



**Soziales und Gesundheit  
Raumprogramm Jugendarbeit  
Genehmigung Kredit von jährlich wiederkehrend  
Fr. 90 000 für zusätzliche Räumlichkeiten zum be-  
stehenden Jugendtreff**

**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

11. Februar 2026



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, 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.
4. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Finanzen



## Bericht/Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Am 3. Juli 2024 hat der Stadtrat im Rahmen des Legislaturziels «Wirkungsvolle Jugendarbeit» das neue Konzept Jugendarbeit verabschiedet (SRB-Nr. 229). Am 26. März 2025 hat der Stadtrat den Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzepts Jugendarbeit genehmigt (SRB-Nr. 130). Massnahme 3.a) des Massnahmenplans sieht die Erarbeitung eines ganzheitlichen Raumprogramms für die Jugendarbeit vor. Das Raumprogramm liegt nun vor (vgl. Beilage 1).

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament die Genehmigung eines jährlich wiederkehrenden Kredits von 90 000 Franken für die zusätzlich gemäss Raumprogramm benötigten Räumlichkeiten der Jugendarbeit. Mit der Kreditbewilligung soll der Stadtrat gleichzeitig ermächtigt werden, alle Mietverträge abzuschliessen. Diese Ermächtigung ist nötig, da die Finanzkompetenzen des Stadtrats für neue, wiederkehrende Aufgaben 30 000 Franken betragen (Gemeindeordnung Bülach, Art. 32 Ziff 1 Abs. 1). So kann das Raumprogramm als Ganzes umgesetzt werden und seine volle Wirksamkeit entfalten.



## Ausgangslage

Am 3. Juli 2024 hat der Stadtrat das neue Konzept Jugendarbeit genehmigt sowie den dazugehörigen Schlussbericht der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) zur Kenntnis genommen (SRB-Nr. 229). Beides wurde im Rahmen des Legislaturziels «Bülach verfügt über eine wirkungsvolle Jugendarbeit» erarbeitet. Am 26. März 2025 hat der Stadtrat den Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzepts Jugendarbeit genehmigt (SRB-Nr. 130). Konzept, Schlussbericht und Massnahmenplan sind auf der Webseite der Stadt Bülach einsehbar: [Wirkungsvolle Jugendarbeit | Bülach Online](#).

Der Massnahmenplan sieht die Erarbeitung eines ganzheitlichen Raumprogramms für die Jugendarbeit vor. Anhand der neu gemäss Konzept differenzierten Zielgruppen der Jugendarbeit soll ein Raumprogramm erarbeitet werden, das ein Auf- und Ausbau der Angebote für die definierten Zielgruppen ermöglicht. Das Raumprogramm liegt nun vor (vgl. Beilage 1).

Aktuell steht der Jugendarbeit der Stadt Bülach mit dem Jugendtreff an der Feldstrasse 72 ein einziger, nicht unterteilter Raum zur Verfügung. Dieser ist aktuell sowohl Angebotsort für die verschiedenen Zielgruppen wie auch Büroräumlichkeit bzw. Einsatzzentrale für die Jugendarbeitenden. Der Angebotsausbau der Jugendarbeit gemäss Massnahmenplan verlangt nach zusätzlichen Räumlichkeiten. Der bestehende Jugendtreff ist zu klein, um gleichzeitig verschiedene zielgruppengerechte Angebote für die Jugendlichen gemäss Massnahmenplan (Mädels-Treff, Treff für 5. & 6. Primarschüler und -schülerinnen, Treff für Sekundarschüler und -schülerinnen, niederschwellige Kurzberatung bzw. Triageberatung für Jugendliche, teilautonome Räume) sowie einen erweiterten Arbeitsbereich für das zusätzliche Personal darin unterzubringen. Der Grundriss des aktuellen Jugendtreffs verhindert eine Optimierung der Räumlichkeiten, um zwei parallellaufende Angebote anbieten zu können. Mit dem neuen Raumprogramm soll insbesondere für die neu gemäss Massnahmenplan vorgesehenen Angebote für die Jugendlichen der dringend nötige Platz geschaffen werden.

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 (abhängig von den aktuellen Mietzinsen) in der Finanzkompetenz des Stadtrats. Da es dem Stadtrat ein Anliegen ist, dass das Raumprogramm als Ganzes umgesetzt wird und damit auch volle Wirksamkeit entfalten kann, beantragt er dem Stadtparlament einen jährlich wiederkehrenden Kredit für das gesamte Raumprogramm.



## Erwägungen

Zur Umsetzung des Raumprogramms gibt es verschiedene Rahmenbedingungen zu beachten:

- *Bedürfnisse der Bülacher Jugendlichen:*  
Die Bedürfnisse der Bülacher Jugendlichen wurden mit einer empirischen Situationsanalyse erhoben (Online-Umfrage und Commented Walks für Jugendliche sowie Experten-Interviews mit Fachpersonen für Jugendliche in Bülach). Insbesondere die räumlichen Bedürfnisse sind im Raumprogramm (Beilage 1) unter Punkt 1 (Ausgangslage) zusammengefasst. Das Raumprogramm leitet sich einerseits aus den definierten Zielgruppen der Jugendarbeit sowie deren Bedürfnissen an Angeboten ab.
  
- *Mietlösung oder Eigentum?*  
Mangels stadteigener Objekte, die für die Jugendarbeit genutzt werden können, rücken Mietlösungen als zielführende Beschaffungsoption für das Raumprogramm in den Vordergrund. Voraussetzung dazu ist, dass geeignete Räume auf dem Immobilienmarkt sind. Verträge können befristet oder mittelfristig abgeschlossen werden, je nachdem welches Potenzial das Objekt bietet. Die Stadt behält so im Idealfall Spielraum, ohne langfristige Investitionen tätigen zu müssen. Würden sich dennoch stadteigene Objekte anbieten, würde diese Option vorgezogen.
  
- *Umgebungsanforderungen:*  
Bei der Wahl von geeigneten Räumlichkeiten spielt nicht nur der Kostenfaktor eine Rolle, sondern auch die Zugänglichkeit und Niederschwelligkeit der Räumlichkeiten. Insbesondere bei Schulräumen – welche in Bülach aktuell über keine freien Kapazitäten verfügen – stellt sich oft die Problematik, dass diese einen gewissen „Zwangs-Charakter“ für einige Jugendliche vermitteln können. Für diese Zielgruppe wirkt es abschreckend, Angebote der Jugendarbeit in einem schulischen Umfeld aufzusuchen, da damit ungewollt schulische Assoziationen verbunden werden. Dieser Aspekt ist konträr zu den Zielsetzungen der Jugendarbeit, die darauf abzielt, ein offenes, freiwilliges und niederschwelliges Angebot zu schaffen. Dasselbige gilt für Räumlichkeiten, deren Eigentümer einer Religionsvertretung angehören. Um Offenheit für alle Jugendlichen zu signalisieren, ist es für die Jugendarbeit essenziell, sich konfessionsneutral zu zeigen. Es ist also von entscheidender Bedeutung, bei der Auswahl von Räumen auf eine



Umgebung zu achten, die den Jugendlichen die Möglichkeit bietet, ungezwungen und ohne Vorbehalte an den Angeboten der Jugendarbeit teilzunehmen.

### **Raumprogramm und damit verbundene Kosten**

Bei nicht-städtischen Mietlösungen fallen gemäss Grobschätzung basierend auf den auf dem Immobilienmarkt angebotenen Objekten für das benötigte Raumprogramm – exkl. dem bereits bestehenden Jugendtreff – schätzungsweise die nachfolgenden Kosten (exkl. Nebenkosten) pro Jahr an. Ob exakt die geforderte Fläche angemietet werden kann, ist nicht zu garantieren. Dies hängt letztlich vom Angebot auf dem Bülacher Immobilienmarkt ab. Vorbehalten bleiben auch allfällige Investitionen für bauliche Anpassungen an den Objekten oder der Ausstattung.

<b>Was</b>	<b>Grösse</b>	<b>Anz.</b>	<b>Kostenschätzung Miete pro Jahr</b>
<b>Zweiter Jugendtreff</b>	250-280 m2	1	Fr. 65 000
<b>Teilautonome Räume</b>	15-25 m2	2	Fr. 12 500
<b>Lagerraum</b>	25-40 m2	1	Fr. 5 000
<b>Reserve</b>			Fr. 7 500
<b>TOTAL jährlich wiederkehrender Kredit</b>			<b>Fr. 90 000</b>

An dieser Stelle ebenfalls wichtig ist ein Hinweis auf die Kostenfolgen des Raumprogramms bezüglich Personalressourcen: Für das «Bewirtschaften/Bespielen/Betreuen» der zusätzlichen Räumlichkeiten sowie dem geplanten Aus- und Aufbau von Angeboten innerhalb dieser Räumlichkeiten muss mit zusätzlichen ca. 100 Stellenprozenten im Team Jugendarbeit gerechnet werden (ähnlich wie beim bisherigen Jugendtreff, der bis Juli 2024 mit 100 Stellenprozent bewirtschaftet worden ist). Dies ist so auch ausführlich im Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzepts Jugendarbeit dargelegt. Die entsprechenden Personalressourcen sind vom Ressort Soziales und Gesundheit auf das Budget 2026 eingeplant. Die Stellenplanerhöhung wird dem Stadtrat jedoch erst zur Genehmigung unterbreitet, wenn entsprechende Räumlichkeiten gefunden worden sind.



## Finanzkompetenz und Ermächtigung des Stadtrats

Das Stadtparlament ist zuständig für neue, jährlich wiederkehrende Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis 500 000 Franken (Gemeindeordnung der Stadt Bülach, Art. 22, Abs. 4). Mit der Kreditbewilligung soll der Stadtrat gleichzeitig ermächtigt werden, Mietverträge über 30 000 Franken pro Jahr abzuschliessen. Diese Ermächtigung ist nötig, da die Finanzkompetenz des Stadtrats für neue, wiederkehrende Aufgaben 30 000 Franken beträgt (Gemeindeordnung Bülach, Art. 32 Ziff 1, Abs. 1). Das bedeutet, dass der Bereich Immobilien für Mietverträge, die jährliche Kosten von über 30 000 Franken verursachen, nur unter dem Vorbehalt einer parlamentarischen Zustimmung einen Mietvertrag eingehen kann. Das ist gleichbedeutend mit dem Umstand, dass zwischen Vertragsverhandlung und Unterzeichnung des Mietvertrages mehrere Monate liegen. Sucht ein Vermieter eine Anschlusslösung, birgt dieser Umstand für ihn erhebliche Risiken und kann zu einem längeren Leerstand für ihn führen. Der Vermieter trägt weiter das Risiko, dass die Stadt 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. Mit der Ermächtigung des Stadtparlaments an den Stadtrat ist sichergestellt, dass der Stadtrat im Rahmen des vorliegenden Kredits alle Mietverträge, also auch solche über 30 000 Franken pro Jahr, zeitnah abschliessen kann.

## Zeitplanung gemäss Massnahmenplan

Wann	Was	Instanz
Mitte 2026	Genehmigung von <b>Antrag und Weisung</b> für den <b>jährlich wiederkehrenden Kredit</b> für die zusätzlichen Räumlichkeiten gemäss neuem Raumprogramm	Stadtparlament
Ab Mitte 2026	<b>Suche</b> nach geeigneten <b>Räumlichkeiten</b> zur Umsetzung des Raumprogramms	Bereich Immobilien
	<b>Genehmigung der Mietverträge</b> für die einzelnen Räume	Stadtrat



### **Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Wird der Antrag abgelehnt, wird der im Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzepts Jugendarbeit geplante Auf- und Ausbau von zielgruppenspezifischen Angeboten für die Bülacher Jugendlichen nur zu einem kleinen Teil umgesetzt werden können. Der bestehende Jugendtreff stösst bereits heute massiv an seine Kapazitätsgrenzen und lässt keine weitere Differenzierung der Zielgruppen sowie einen Ausbau der Angebote zu. Dazu würde ein zweiter Jugendtreff benötigt. Wird der Antrag abgelehnt, würde dies als Signal des Stadtparlaments verstanden, dass kein zweiter Jugendtreff in der im Raumprogramm skizzierten Dimension und den damit verbundenen Kosten gewünscht wird. Wird der Antrag abgelehnt, wird das Ressort Soziales und Gesundheit prüfen, inwiefern der Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzepts Jugendarbeit angepasst bzw. das neue Konzept Jugendarbeit und damit das Legislaturziel eingeschränkt und redimensioniert werden muss.

### **Fazit**

Das vorliegende Raumprogramm bildet eine Hauptvoraussetzung, dass das im Juli 2024 von Stadtrat genehmigte, neue Konzept Jugendarbeit umgesetzt werden kann. Mit einem durch das Stadtparlament genehmigten Kredit und der damit verbundenen Legitimierung zur Genehmigung von Mietverträgen erhält der Stadtrat die notwendige Befugnis, bei geeigneten Räumlichkeiten als agiler und verbindlicher Mieter aufzutreten.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

### **Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Nadine Perego, Leiterin Gesellschaft, Abteilung Soziales und Gesundheit,  
044 863 15 41; nadine.perego@buelach.ch

Behördliche Referentin: Stadträtin Frauke Böni



**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Philipp Suter  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 65)

Beilagen:

1. Legislaturziel «Wirkungsvolle Jugendarbeit»: Neues Raumprogramm für die Jugendarbeit

## Neues Raumprogramm für die Jugendarbeit

### 1. Ausgangslage

Am 3. Juli 2024 hat der Stadtrat im Rahmen des Legislaturziels «Wirkungsvolle Jugendarbeit» das neue Konzept Jugendarbeit verabschiedet (SRB-Nr. 229). Am 26. März 2025 hat der Stadtrat den Massnahmenplan zur Umsetzung des neuen Konzepts Jugendarbeit genehmigt (SRB Nr. 130). Der Massnahmenplan sieht die Erarbeitung eines ganzheitlichen Raumprogramms für die Jugendarbeit anhand der neu gemäss Konzept differenzierten Zielgruppen der Jugendarbeit vor. Dank des Raumprogramms soll ein Auf- und Ausbau von spezifisch auf diese Zielgruppen und deren Bedürfnisse zugeschnittene Angebote möglich werden.

Um welche Bedürfnisse handelt es sich dabei? Die empirische Situationsanalyse, die für die Erarbeitung des neuen Konzepts Jugendarbeit von der ZHAW durchgeführt worden ist, zeigt, was Jugendliche sich vom Jugendtreff wünschen: **Mehr Angebote und Öffnungszeiten**, Freunde zu treffen, keinen Leistungsdruck, **Räume zum Mieten, mit Jugendarbeitenden zu sprechen** und Angebote ohne Eltern. Mädchen wünschen sich **Tanzangebote** wie «roundabout youth» und den **«Mädels Treff»**, Jungen «boyzaround», gefolgt von **«Jump Contest» und «Open Sunday»**. Der Jugendtreff soll daher gemäss Konzept mit einem breiteren Angebot, mehr Räumen und Öffnungszeiten ausgebaut werden. Angebote für bestimmte Zielgruppen wie Mädchen und Jungen werden bedürfnisorientiert (weiter-) entwickelt (z. B. **Musikraum, Discoraum, Tanzangebote, Bewegung**). Bedarf besteht zudem nach **niederschwelliger Beratung** durch die Jugendarbeit. Die empirische Situationsanalyse zeigte zudem für ältere Jugendliche auch **einen Bedarf an teilautonomen, optimalerweise dezentralen Räumen in Quartieren** sowie Treffpunkten und Bänken in öffentlichen Räumen.

Im Folgenden wird das Raumprogramm aufgezeigt, mit welchem die Jugendarbeit Bülach zukünftig gestärkt werden soll. Das Raumprogramm dient als Orientierungshilfe für die Stadtverwaltung, um ab 2026 entsprechende Räumlichkeiten zu suchen und für die kommenden Jahre zu sichern. Ob exakt die benötigte Fläche angemietet werden kann, ist nicht zu garantieren. Dies hängt letztlich vom Angebot auf dem Bülacher Immobilienmarkt ab.

### 2. Zielgruppen und benötigte Räume

Die nachfolgenden Zielgruppen sollen gemäss neuem Konzept Jugendarbeit prioritär adressiert werden. Auch das Raumprogramm ist auf diese Zielgruppen ausgerichtet.

- 1) **Breite Zielgruppe, Jugendliche von 12 bis 16 Jahren:** Erweiterte Angebote.
- 2) **Jugendliche der 5./6. Klasse:** Schulen, Kinderanimation und aufsuchende Jugendarbeit in Quartieren.
- 3) **Geschlechterspezifische und -gemischte Angebote:** Ausbau beliebter bestehender Angebote und spezifische Angebote für Mädchen und Arbeit mit Mädchen.
- 4) **Jugendliche aus strukturell benachteiligten Familien:** Aufsuchende Kinderanimation in Quartieren und informelle Bildungsangebote.
- 5) **Ältere Jugendliche – autonome Räume:** Mehr öffentliche Plätze und autonome Räume für mobile Angebote und Förderung der Akzeptanz bei der Bevölkerung.
- 6) **Jugendliche in kritischen Übergangsphasen, z. B. Lehre:** Niederschwelliger Zugang zur Jugendarbeit, z. B. bei Lehrabbruch.

Zielgruppe	Benötigter Raum	Anz.	Nutzung / Inhalt / Ziel	Grössenschätzung	Kostenschätzung
<b>1) Breite Zielgruppe</b>  <b>3) Geschlechterspezifische Angebote</b>  <b>6) Angebote in kritischen Übergangsphasen</b>	Bestehender Jugendtreff (Bülach-Süd)	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende sowie neue Angebote, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Allgemeiner Treffpunkt für alle Jugendlichen (alle genannten Zielgruppen)</li> <li>○ Mädels-Treff</li> <li>○ Treff für 5./6. Primarschüler</li> <li>○ Freies Spielen, Gamen, Musizieren</li> <li>○ Aktivierende und partizipative Programme</li> <li>○ Jugi-Kiosk (partizipatives Projekt)</li> </ul> </li> </ul>	182 m <sup>2</sup>	Fr. 39 000
	Zweiter Jugendtreff (nördlicher Teil von Bülach oder zentral)	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehende sowie neue Angebote, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Allgemeiner Treffpunkt für alle Jugendlichen (alle genannten Zielgruppen)</li> <li>○ Niederschwellige Kurzberatung oder Triage in separatem Beratungsraum</li> <li>○ Mädels-Treff</li> <li>○ Treff für 5./6. Primarschüler</li> <li>○ Freies Spielen, Gamen, Musizieren</li> <li>○ Aktivierende und partizipative Programme</li> <li>○ Jugi-Kiosk (partizipatives Projekt)</li> </ul> </li> <li>• Einsatzzentrale des Jugendarbeitsteams: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lagerung des täglich benötigten Arbeits- und Animationsmaterials inkl. Arbeitskleidung</li> <li>○ Sitzungsräumlichkeiten für Teambesprechungen sowie Besprechungen der begleiteten Jugend-Teams des Jugi-Kiosk und des Zelts</li> <li>○ Arbeitsplätze zur Vor- und Nachbereitung der Angebote, Abklärungen &amp; Recherchen, Raumreservierungen, Berichte, Konzepte, Korrespondenz</li> </ul> </li> </ul>	250-280 m <sup>2</sup>	Fr. 65 000
<b>1) Breite Zielgruppe</b>  <b>5) Ältere Jugendliche</b>	Teilautonome Räume	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeitlich begrenzte und selbstständige Nutzung der Räume durch die Jugendlichen nach Einführung und mit regelmässiger Begleitung durch die Jugendarbeit</li> <li>• Ziel ist, dass die Jugendlichen lernen, einen Raum und sich selbst selbstständig zu organisieren und Verantwortung zu übernehmen.</li> </ul>	15-25 m <sup>2</sup>	Fr. 12 500
<b>2) 5./6. Klässler</b>  <b>4) Strukturell benachteiligte Jugendliche</b>	Lagerraum	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerung Technikmaterial (benötigt für die aufsuchende Kinder- und Jugendarbeit)</li> </ul>	25-40 m <sup>2</sup>	Fr. 5 000