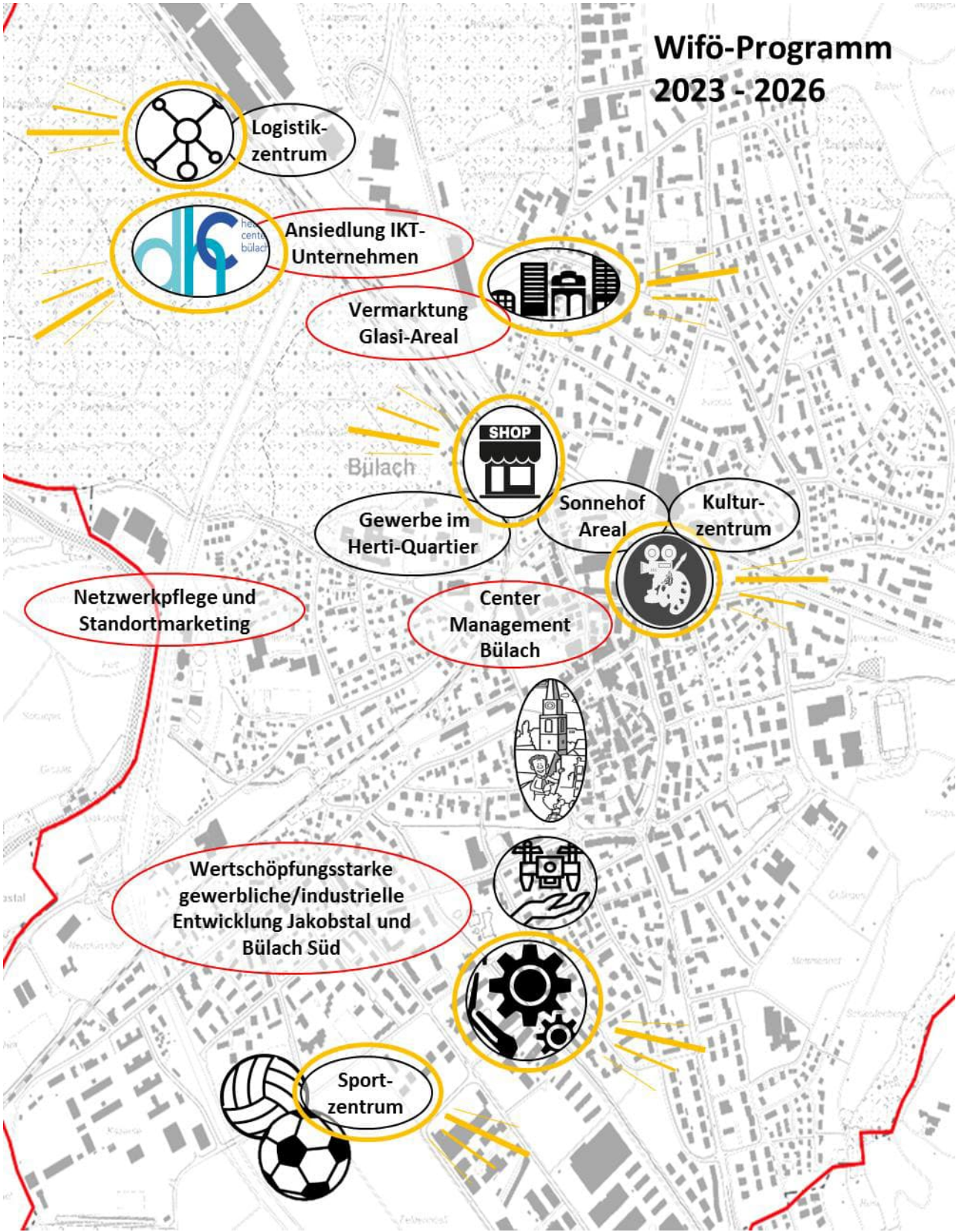
##### **Ansiedlung IKT-Unternehmen**

Der Verein digital health center bülach (dhc) – ein Projekt, dass die Wirtschaftsförderung anfangs 2019 initiiert und massgeblich mitgeprägt hat – startete am 1. April 2022 im Provisorium an der Schützenmattstrasse 14 in Bülach Nord den Betrieb. Das Provisorium hat eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> und eine Kapazität von ca. 40 - 45 Arbeitsplätzen. Im Winter 2023/2024 wird das dhc ins Gewerbehause Angelo im Glasi-Areal, auf 1'600 m<sup>2</sup> Fläche umziehen und neu eine Kapazität von ca. 120 Arbeitsplätzen zur Verfügung haben. Hinsichtlich Innovation am Wirtschaftsstandort Bülach ist das dhc ein Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung und eine zentrale Organisation für den Aufbau und Ausbau eines IKT-Clusters in Bülach. Die Wifö wird das dhc weiterhin bei Ansiedlungen und Projektentwicklungen (wo sinnvoll) unterstützen und den Auf- und Ausbau des IKT-Clusters vorantreiben.

##### **Vermarktung Glasi-Areal**

Die Eigentümer des Glasi-Areals befinden sich mitten im Vermarktungsprozess der 20'000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen, die ein Potenzial von ca. 250 – 400 Arbeitsplätzen bieten. Die Wirtschaftsförderung steht in engem Austausch mit den Vermarktern und unterstützt mit gemeinsamen Vermarktungsprojekten aktiv den Promotions- und Ansiedlungsprozess. Des Weiteren steht die Wirtschaftsförderung den Entwicklern und Vermarktern in der Gebäudepositionierung oder für die Entwicklung von konkreten Projekten (wo sinnvoll) als Sparring- und Konzeptionspartner zur Verfügung. Für den Wirtschaftsstandort Bülach ist es wichtig, dass die Büro- und Gewerbeflächen des Glasi-Areals auch nach erfolgreicher Erstvermietung nachhaltig vermarktet und damit die Wirkung der Stadt Bülach als Wohn- und Arbeitsstadt nach aussen gestärkt wird.

Abbildung 4 Programm Wirtschaftsförderung Bülach 2023 - 2026



- Projekte, die von der Wifö proaktiv vorangetrieben werden
- Projekte, die von der Wifö unterstützt werden
- Projekte mit regionaler und/oder überregionaler Ausstrahlung

## Projekte der Wirtschaftsförderung 2023 – 2026 (Fortsetzung)

### Center Management Bülach

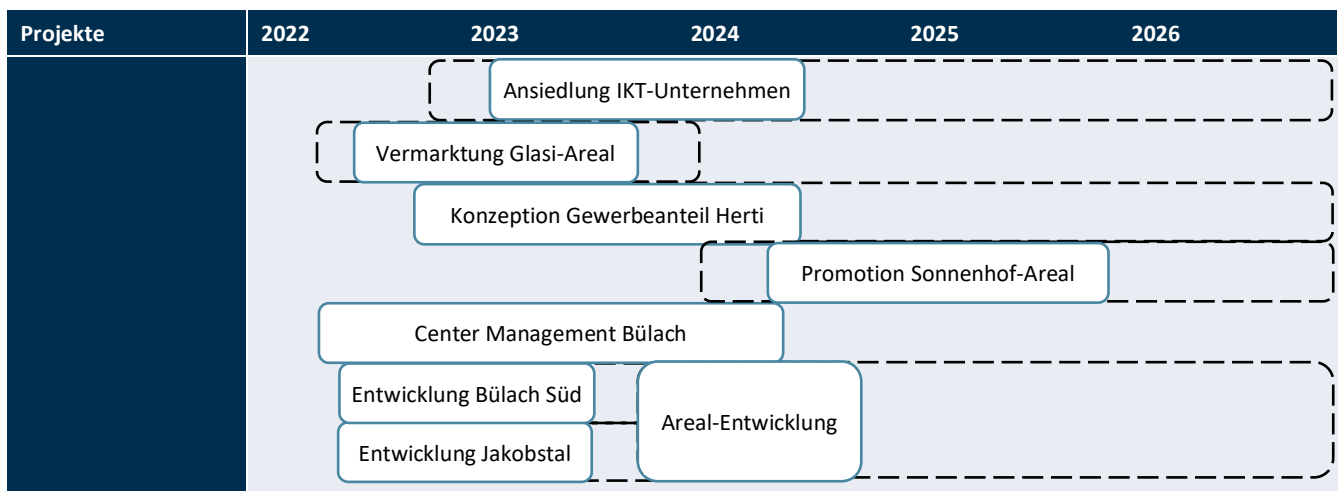
Um das wirtschaftliche Potenzial des Stadtkerns einheitlich zu fördern, hat die Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit dem Verein bülachSTADT im Jahr 2021 das Projekt Center Management Bülach ins Leben gerufen. Nach der Wertschöpfungsanalyse des Stadtzentrums (Perimeter: Bahnhof bis zur Altstadt), welche die wirtschaftliche Relevanz des Zentrums bestätigt, wird an einem wirtschaftlichen Zielbild sowie an einem zentralen Flächenmanagement für das Stadtzentrum gearbeitet. Mit dem Projekt soll eruiert werden, welche gewerblichen Nutzungen im Zentrum zu einem attraktiven Gesamtangebot beitragen, welche Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen und welche (Um-)Nutzungsmöglichkeiten bestehen würden, respektive welche konkrete Anpassungserfordernisse für die bevorstehende Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) formuliert werden müssten. Das Projekt soll in Zusammenarbeit mit bülachSTADT, mit den Besitzern der Immobilien südlich und nördlich des Bahnhofs sowie mit den verantwortlichen Bereichen der Stadtverwaltung vorangetrieben werden.

Des Weiteren unterstützt die Wirtschaftsförderung im Rahmen der Stadtzentrumsentwicklung aktiv die Vermarktung der beiden Entwicklungsareale Sonnenhof-Areal und Herti-Quartier, wo zwischen 2025 und 2030 spannende Gewerbeflächen entstehen. Diese bieten ein Potenzial von schätzungsweise 250 Arbeitsplätzen. Im Herti-Quartier hat die Stadt Bülach zudem die Möglichkeit als Grundstückseigentümerin die Positionierung und damit die Nutzung einzelner Gebäude aktiv mitzugestalten. Die nördlichste Parzelle des Quartiers, unmittelbar beim Bahnhof und vis-à-vis des Glasi-Quartiers würde sich als Standort für belebende, dienstleistungsorientierte Betriebe eignen.

### Wertschöpfungsstarke gewerbliche / industrielle Entwicklung Jakobstal und Bülach Süd

Das grösste und gleichzeitig herausforderndste Entwicklungspotenzial befindet sich in den Arbeitsplatzgebieten Jakobstal und Bülach Süd. In beiden Gebieten befinden sich (noch) unbebaute Parzellen, welche ein Potenzial für den Anstoss einer richtungsweisenden, wirtschaftlichen Entwicklung bieten. Im Gegensatz zum Jakobstal sind die Parzellen in Bülach Süd bereits erschlossen und mehrheitlich verfügbar. Die Entwicklung der Parzellen ist einerseits abhängig von den Interessen der Eigentümer sowie von den bestehenden Bestimmungen der BZO andererseits. Daher sollen für die Gebiete ebenfalls Anpassungserfordernisse für die bevorstehende BZO-Revision abgeleitet werden. Ein weiteres Kriterium für die Entwicklung der Parzellen ist die Vision, wohin Bülach Süd und das Jakobstal sich thematisch entwickeln sollen. Allerdings führen die Landpreise bereits zu einer natürlichen Selektion der flächensuchenden Gewerbe- und/oder Industrieunternehmen. Mehrheitlich wertschöpfungsstarke, überwiegend international ausgerichtete Branchen und/oder Geschäftsbereiche, wie bspw. die Cleantech- oder die Medtech-Branche sowie Forschungs- und Entwicklungsbereiche oder Testproduktionen (sogenannte Nullserien) können zu den bestehenden Landpreisen angesiedelt werden. Ein Kurz-Exkurs zu den Branchen Cleantech und Medtech befindet sich im Anhang.

Tabelle 3 Aktionsplan der Wirtschaftsförderung 2023 - 2026<sup>3</sup>



Laufende Aktivitäten der Wirtschaftsförderung 2023 - 2026

Tabelle 4 Laufende Aktivitäten

Handlungsfelder	Laufende Aktivitäten
Aufbau / Festigung kommunaler und regionaler Netzwerke	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch mit den örtlichen Organisationen Bülacher Industrien, Gewerbe Bülach und bülachSTADT</li> <li>- Austausch mit der Flughafenregion Zürich und der Standortförderung Zürcher Unterland</li> <li>- Austausch mit dem Standortförderungsnetzwerk des Kantons Zürich für Inputs/Anreize aus den Erfahrungen und Erkenntnissen an der Ansiedlungsfront</li> <li>- Einbindung in den Informationsfluss der Greater Zurich Area (GZA)</li> </ul>
Ansiedlung / Expansion wertschöpfungsstarker Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unternehmensdatenbank: Monitoring des Unternehmensbestands und Clustering der Unternehmen</li> <li>- Befragung der neu zugezogenen Unternehmen</li> <li>- Jährlicher Begrüssungsanlass für neu zugezogene Unternehmen</li> <li>- Statistik über die Entwicklung der Unternehmen und Arbeitsplätze</li> <li>- Gezielte Besuche und regelmässiger Kontakt mit den örtlichen Unternehmen, Organisationen und der Politik</li> <li>- Anlaufstelle für örtliche Unternehmen (one-stop-shop) sowie der Organisationen Bülacher Industrien, Gewerbe Bülach und bülachSTADT</li> <li>- Erkennen der Problemfelder örtlicher Unternehmen</li> <li>- Das Ansiedlungsgeschäft wird durch die Wifö clusterspezifisch und proaktiv betrieben</li> <li>- Erstkontakt mit dem standortsuchenden Unternehmen oder den suchbeauftragten Immobilienagenturen sowie Direktansprachen von Unternehmen</li> <li>- Vernetzung von Angebot und Nachfrage und (falls notwendig) Brücke zu Abteilungen der Stadtverwaltung</li> </ul>
Bereitstellung zentraler Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung von brachliegendem Gewerbe- und Industriebauland und Gebäudeflächen sowie Prüfung der Verfügbarkeit und des Preisniveaus sowie die Vermittlung weiterer notwendiger Kontakte</li> <li>- Unterstützung der privaten Land- und Immobilieneigentümer, der Arealentwickler und Immobilienverwalter bei der Vermittlung von Angebotsbeständen und Entwicklungsvorhaben</li> </ul>
Entwicklung eines dynamischen Stadtzentrums	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlaufstelle für Unternehmen und Immobilieneigner der Innenstadt sowie der Organisation bülachSTADT</li> <li>- Aktiver Austausch zu Themen und Projektvorhaben mit dem Gewerbe Bülach, bülachSTADT und Bülacher Industrien</li> <li>- Unterstützung der Arealentwicklungen im Zentrum (Sonnenhof-Areal und Herti-Quartier)</li> </ul>

<sup>3</sup> Die Konzeptionierung und die Vermarktung der Entwicklungsareale bedürfen einer engen Abstimmung mit der Eigentümerschaft und den involvierten Verwaltungsstellen.

Handlungsfelder	Laufende Aktivitäten
Gezieltes Standortmarketing	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pflege des Promotionsnetzwerks (Austausch mit aktuellen und potentiellen Partnern und Teilnahme an relevanten Fachveranstaltungen)</li> <li>– Nutzung von Online- und Offline Kanälen zur Kommunikation der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung und Promotion des Wirtschaftsstandort Bülachs (Printmedien, Social Media Plattformen, Events etc.)</li> <li>– Unterstützung bei der Vermarktung der Gewerbe- und Büroflächen im Glasi-Areal</li> </ul>
Innovations- und Technologieförderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Wifö unterstützt etablierte Foren und Plattformen mit Förder- und Innovationsprogrammen für Mikrounternehmen wie bspw. das HertiLabor Bülach oder das Zukunftsbureau Bülach</li> </ul>

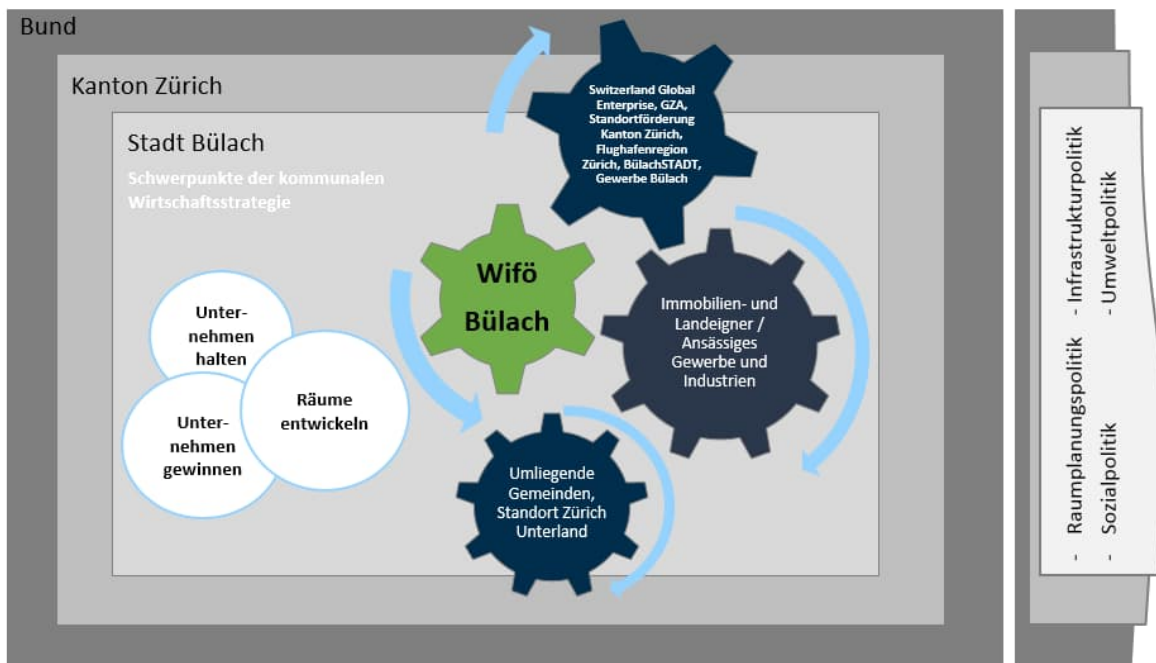
### 3.3 Rolle der Wirtschaftsförderung

Für die effiziente und effektive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach verstehen wir uns nach wie vor als wichtiges Zahnrad im System, d. h. wir agieren als Türöffner, Netzwerker und / oder Motor in einzelnen Themen (siehe Abbildung 7). Dabei nutzen wir das aufgebaute Netzwerk und das gewonnene Know-how der letzten vier Jahre, um gemeinsam mit den Akteuren des Wirtschaftsstandorts Bülach die festgelegten Massnahmen der strategischen Stossrichtungen der Vision 2040 voranzutreiben.

Konkret bedeutet dies für die Stadt Bülach:

- Wir sind am Puls des wirtschaftlichen Geschehens und verstehen die wirtschaftlichen Zusammenhänge.
- Wir legen gemeinsam mit den involvierten Akteuren (Auftraggeber und Wirtschaftsbeirat) die richtigen Ziele fest und handeln danach.
- Wenn für gewisse Aufgaben andere Partner besser geeignet sind, ziehen wir diese bei.
- Wir agieren konsequent aus der Optik der Unternehmen und vertreten deren Anliegen mit Blick auf eine wirtschaftsfreundliche Politik und Verwaltung.
- Wir betreiben keine Strukturerhaltungspolitik. Für den wirtschaftlichen Erfolg sind die Unternehmen selbst verantwortlich, die Wirtschaftsförderung hat eine subsidiäre Funktion.
- Wir reflektieren unser Handeln und unseren Erfolgsbeitrag, stellen uns den kritischen Fragen und teilen mit, wenn wir eine andere Meinung haben.

Abbildung 7 Einordnung der Wirtschaftsförderung Bülach



### 3.4 Reporting

Wir schlagen vor, das Reporting wie folgt zu gestalten:

- **Monatlicher Jour-fix mit dem Stadtpräsidenten und dem Stadtschreiber.** Besprechung der laufenden Aktivitäten und Projekte sowie der Arbeitsteilung und Arbeitsplanung
- **Halbjährliche Sitzungen mit dem Stadtrat und dem Wirtschaftsbeirat.** Besprechung der laufenden Aktivitäten und Projekte.
- **Jährliches schriftliches Reporting zuhanden des Stadtrats und des Wirtschaftsbeirats.** Der Jahresbericht beinhaltet die Analyse der Makrodaten sowie einen ausführlichen Bericht zu den laufenden Aufgaben und zum Stand der aktuellen Projekte der Wirtschaftsförderung.
- **Nach 3 Jahren: Rückblick und Ausblick.** Jahresbericht 2025 inkl. Rückblick der letzten drei Jahre sowie Ausblick und Einschätzung zur weiteren Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bülach.
- **Kurzfristige Informationen nach Bedarf.** Bei Bedarf werden dem Auftraggeber jeder Zeit Informationen, verfügbare Kennzahlen und Daten sowie sonstige Beiträge der Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt.

#### Inhalt und Struktur des Jahresberichts

Folgende Struktur des Jahresberichtes der Wirtschaftsförderung hat sich etabliert und bewährt:

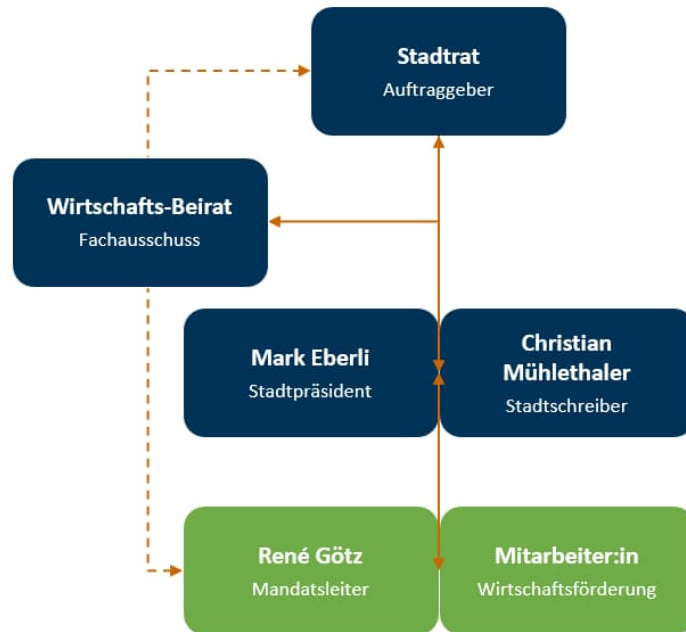
- Vor- und Grusswort des Wirtschaftsförderers René Götz
- Facts & Figures zum Wirtschaftsstandort Bülach (Status Quo und Wachstumsprognose)
- Positionierung des Wirtschaftsstandorts Bülach (Vision 2040)
- Übersicht: Stand der Zielerreichung (Wirtschaftsstrategie 2023 – 2026)
- Wirtschaftliche Entwicklung (Jahresvergleich)
  - Anhand der SHAB-Publikationen
    - Entwicklung Anzahl Unternehmen, Anzahl Arbeitsplätze, Ziel- und Ursprungsdestinationen sowie Clusterentwicklung nach Unternehmen und Arbeitsplätzen
    - Beurteilung des Wertschöpfungs- und Innovationsgrades der wirtschaftlichen Entwicklung anhand der Branchen und Unternehmensbereiche
  - Anhand der Unternehmensumfrage des Berichtsjahres
    - Expansionen, Restrukturierungen, Personalaufbau und –abbau
    - zukünftige Chancen und Herausforderungen, Entwicklungsprognose
  - Anhand der Steuerdaten zu den juristischen Personen
    - Potenzieller Steuerertrag der juristischen Personen des Berichtsjahres
    - +/- Soll- und Restanzänderungen
    - +/- Steuerauscheidung Aktive /Passive
- Wirtschaftliche Entwicklungspotenziale nach Arealen / Quartieren / spezifischen Perimetern
- Fokusthemen des Berichtsjahres (Bericht zum Stand der laufenden Projekte)
- Jahresabrechnung
- Ausblick ins Folgejahr

### 3.5 Projektorganisation

Nachfolgende Abbildung 8 zeigt die Projektorganisation sowie den Informationsfluss zwischen den Akteuren der Wirtschaftsförderung Bülach. Wir orientieren uns dabei an den Vorgaben des Auftraggebers:

Abbildung 8

Informationsfluss in der Projektorganisation



Die Tabelle 5 skizziert für die involvierten Gremien resp. Personen einen Vorschlag bezüglich Aufgaben- und Rol-  
 lenteilung. Selbstverständlich kann dies im Rahmen der Angebotsbereinigung resp. nach Mandatserteilung jus-  
 tiert werden.

Tabelle 5 Aufgaben und Rollen

	Aufgaben
<b>Mark Eberli, Stadtpräsident und Christian Mühlethaler, Stadtschreiber (Vertreter Auftraggeber)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sind für die inhaltliche und organisatorische Führung des Projektes seitens des Auftraggebers verantwort-                      lich</li> <li>– Christian Mühlethaler ist der direkte Ansprechpartner für die Schlüsselpersonen der Wirtschaftsförde-                      rung</li> <li>– orientieren den Stadtrat in seinen Sitzungen über die Tätigkeiten und Fortschritte der Wirtschaftsför-                      derung und nehmen die Inputs des Stadtrats entgegen</li> <li>– beurteilen die Entwicklung der Wirtschaftsförderung anhand der Reportings</li> <li>– stellen den Zugang zu den Verantwortlichen anderer Verwaltungseinheiten sicher (sofern nötig)</li> </ul>
<b>Wirtschafts-Beirat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung Bülachs anhand der definierten Ziele sowie die Wirt-                      schaftsförderung durch zusätzliche strategische und fachliche Impulse</li> <li>– agiert als Fachgremium zur Beurteilung der Aktivitäten und Leistungen der Wirtschaftsförderung</li> </ul>
<b>René Götz, Mandatsleiter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– übernimmt die Projektleitung und die inhaltliche Führung der diversen Projekte / Services der Wirt-                      schaftsförderung</li> <li>– ist direkter Ansprechpartner von Mark Eberli, Christian Mühlethaler und der Mitglieder des Wirt-                      schafts-Beirats</li> <li>– repräsentiert die Wirtschaftsförderung nach aussen (Unternehmen, Verwaltung, Verbände, Öffent-                      lichkeit) und vertritt – in Absprache mit dem Auftraggeber – die wirtschaftlichen Ziele und Anliegen                      der Stadt Bülach</li> <li>– präsentiert die Zwischenberichte / Reportings gegenüber dem Auftraggeber und entwickelt die                      Schwerpunkte für das darauffolgende Jahr</li> </ul>



	Aufgaben
<b>Mitarbeiter:in</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– leitet das Projektoffice der Wirtschaftsförderung (Arbeitsplanung und Projektkoordination, Budget und Reporting)</li> <li>– ist verantwortlich für das Aufgleisen und die Koordination der internen Jour-fix mit dem Auftraggeber</li> <li>– ist verantwortlich für das Aufgleisen und die Koordination des Wirtschafts-Beirats</li> <li>– erstellt Präsentationsunterlagen für Referate und verfasst Medienmitteilungen</li> <li>– leitet den one-stop-shop der Wirtschaftsförderung / erste Anlaufstelle für Fragen aller Art</li> <li>– erstellt und pflegt Promotionsunterlagen (Webseite, Social Media etc.)</li> <li>– bewirtschaftet die Flächensuchanfragen von ansässigen und flächensuchenden Unternehmen, führt Desk-Recherchen zu Flächensuchanfragen durch und steht im regelmässigen Austausch mit den örtlichen Immobilienpartnern (Eigentümern, Vermarktern und Entwicklern)</li> <li>– führt die jährliche Unternehmensumfrage durch</li> <li>– leitet in Absprache mit René Götz (Teil-)Projekte der Wirtschaftsförderung</li> <li>– übernimmt bei Bedarf resp. Zweckmässigkeit die Stellvertretung von René Götz</li> </ul>
<b>Junior Berater:in</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sorgt für die Pflege der Datenbanken (SHAB-Analysen, briefliche Begrüssung Neuzuzüger etc.)</li> <li>– führt gezielte Desk-Recherchen für Flächensuchanfragen oder weitere Projekte durch</li> <li>– erstellt Präsentationsunterlagen und Grafiken</li> </ul>

Quelle: Hanser Consulting AG

### Aufgabenteilung zwischen der Mandatsleitung und Mitarbeitern der Wirtschaftsförderung

Wir haben mit dieser Form der Arbeitsteilung in den vergangenen Jahren der Wirtschaftsförderung sehr gute Erfahrungen gemacht. Das erforderliche Know-how und das laufend erweiterte Detailwissen wird breit abgestützt, der regelmässige Gedankenaustausch verbessert die Wirkung der einzelnen Massnahmen und die Ressourcen werden kosteneffizienter eingesetzt.

Zur Optimierung der Kosteneffizienz werden wo sinnvoll laufende Aufgaben wie die Datenbankpflege, Recherchen etc. von Junior Beratern der Hanser Consulting AG wahrgenommen.

### Was wir Ihnen zusichern

- Das Mandat der Wirtschaftsförderung kann Ende 2022 lückenlos weitergeführt werden.
- Die Schlüsselpersonen sind in der Lage, die geforderten Kapazitäten für die Dauer von vier Jahren zur Verfügung zu stellen.
- Im Falle der Mandatserteilung wird sich René Götz verpflichten, für die Dauer des Mandates der Wirtschaftsförderung Bülach keine weiteren Wirtschaftsförderungs-Mandate auf Vollzugsebene auszuüben, da dies zeitlich kaum möglich wäre und ev. zu Rollenkonflikten führen könnte.
- Die kurzfristig geforderte Flexibilität sichern wir Ihnen weiterhin vollumfänglich zu; dies entspricht unserem seit vielen Jahren praktizierten Dienstleistungsverständnis.
- Sollten sich aus nicht vorhersehbaren Gründen Abwesenheiten bei den Schlüsselpersonen ergeben, ist unser Unternehmen jederzeit in der Lage, fachlich qualifizierte Stellvertreter-Lösungen anzubieten.
- Die Muttersprache der Schlüsselpersonen ist Deutsch. Mit englisch- oder französischsprachigen Investoren oder Partnern kommunizieren die Schlüsselpersonen in deren Sprache.

## 4 Anhang

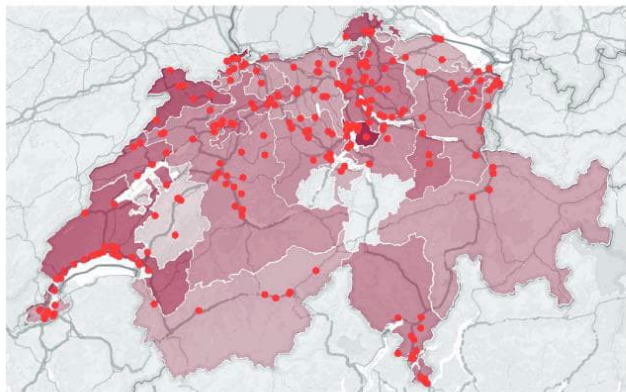
### Kurz-Exkurs

**Medtech.** Medtech umfasst Prozesse, Materialien und Geräte für Diagnose, Operation, Therapie und Hygiene. Darin kommen Technologien wie 3D-Printing, Sensortechnologie, Robotik, Digital Medtech, Künstliche Intelligenz etc. zur Anwendung. Die rund 1'400 Unternehmen (Hersteller, Zulieferer, Dienstleister sowie Handel & Vertrieb) erwirtschaften einen Umsatz von CHF 17.9 Mrd., dies entspricht 2.6% des Schweizer BIP. Dabei liegt das Wachstum über dem Schweizer Durchschnitt. Einzelne Gebiete der Schweiz weisen eine einzigartige Dichte von Medtech-Unternehmen auf (siehe Abbildung 5). Die Regionen Genfersee und Zürich profitieren von den Standorten der beiden Eidgenössischen Technischen Hochschulen EPF Lausanne und ETH Zürich, welche beide einen starken Medtech-Fokus haben. Die Branche kämpft mit den stetig steigenden Zulassungsanforderungen im EU-Raum sowie dem steigenden Kosten- und Margendruck. Leicht periphere und daher preisgünstigere Entwicklungsstandorte mit internationaler Anbindung (Flughafen), sowie der gleichzeitigen Nähe zu Hochschulen und Zentren mit internationaler Ausstrahlung (Zürich), wie dies Bülach Süd und das Jakobstal aufweisen, können ein grosser Vorteil sein.

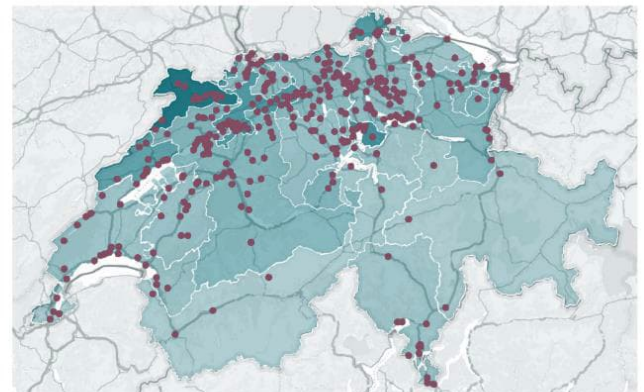
**Cleantech.** Unter Cleantech werden Technologien, Industrien und Dienstleistungen sowie wirtschaftliche Tätigkeiten zusammengefasst, die zum langfristigen Schutz und zum Erhalt der natürlichen Ressourcen und endlichen Energieträger beitragen. Cleantech ist weltweit einer der am stärksten wachsenden Märkte. Die Abbildung 6 zeigt die einzelnen thematischen Bereiche der Cleantech-Industrie. Prognostiziert ist ein durchschnittliches jährliches Marktwachstum von 6.5%, wobei die stärksten Cleantech-Teilbereiche jene der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien sind. Sowohl in Bezug auf die Wertschöpfung als auch in Bezug auf die Arbeitsplätze ist der Cleantech-Bereich in den letzten zehn Jahren rascher gewachsen als die Gesamtwirtschaft. Die nächste und neuste Cleantech-Ansiedlung war die Niederlassung von Juice Technologie 2021 in Bachenbülach.

Abbildung 5: Einzigartige Dichte der Medtech-Unternehmen in der Schweiz

#### Standorte der Hersteller



#### Standorte der Zulieferer



Quelle: SWISS MEDTECH. Branchenstudie: Die Schweizer Medizintechnikindustrie

Abbildung 6: Bereiche der Cleantech-Industrie

