



**Politik und Präsidiales**  
**Grün- und Begegnungsraum mit Zukunftsbäumen im**  
**Cholplatz**  
**Verpflichtungskredit Fr. 1 176 000.00**

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

11. Februar 2026



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Für den Grün- und Begegnungsraum mit Zukunftsbäumen im Cholplatz wird zu Lasten der Investitionsrechnung (3420.5030.00 / INV01235) ein Verpflichtungskredit von 1 176 000.00 Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages (Index April 2025) und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. 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.
3. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Finanzen



## Weisung

### Das Wichtigste in Kürze

Das Projekt auf dem stadteigenen Grundstück «Cholplatz» (Kat.-Nr. 8290) in Bülach Süd sieht den Aufbau einer städtischen Baumschule mit rund 100 Bäumen in Verbindung mit einem neuen öffentlichen Spiel- und Begegnungsraum vor. Es setzt zentrale Ziele des städtischen Grün- und Freiraumkonzepts sowie des Alterskonzepts 2022–2028 um und leistet einen konkreten Beitrag zur klimaresilienten, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung.

Mit der Eigenproduktion klimaangepasster Bäume stärkt Bülach ihre Versorgungssicherheit, senkt langfristig Beschaffungs- und Transportkosten und baut Fachwissen zur Pflege und Auswahl geeigneter Baumarten auf. Damit wird die Grundlage geschaffen, den öffentlichen Baumbestand gezielt zu erneuern und die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel zu erhöhen. Die klimaangepassten Jungbäume werden im Cholplatz herangezogen, damit sie später an geeigneten Orten im Stadtgebiet gepflanzt werden können (Zukunftsbäume).

Der neue Freiraum erhöht die Standortattraktivität von Bülach Süd und steigert die Lebensqualität im Quartier. Er schafft einen vielseitig nutzbaren Ort für Erholung, Bewegung und Begegnung über Generationen hinweg und trägt zu einem gepflegten, lebendigen und identitätsstiftenden Stadtbild bei. Vorgesehen sind Spiel- und Ruhezone, Sitz- und Begegnungsbereiche, eine Pergola, ein Pavillon mit barrierefreier WC-Anlage, eine Feuerstelle, ein Wasserspiel sowie Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen.

Die Investitionskosten betragen Fr. 1 176 000.–, wovon Fr. 85 000.– durch die Stiftung Hopp-la für die Anschaffung von Mehrgenerationen-Spielgeräten mitfinanziert werden. Die Nettobelastung für die Stadt beläuft sich auf Fr. 1 093 000.–. Da die Realisierbarkeit des Grundstücks mit Kat.-Nr. 8290 weiterhin gewährleistet ist, verbleibt die für das Projekt benötigte Teilfläche im Finanzvermögen.

Das Projekt steht für eine vorausschauende, werterhaltende Investition in den öffentlichen Raum. Es verbindet ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Verantwortung und trägt dazu bei, dass Bülach als attraktiver, lebenswerter und moderner Wohn- und Wirtschaftsstandort wahrgenommen wird. Nach Genehmigung des Kredits ist die Umsetzung zwischen Frühling und Herbst 2027 vorgesehen.



## 1. Ausgangslage

Gemäss dem vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 499 vom 15. Dezember 2021 verabschiedeten Grün- und Freiraumkonzept besteht in Bülach Süd eine Unterversorgung mit öffentlichen Freiräumen. Die sich im Besitz der Stadt Bülach befindenden Grundstücke Kat.-Nr. 8290 / 8291, dem sogenannten «Cholplatz» in Bülach Süd sind im Grün- und Freiraumkonzept als Teil des zukünftigen «Grün- und Freiraumbands Sechtbach / Rietbach» ausgewiesen. Es ist Bauland in der Wohnzone 3.0, welches noch nicht bebaut ist und in der Bilanz der Stadt Bülach im Finanzvermögen geführt wird. Für den «Cholplatz» sind gemäss Grün- und Freiraumkonzept folgende Massnahmen vorgesehen:

- Angebote Erholungs- und Freizeitnutzung schaffen
- Bezug zum Rietbach schaffen

Die Massnahmen wurden vom Stadtrat im genannten Beschluss der Umsetzungspriorität A (kurz- bis mittelfristig, Umsetzung in 5-10 Jahren) zugeordnet.

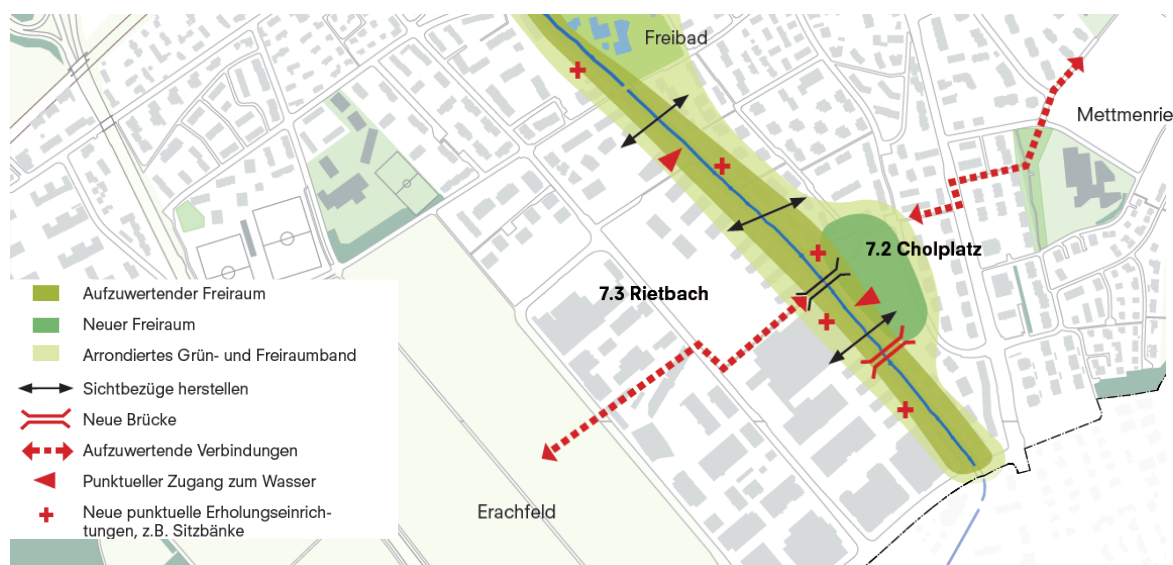


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Grün- und Freiraumkonzept

## Wie die Idee entstand

Die Erhaltung der Lebensqualität unserer Siedlungen trotz ständig steigender Ansprüche an die Raumnutzung ist eine zunehmend anspruchsvolle Aufgabe. Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen setzt dabei Grünflächen immer mehr unter Druck. Die Neupflanzung von Bäumen wird im Rahmen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung immer wichtiger. Bäume tragen durch Beschattung und Verdunstung massgeblich zur Kühlung ihrer Umgebung bei. Weiter spielen sie eine



zentrale Rolle in der Quartiergestaltung und der Förderung der Biodiversität. Artenreiche Flächen sind besonders widerstandsfähig, da die Vielfalt heimischer Pflanzen und Tiere das Ökosystem stabilisiert und robuster macht. So kann der positive Effekt der Begrünung auf das Lokalklima langfristig gesteigert werden.

Die Stadt Bülach wird zukünftig in verschiedenen Projekten – etwa bei der Umgebungsgestaltung von Arealentwicklungen wie beim Herti-Areal oder generell bei der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum – regelmässig Bäume benötigen. Anstatt diese von externen Quellen zu beziehen, bietet es verschiedene Vorteile, sie aus einer eigenen Baumschule zu gewinnen.

So entstand die Idee, am «Cholplatz» das Projekt Zukunftsbäume anzustossen und eine städtische Baumschule für den Eigenbedarf einzurichten und zugleich einen neuen und neuartigen öffentlichen Begegnungs- sowie Erholungsraum für die lokale Bevölkerung zu schaffen.

### **Eine städtische Baumschule**

Eine Baumschule ist ein Gelände, auf dem einheimische Bäume, Sträucher und andere Pflanzen angepasst an Klima, Boden, Standort kultiviert werden, bis sie kräftig genug sind, um an ihrem endgültigen Standort gepflanzt zu werden. Weiter kann mit klimawandelresilienten Arten experimentiert werden.

Mit einer eigenen Baumschule kann die Stadt Bülach mehrfach profitieren:

- Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit: Bäume müssen nicht von externen Anbietern beschafft werden. Man hat eigene Reserven für künftige Bau- und Begrünungsprojekte.
- Anpassung an lokale Bedingungen: In der Region gewachsene Bäume sind besser an Klima, Boden und Stadtbedingungen angepasst und damit widerstandsfähiger.
- Langfristige Kostenersparnis: Eigene Anzucht ist – trotz Pflegeaufwand – oft günstiger als spätere, kurzfristige Pflanzungen aus Gärtnereien.
- Bildungs- und Begegnungsort: Baumschulen können öffentlich zugänglich sein und zu Orten werden, wo sich Menschen begegnen, Kinder lernen oder Führungen stattfinden.
- Nachhaltigkeit und Biodiversität: Förderung einheimischer Arten und ökologischer Vielfalt direkt vor Ort. Das stärkt das lokale Ökosystem.

Damit ein attraktiver, vielseitiger Ort entsteht, der nicht nur der Anzucht von Bäumen dient, sondern auch der Bevölkerung als Begegnungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung steht, soll die Baumschule nicht isoliert, sondern als Teil eines neuen, gut erreichbaren öffentlichen Freiraums realisiert werden.



Eine öffentlich zugängliche Baumschule in Kombination mit einer Parkanlage ist schweizweit eine Novität.

### **Standort**

Ein Freiraum für die Bevölkerung ist da anzuordnen, wo eine Unterversorgung in den Quartieren besteht und für die Bevölkerung gut erreichbar ist. In Bülach Süd besitzt die Stadt Bülach mit dem «Cholplatz» Bauland, das noch nicht bebaut ist und als Standort für das Projekt deshalb geeignet ist.

Die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 8290 / 8291 im Besitz der Stadt Bülach sind knapp 20 000 m<sup>2</sup> gross, für das Projekt wird nur eine Teilfläche davon benötigt. Der Projektperimeter umfasst rund 3 000 m<sup>2</sup> und liegt nördlich des Schritwisenswegs. Der Weg ist bereits heute eine beliebte Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr. Das Grundstück wird derzeit verpachtet und als Wiese bewirtschaftet. Die Kündigungsfrist dieses Pachtvertrags beträgt sechs Monate. Der Pachtvertrag würde um die benötigte Teilfläche reduziert. Der Pächter wurde über das Vorhaben informiert.

Eine weitere – auch bauliche – Entwicklung der beiden städtischen Grundstücke Kat. 8290 / 8291 als Ganzes ist jederzeit möglich und erfährt durch die Möglichkeit zur Nutzung der Parkfläche des Projekts eine Aufwertung. Zudem werden damit bereits baurechtlich notwendige Grünflächen realisiert.

### **Entwicklungspotenzial «Cholplatz»**

Bereits im Jahr 2009 wurde für die beiden Parzellen eine Machbarkeitsstudie für eine potenzielle Entwicklungsplanung gemacht. Darin ist auch die Aufwertung des öffentlichen Raums im Quartier gefordert. Es wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten entworfen und dabei jeweils die maximale bauliche Ausnützung (Baumassenziffer 3.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) berücksichtigt. In einer Variante der Machbarkeitsstudie wurde die Fläche nördlich des Schritwisenswegs als Parkraum definiert.



Abbildung 2: Situationsplan einer möglichen Entwicklungsplanung beim Cholplatz, 2009

Aus Sicht des Bereichs Stadtplanung bleibt die Realisierbarkeit der beiden Grundstücke damit gegeben. Das Projekt steht im Einklang mit einer möglichen zukünftigen Bebauung des «Cholplatzes». Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach gibt für die Wohnzone W3.0, in der die beiden Parzellen liegen, eine Freiflächenziffer von mind. 0.25 vor. Die Freiflächenziffer sichert Freiräume für Erholung, aber auch für Gärten und weitere Grünflächen auf dem Areal. Diese Fläche wäre mit dem Baugesuch einer Gesamtüberbauung nachzuweisen. Entsprechend müsste bei einer künftigen Entwicklung der beiden Parzellen ein Teil als Freifläche ohnehin bestehen bleiben.

Sinnvollerweise wird diese Freifläche (einer allfälligen Überbauung) im nordwestlichen Teil des Grundstücks mit Kat. 8290 angeordnet, da dieser Teil aufgrund eines eingedolten Baches (Mettmenrietgraben) nicht überbaubar ist.

Seit Inkrafttreten der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Jahr 2011 ist die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen Gewässern obligatorisch. Somit ist für den eingedolten Mettmenrietgraben ein Gewässerraum ausgeschieden worden. Dieser beträgt 11 Meter. In diesem Raum dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.



Abbildung 3: Der Gewässerraum durch gelbe Linien dargestellt – innerhalb dieses Streifens ist eine bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Die benötigte Fläche für das Projekt kann zu einem späteren Zeitpunkt als anrechenbare Freifläche einer möglichen Überbauung berücksichtigt werden. Mit der Realisierung des Projekts würde die im Rahmen einer späteren Bebauung gesetzlich vorgeschriebene Freifläche zeitlich vorgezogen.

Die zukünftigen Überbaumöglichkeiten des «Cholplatzes» werden aus Sicht des Bereichs Stadtplanung positiv beeinflusst und sind intakt.

Zurzeit wird das für das Projekt notwendige Land im Finanzvermögen der Stadt Bülach geführt. Damit die Fläche weiterhin im Finanzvermögen verbleiben kann, muss die Realisierbarkeit des Grundstücks gewährleistet sein oder ein Verkauf jederzeit möglich bleiben.

Sowohl die Einhaltung der Freiflächenziffer als auch des Gewässerraums ist unabhängig von der zukünftigen Nutzung oder Überbauung der Parzelle sicherzustellen. Die vorgesehene Nutzung als Spiel- und Begegnungsraum sowie als städtische Baumschule ist mit einer späteren Entwicklung kompatibel. Zudem wird die Nutzungsdauer – abweichend vom üblichen Mindeststandard – auf zehn Jahre festgelegt, womit die Anlage nach dieser Zeit vollständig abgeschrieben ist (vgl. Folgekosten in Kapitel 4). Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 226 am 3. Juli 2024 beschlossen, dass die für das Projekt notwendige Fläche von 3 000 m<sup>2</sup> im Finanzvermögen belassen wird.



### Städtisches Portfoliomanagement:

Die beiden Grundstücke am Cholplatz gehören zu den letzten freistehenden Flächen im Eigentum der Stadt Bülach. Mit dem vorliegenden Projekt schränkt sich die Stadt in den künftigen Überbaumungsmöglichkeiten nicht ein, da der Begegnungsraum künftig als Freifläche einer möglichen Überbauung angerechnet werden kann. Die Grundstücke sind der Wohnzone zugeteilt, womit ohne Umzonungen ohnehin nur Wohnraum geschaffen und keine andere städtische Nutzung abgedeckt werden kann. Insofern wird die Begegnungszone keine Wertminderung der Grundstücke verursachen, sondern kann als Vorabinvestition für spätere Überbauungsabsichten betrachtet werden.

## 2. Projektentwicklung

Mit einer Aussprache am 5. Oktober 2022 hat der Stadtrat der Idee und dem konkreten Vorgehen sowie dem Perimeter am Standort Cholplatz zugestimmt. Der Projektperimeter befindet sich auf dem städtischen Grundstück (Nr. 8290) in der Wohnzone W 3.0.

Der Bereich beschränkt sich auf den Teil der Parzelle nördlich angrenzend an den Schritwisenweg. Die Grösse des Perimeters wurde in der Aussprache am 6. September 2023 vom Stadtrat nochmals bestätigt.



Abbildung 4: Projektperimeter



In Zusammenarbeit der Bereiche Stadtplanung, Umwelt und Stadtentwicklung wurde die Vorstudie weiterentwickelt und Bausteine für einen funktionierenden Freiraum definiert.

Bausteine	Anzahl für Perimeter*	pro Stück
		Flächenanforderung
<b>Startausstattung</b> Spiel- & Ruhewiese	1000m <sup>2</sup>	insg. 1000m <sup>2</sup>
Baumschule	100 Stücke	8m <sup>2</sup>
Bäume & Grosssträucher (fix verpflanzt)	25 Stücke	-
Kleinsträucher / Stauden	250m <sup>2</sup>	-
Flächen für partizipative Projekte	250m <sup>2</sup>	insg. 250m <sup>2</sup>
Notwendige Erschliessung (inkl. Entsorgung)	-	-
Sitzbänke	7 Stücke	3m <sup>2</sup>
Feuerstelle	1 Stück	50m <sup>2</sup>
Fixer Tisch/Bank	3 Stücke	10m <sup>2</sup>
Trinkbrunnen / Wasserstelle Pflege	1 Stück	20m <sup>2</sup>
Spielgerät 8-99 Jahre	5 Stück **	insg. 180m <sup>2</sup>
Kompotoi (Trockentoilette öffentlich)	1 Stück	4m <sup>2</sup>

\* Die aufgeführte Anzahl ist eine fachliche Empfehlung, sodass ein funktionierender Freiraum entstehen kann.

In der Aussprache vom 6. September 2023 hat sich der Stadtrat mit den vorgeschlagenen Bausteinen einverstanden erklärt und am 18. Oktober 2023 entschieden, die Variante «Inseln» weiterzuverfolgen.

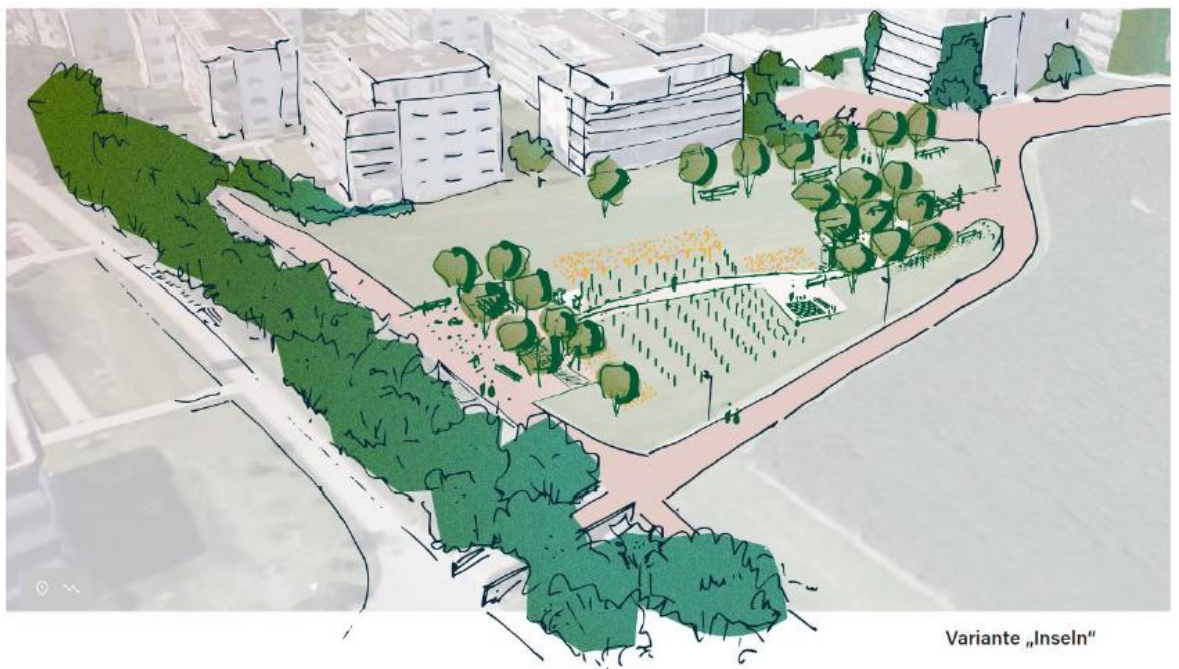


Abbildung 5: Visualisierung der Gestaltungsvariante «Inseln»



### 3. Das Projekt

Im Rahmen der SIA-Phase 31 Vorprojekt wurde der Baustein «Spielgeräte für 8–99 Jahre» präzisiert. Dieser basiert auf der Massnahme «Städtische Ruhe- und Grünzonen sowie quartierbezogene Treffpunkte mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auszustatten», welche sich aus dem Alterskonzept der Stadt Bülach 2022–2028 und dem strategischen Ziel: «Neue altersspezifische Bildungs- und Bewegungsangebote unterstützen ein lebenswertes Älterwerden», begründet.

Weiter wurde sichergestellt, dass die Ansprüche der Kinder und Jugendlichen berücksichtigt sind, um sicherzustellen, dass der Begegnungsort für unterschiedliche Nutzergruppen attraktiv wird. Aus Sicht der Koordinationsstelle Frühe Förderung der Stadt Bülach steht eine sichere und kindergerechte Gestaltung der Familien-Ecke im Mittelpunkt. Spiel- und Picknickbereiche sollen voneinander getrennt und die Feuerstelle am Rand angeordnet werden, um sichere Nutzungsbedingungen zu gewährleisten. Aus Sicht der Jungendarbeit der Stadt Bülach liegt der Platz auf einer beliebten Route für Jugendliche (zwischen Jugendtreff – Bülach Süd Center – Tankstellen – McDonalds – Schulhaus Mettmensriet) und würde aufgrund seiner zentralen Lage voraussichtlich als Treffpunkt genutzt. Um Konflikte mit anderen Nutzergruppen zu vermeiden, sind unterschiedliche Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche wichtig. Gleichzeitig sind Aspekte wie Sicherheit, gute Beleuchtung und soziale Kontrolle zentral.

Die Resonanzgruppe Inklusion (UNO-BRK) hat Inputs zur Hindernisfreiheit und Rollstuhlgängigkeit eingebracht. Auch die Erschliessung sowie die Anforderungen an Unterhalt und Entsorgung wurden phasengerecht und in Abstimmung mit den Vorgaben der Leitlinie Biodiversität optimiert.

Aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche und mit dem Ziel, den Freiraum für verschiedene Nutzergruppen attraktiv zu gestalten, wurde die Planung weiter verfeinert. Im Zuge dieses Kontexts wurden eine teilüberdachte Pergola mit Vertikalbegrünung und integrierten Sitzgelegenheiten sowie ein Pavillon eingeplant. Letzterer beinhaltet eine barrierefreie WC-Anlage, Büchertauschregale, einen Lagerraum und weitere Sitzbänke. Diese ergänzenden Elemente tragen dazu bei, den öffentlichen Raum niederschwellig zugänglich, multifunktional und generationenübergreifend nutzbar zu gestalten.

Weiter wurden Rasenflächen für künftige partizipative Projekte der Stadtentwicklung eingeplant. Auf diese Weise kann die Stadt Voraussetzungen schaffen, um flexibel auf künftige Bedürfnisse reagieren zu können, ohne den dannzumal bestehenden Freiraum zu konkurrieren. Die Aufteilung in unterschiedlich grosse Teilflächen ermöglicht sowohl räumliche als auch inhaltliche und zeitliche Flexibilität. Die Bepflanzung dieser Flächen durch partizipative Projekte würde im Rahmen allfälliger künftiger Projekte bedarfsweise durch die Stadtentwicklung separat budgetiert.



Das erarbeitete Vorprojekt wurde zusammen mit einer Kostenschätzung – Genauigkeit +/- 25%) – in der Aussprache vom 27. März 2024 erläutert. Der Stadtrat hat sich für die Aufnahme von rund 1.1 Mio. Franken im Investitionsprogramm ausgesprochen.

### **Bauprojekt**

Um die Kostengenauigkeit zu erhöhen, wurde die SIA-Phase 3.2 Bauprojekt gestartet und der Kostenvoranschlag erarbeitet. Zudem ergaben baurechtlichen Vorabklärungen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, dass für dieses Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann und das Projekt grundsätzlich als bewilligungsfähig erachtet wird.

Das Projekt beinhaltet:

- Rund 1 000 m<sup>2</sup> Spiel- und Ruhewiese
- Baumschule mit rund 100 Bäumen
- Spielgeräte 8-99 Jahre
- Teilüberdachte Pergola
- Pavillon mit behindertengerechter WC-Anlage
- Sitzbänke
- Wasserspiel und Trinkbrunnen
- Feuerstelle
- Rund 250 m<sup>2</sup> für partizipative Projekte
- Heimische Büsche, Sträucher und Wildblumenwiesen



Abbildung 6: Bauprojekt

#### 4. Kosten

Auf der Basis des vorliegenden Bauprojekts wurde der Kostenvoranschlag für das Projekt erstellt. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%, basiert auf einem Baukostenindex von 115.8 Punkten (Stand April 2025) und ist inkl. MwSt.

Für das Grundstück fallen keine Kosten an, da es im Finanzvermögen belassen wird (vgl. Kapitel 1).

Baukosten	Fr.	264 000.00
Grünarbeiten	Fr.	468 000.00
Ausstattung	Fr.	183 000.00
Planerleistungen (SIA-Phasen 33-53, Baubewilligung bis Abschluss)	Fr.	140 000.00
Bewilligungen und Gebühren	Fr.	40 000.00



Einweihung	Fr.	25 000.00
Zwischentotal	Fr.	1 120 000.00
Reserven 5%	Fr.	56 000.00
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 176 000.00</b>

### Umgang mit der Teuerung

In Anbetracht des frühesten möglichen Ausführungszeitpunkts - voraussichtlich 2027 - muss die Teuerung für den Kostenvoranschlag sowie die übrigen im Kredit enthaltenen Ausgaben geregelt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand April 2025 mit 115,8 Punkten.

### 5. Finanzierung

#### a) Investitionskosten

In der Investitionsrechnung (Konto 3420.5030.00/INV01235) sind für die Realisierung dieses Projektes folgende Ausgaben veranschlagt:

2025	200 000 Franken
2026	520 000 Franken
2027	500 000 Franken
Total:	1 220 000 Franken

Das Investitionsprogramm muss basierend je nach Umsetzungsbeginn angepasst und nachgeführt werden. Basierend auf dem Zeitplan gemäss Punkt 6 wird die Investition hauptsächlich 2027 erfolgen.

Für die Berechnung der Folgekosten sind die Baukosten von 1 176 000 Franken relevant.

#### b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Kapitel 5.4.4 des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden wie folgt:

##### - Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen  
10.66 % pro Jahr (Nutzungsdauer 10 Jahre).

Fr. 125 362.00



- Wegfall der Pachtzinsen	Fr.	120.00
- Betriebliche Folgekosten:		
Kosten für Flächenunterhalt, Reinigung, Baumpflege, Spielplatzkontrolle	Fr.	77 000.00
Reinigung WC-Anlage, Material (WC), Wasser Ver- /Entsorgung (Stand 2025)	Fr.	17 000.00
- Personelle Folgekosten:		
In den betrieblichen Folgekosten aufgeführt	Fr.	0.00
 Total Folgekosten	 Fr.	 <u>220 000.00</u>

#### c) Subventionen

Stiftung Hopp-la:	Fr.	85 000.00
-------------------	-----	-----------

Mit der Stiftung Hopp-la wurde am 6. August 2025 eine Zusammenarbeit vereinbart. Mit der Vereinbarung zwischen der Stadt Bülach und der Stiftung Hopp-la wurde für das Projekt ein Unterstützungsbeitrag von Fr. 85 000.- für die Anschaffung von generationengerechten und verbindenden Spielgeräten zugesichert. Voraussetzung ist eine Genehmigung von Antrag und Weisung durch das Stadtparlament und ein Start der Umsetzungsphase.

Die Nettobelastung beträgt somit Fr. 1 091 000.00.

## 6. Nachhaltigkeit

Der Begegnungsraum mit Zukunftsbäume im Cholplatz stellt ein Beispiel für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar, das die drei Ebenen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft – wirkungsvoll miteinander verknüpft.

### a) Umwelt

Die Förderung von Grünflächen im Siedlungsraum mit integrierter Baumschule verbessert durch Beschattung und Verdunstung das Mikroklima, während gleichzeitig die Biodiversität für Flora und Fauna gefördert wird. Die Betonung auf artenreiche Bepflanzung erhöht zudem die ökologische Resilienz der Flächen, was sie langfristig stabiler und widerstandsfähiger gegenüber Umwelteinflüssen macht. Darüber hinaus werden durch die lokale Anzucht der Bäume Transportwege und damit verbundene Emissionen vermieden, was den ökologischen Fussabdruck des Projekts mit reduziert. Dass



für künftige Projekte in Bülach Bäume aus Bülach verwendet werden können, fördert das Bewusstsein Umweltbewusstsein künftiger Projektbeteiligter und der Bevölkerung. Aus ökologischer Sicht leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz.

#### b) Gesellschaft

Der geplante Freiraum mit seiner öffentlichen Zugänglichkeit bietet eine Begegnungsstätte für die gesamte Bevölkerung und alle Generationen. Dies fördert den sozialen Zusammenhalt. Die bewusste Integration barrierefreier Angebote für verschiedene Altersgruppen, darunter Spielgeräte für Jung und Alt, stärkt die Inklusion und unterstützt die Umsetzung des Alterskonzepts der Stadt Bülach. Schulen können das Areal für Unterrichtsstunden vor Ort nutzen, um auf engem Raum die Zusammenhänge der Biodiversität zu entdecken. Die Mitwirkung unterschiedlicher städtischer Stellen sowie die Einbindung von Anliegen aus der Bevölkerung unterstreichen den partizipativen Ansatz des Projekts. Zugleich wird durch die sichtbare Entwicklung der Bäume im öffentlichen Raum das Umweltbewusstsein der Bevölkerung gefördert, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung von Stadtgrün für Lebensqualität und Klimaanpassung.

#### c) Wirtschaft

Durch die bauliche und planerische Flexibilität wird gewährleistet, dass das Gelände trotz seiner Nutzung als Freiraum und Baumschule künftig weiterhin für städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung steht. Die Investition in das Projekt wird somit nicht als Einschränkung, sondern vielmehr als vorausschauende Vorwegnahme gesetzlich vorgeschriebener Freiflächen gewertet, wodurch spätere Entwicklungskosten potenziell reduziert werden können. Gleichzeitig steigert ein attraktives Stadtbild den Standortwert und kann sich positiv auf die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt auswirken. Die Eigenproduktion von Bäumen bietet mittel- bis langfristige Einsparpotenziale, da Zukäufe grosser Bäume entfallen.

### 7. Zeitplan

- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| - Verabschiedung durch Parlament | Sommer 2026   |
| - Eingabe Baugesuch              | Herbst 2026   |
| - Baubewilligung rechtskräftig   | Frühling 2027 |
| - Baubeginn                      | Frühling 2027 |
| - Fertigstellung                 | Herbst 2027   |



## **7. Mitberichte**

### **Planung und Bau**

Der Bereich Stadtplanung der Abteilung Planung und Bau unterstützt den Grün- und Begegnungsraum im Cholplatz mit städtischer Baumschule (Zukunftsbäume). Begrüsst wird, dass das Projekt stadteneigene Bäume in die zukünftige Siedlungsentwicklung integriert und gleichzeitig einen attraktiven Freiraum für die Bevölkerung schafft, der das Entwicklungspotenzial durch die (vorzeitige) Schaffung von Freiräumen positiv beeinflusst.

Die für das Projekt benötigte Fläche kann zu einem späteren Zeitpunkt als anrechenbare Freifläche einer möglichen Gesamtüberbauung berücksichtigt werden. Mit der Umsetzung des Projekts würde die gesetzlich vorgeschriebene Freifläche einer späteren Bebauung daher lediglich zeitlich vorgezogen.

Darüber hinaus ergibt sich durch das Projekt ein klarer Mehrwert für das Quartier. Mit der Realisierung wird ein qualitativ hochwertiger Freiraum geschaffen, der bereits vor einer allfälligen künftigen Überbauung nutzbar ist und somit frühzeitig einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Attraktivität des gesamten Areals leistet. Gleichzeitig profitiert die Bevölkerung von einer aufgewerteten Fläche, die den «Cholplatz» als Ganzes aufwertet, noch bevor über dessen endgültige Nutzung entschieden ist.

### **Umwelt und Infrastruktur**

Der Bereich Umwelt der Abteilung Umwelt und Infrastruktur erachtet es als positiv, dass beim «Cholplatz» die im Grün- und Freiraumkonzept vorgesehenen Angebote für Erholung und Freizeit umgesetzt werden. Dadurch kann die bestehende Unterversorgung an öffentlichen Freiräumen in Bülach Süd verringert werden. Das Projekt steht zudem im Einklang mit den Stossrichtungen und Zielen der städtischen Biodiversitätsstrategie.

Diese öffentlich zugängliche Form mit der Integration einer Baumschule eröffnet neue Wege in der Vermittlung von Umweltbildung und im partizipativen Freiraumverständnis. Zudem ist es ein elementarer Mehrwert, wenn eigene, akklimatisierte Bäume und Sträucher kultiviert und für Bülach verwendet werden können.



### **Soziales und Gesundheit**

Der Bereich Gesellschaft der Abteilung Soziales und Gesundheit begrüsst die Schaffung eines Freiraums, der für alle Altersgruppen attraktiv gestaltet ist. Er schafft einen neuen Anziehungspunkt für Familien, Schulklassen und interessierte Kreise.

Der Freiraum leistet ebenfalls einen wichtigen Beitrag zur Förderung der sozialen Inklusion. Dies bedeutet, dass alle Menschen, unabhängig von ihren Fähigkeiten oder Behinderungen, gleichberechtigt an allen Bereichen der Gesellschaft teilhaben können.

Der «Cholplatz» wird so zu einem Ort der Begegnung, der Sensibilisierung und der Identifikation – und damit zu einem Freiraum mit Ausstrahlung über die Stadtgrenzen hinaus.

### **8. Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Wird der Antrag abgelehnt, verzichtet die Stadt Bülach auf eine zukunftsweisende und integrative Lösung zur Klimaanpassung, Stadtbegrünung und Förderung der Lebensqualität. Die Chance, klimaresiliente Bäume lokal, kosteneffizient und umweltschonend zu kultivieren, geht damit ebenso verloren wie die Möglichkeit, auf dem Cholplatz einen dringend benötigten öffentlichen Freiraum mit generationenübergreifenden Bildungs- und Bewegungsangeboten zu realisieren – ein zentrales Anliegen des städtischen Alterskonzepts. Die bestehende Unterversorgung im Bereich Erholung, Begegnung und sozialer Integration in Bülach Süd würde fortbestehen und die Chance zur Aufwertung des Quartiers ungenutzt bleiben.

Zudem würde ein klarer Handlungsauftrag aus dem breit abgestützten Mitwirkungsprozess 2017/2018 sowie dem gültigen Grün- und Freiraumkonzept der Stadt Bülach (Massnahme 7.2) unberücksichtigt bleiben. Damit ginge auch ein wichtiges Signal für eine ökologische und sozial nachhaltige Stadtentwicklung verloren.

Bei einem Projektabbruch werden die bisher aufgelaufenen Projektierungskosten (Fr. 34 337.-, Saldo INV-Konto per 30.10.25) in der Investitionsrechnung ausserplanmässig abgeschrieben.



## 9. Fazit

Mit dem Projekt setzt die Stadt Bülach ein starkes Zeichen für eine vorausschauende, klimabewusste und sozial ausgewogene Stadtentwicklung. Die Kombination aus stadteigener Baumschule und generationenübergreifendem Spiel- und Begegnungsort auf dem «Cholplatz» schafft einen nachhaltigen Mehrwert für Mensch, Natur und Quartier.

Das Projekt schliesst eine erkennbare Lücke im öffentlichen Freiraumangebot in Bülach Süd und erfüllt zentrale Ziele des Alterskonzepts sowie des Grün- und Freiraumkonzepts. Eine Umsetzung stärkt die ökologische Resilienz und die Lebensqualität der Stadt langfristig.

Die geplante Kombination aus öffentlicher Parkanlage und städtischer Baumschule stellt schweizweit ein Pionierprojekt dar. Während Baumschulen bislang meist im Hintergrund arbeiten, macht Bülach mit dem Projekt die Themen Klimaanpassung, Biodiversität und urbane Begrünung für die Bevölkerung direkt erlebbar.

Nicht zuletzt bietet das Projekt auch kommunikatives Potenzial: Mit Führungen, Veranstaltungen oder Kooperationen mit Schulen und Fachstellen kann der Ort als lebendiger Lern- und Begegnungsraum genutzt und entsprechend sichtbar gemacht werden.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

## 10. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Martin Glaus, Leiter Stadtentwicklung, 044 863 11 30; [martin.glaus@buelach.ch](mailto:martin.glaus@buelach.ch)

Informationen gibt gerne auch:

- Thomas Kuhn, Leiter Umwelt, Abteilung Umwelt und Infrastruktur, 044 863 12 64, [thomas.kuhn@buelach.ch](mailto:thomas.kuhn@buelach.ch)

Behördlicher Referent: Stadtpräsident Mark Eberli



**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Philipp Suter  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 60)