

Protokoll Auszug

Behörde Stadt Bülach

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 65

Sitzung vom 11. Februar 2026

**13.08 / 13.00**

**Soziales und Gesundheit**

**Raumprogramm Jugendarbeit, Antrag und Weisung an das Stadtparlament**

**Genehmigung**

**Ausgangslage**

Am 26. März 2025 hat der Stadtrat den Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzept Jugendarbeit genehmigt (SRB-Nr. 130). Konzept und Massnahmenplan wurden im Rahmen des Legislaturziels «Bülach verfügt über eine wirkungsvolle Jugendarbeit» erarbeitet.

Der Massnahmenplan sieht die Erarbeitung eines ganzheitlichen Raumprogramms für die Jugendarbeit vor. Das Ressort Soziales und Gesundheit hat in Zusammenarbeit mit dem Ressort Planung und Bau ein solches Raumprogramm erarbeitet (vgl. Beilage 1). Das vorliegende Raumprogramm orientiert sich an den Zielen und Zielgruppen des am 3. Juli 2024 vom Stadtrat genehmigten Konzept Jugendarbeit (SRB-Nr. 229), den empirisch erhobenen Bedürfnissen der Jugendlichen, den damit verbundenen Umgebungsanforderungen der Räumlichkeiten sowie an den Marktgegebenheiten im Raum Bülach.

Mangels stadteigener Objekte, die für die Jugendarbeit genutzt werden können, rücken Mietlösungen als zielführende Beschaffungsoption in den Vordergrund. Darauf basiert die entsprechende Kostenschätzung für das Raumprogramm. Würden sich dennoch stadteigene Objekte anbieten, würde diese Option vorgezogen.

**Kostenfolge bezüglich Mietkosten**

Gesamthaft entstehen durch das Raumprogramm folgende Kosten:

	Jugendtreff Feldstrasse Miete / Jahr	Zusätzliche Räumlichkeiten gemäss Raumprogramm Miete / Jahr (geschätzt)	TOTAL
Mietkosten	Fr. 39 000.-	Fr. 90 000.-	Fr. 129 000.-



Die jährlich wiederkehrenden Kosten für einen zweiten und damit neuen Jugendtreff liegen in der Finanzkompetenz des Stadtparlaments. Die teilautonomen Räume sowie der Lagerraum liegen voraussichtlich in der Finanzkompetenz des Stadtrats. Das Ressort Soziales und Gesundheit empfiehlt trotzdem, im Stadtparlament mit Antrag und Weisung die Genehmigung eines jährlich wiederkehrenden Kredits für die Gesamtkosten des Raumprogramms abzuholen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Raumprogramm als Ganzes umgesetzt und damit auch volle Wirksamkeit entfalten kann. Ausserdem ist es eine Chance für das Stadtparlament, sein Engagement für eine wirkungsvolle städtische Jugendarbeit zu unterstreichen.

Der Ausbau der Räumlichkeiten ist gemäss Massnahmenplan ab 2026 umzusetzen. Dies ist aufgrund des politisch einzuhaltenden Prozesses jedoch nicht vor Sommer 2026 realistisch. Die Mietkosten sind im Budget 2026 entsprechend ab August 2026 ausgewiesen.

#### **Mitbericht Ressort Planung und Bau**

Das Raumprogramm für die Jugendarbeit sieht die Beschaffung von Räumlichkeiten – voraussichtlich im Rahmen von Mietlösungen – vor. Der bestehende Jugendtreff an der Feldstrasse 72 ist in Betrieb und der Aufwand dazu politisch bewilligt. Nach Einschätzung des Bereichs Immobilien werden sich die Mietkosten, für die noch zu beschaffenden Räume, auf rund 90 000 Franken jährlich – inkl. Nebenkosten – belaufen. Dies ist eine aktuelle Grobschätzung basierend auf den derzeit auf dem Markt angebotenen Objekten. Ob exakt die geforderte Fläche angemietet werden kann, ist nicht zu garantieren. Dies hängt letztlich vom Angebot auf dem Bülacher Markt ab. Die pro Objekt zusätzlich anfallenden Betriebskosten setzen sich aus den vertraglich geschuldeten Nebenkosten sowie aus den durch den Mieter direkt zu bezahlenden Kosten wie Strom, Kehrrecht und dergleichen zusammen.

Bei einigen der zu beschaffenden Räumen handelt es sich um Kleinobjekte, welche im Einzelfall für einen Mietzins von unter 30 000 Franken pro Jahr gemietet werden können. Spätestens bei der Beschaffung eines zweiten Jugendtreffs wird diese Kompetenzgrenze des Stadtrates überschritten werden. Wenn der Bereich Immobilien mit potenziellen Vermietern in Kontakt tritt, würde die Stadt nur unter dem Vorbehalt einer parlamentarischen Zustimmung einen Mietvertrag aushandeln können. Das ist gleichbedeutend mit dem Umstand, dass zwischen Vertragsverhandlung und Unterzeichnung des Mietvertrages mehrere Monate liegen können. Sucht ein Vermieter eine Anschlusslösung, kann dies zu einem bedeutenden Leerstand für ihn führen. Der Vermieter trägt weiter das Risiko, dass das Stadtparlament dem Geschäft nicht zustimmt und letztlich kein Vertrag zustande kommt. Diese Leitplanken sind für Mietvertragsverhandlungen – insbesondere bei attraktiven Objekten – ein wesentlicher Nachteil für die Stadt.



Der Bereich Immobilien befürwortet deshalb das Vorhaben, sämtliche Raumbeschaffungen für die Jugendarbeit gemäss Raumprogramm zu einem Geschäft zusammenzufassen und vom Stadtparlament als jährlich wiederkehrenden Kredit genehmigen zu lassen. Wenn der Kredit bestätigt ist, kann die Beschaffung von Mietobjekten zielgerichtet und verbindlich erfolgen. Der Stadtrat ist zu legitimieren, die dann innerhalb des Kredits befindenden Mietverträge zu genehmigen und für die Folgejahre zu budgetieren. So kann ein konstanter Aufbau der Jugendarbeit im Rahmen der Verfügbarkeit auf dem Markt erfolgen.

#### **Kostenfolge bezüglich Personalressourcen**

An dieser Stelle ebenfalls wichtig ist ein Hinweis auf die Kostenfolgen des Raumprogramms bezüglich Personalressourcen: Für das «Bewirtschaften/Bespielen» der Räumlichkeiten gemäss beiliegendem Raumprogramm muss – wie im Massnahmenplan ausgeführt – voraussichtlich mit 100 Stellenprozent gerechnet werden. Wie die Mietkosten sind auch die Personalressourcen im Budget 2026 ab August 2026 entsprechend ausgewiesen. Die Stellenplanerhöhung wird dem Stadtrat jedoch erst zur Genehmigung unterbreitet, wenn entsprechende Räumlichkeiten gefunden worden sind.

#### **Antrag und Weisung an das Stadtparlament**

Die Genehmigung der für das Raumprogramm ausgewiesenen jährlich wiederkehrenden Kosten von 90 000 Franken fallen in die Hoheit des Stadtparlaments. Antrag und Weisung dazu liegt nun vor.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Dem Stadtparlament wird beantragt, es wolle beschliessen:
  1. Für zusätzliche Räumlichkeiten zum bestehenden Jugendtreff gemäss neuem Raumprogramm Jugendarbeit wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von 90 000 Franken genehmigt.
  2. Der Stadtrat wird ermächtigt, sämtliche Mietverträge im Rahmen des Raumprogramms und des vorgegebenen Kredits zu genehmigen.
  3. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des



Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.

2. Mitteilung an:

- a) Mitglieder des Stadtrates
- b) Mitglieder der Geschäftsleitung
- c) Raphael Gubser, Leiter Soziales und Gesundheit
- d) Nadine Perego, Leiterin Gesellschaft
- e) Aleksandar Lukic, Leiter Jugendarbeit
- f) Severin Hafner, Leiter Planung und Bau a. i.
- g) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- h) Angela Suter, Leiterin Finanzen und Informatik

3. Antrag und Weisung an:

- a) Andreas Scheuss, Präsident Stadtparlament, via Parlamentssekretariat
- b) Parlamentssekretariat
- c) Mitglieder des Stadtparlaments, via Parlamentssekretariat
- d) Mitglieder des Stadtrats
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Philipp Suter  
Stadtschreiber