



## BESCHLUSS

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-2434  
BESCHLUSS-NR. 2024-294  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **08 Volkswirtschaft**  
**08.02 Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen**  
**08.02.01 Projekte**

BETRIFFT **Virtuelles Zentrumsmmodell Effretikon;  
Verzicht auf Umsetzung**

---

## AUSGANGSLAGE

Das Zentrum in Effretikon befindet sich in einem baulichen Transformationsprozess und das Erscheinungsbild wird sich verändern. Im Hinblick auf diese Entwicklung und im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsplans Gewerbe Zentrum Effretikon ist die Idee aufgekommen, das künftige Zentrum in einem virtuellen 3D-Stadtmodell darzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Machbarkeit einer solchen Visualisierung zu prüfen, den Projektrahmen abzustecken und die Kosten zu konkretisieren.

Die Umsetzung einer solchen Lösung kann folgende Vorteile mit sich bringen:

- **Moderne Visualisierung:** Durch die Kombination von detaillierten 3D-Modellen und der Google Maps-Oberfläche entsteht eine dynamische und flexible Präsentationsform, welche die Attraktivität der Projekte und damit des künftigen Zentrums unterstreicht.
- **Effiziente Stadtplanung:** Die Lösung ermöglicht den Vergleich verschiedener Szenarien und unterstützt die Entscheidungsfindung bei planerischen Aufgaben.
- **Nachhaltiges Image und Wettbewerbsvorteil:** Die fortschrittliche Technologie stärkt das Image von Illnau-Effretikon als innovative und zukunftsorientierte Stadt und macht den Standort für Investoren, Gewerbe und Bewohnende langfristig noch attraktiver.

## ABGRENZUNG

Von der Idee des virtuellen Zukunftsbilds des Zentrums Effretikon abzugrenzen ist die Absicht, die Transformation im Zentrum Effretikon historisch mit Bildmaterial festzuhalten. Die konkrete Umsetzung ist ein separates Projekt und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

## VORGEHEN

In der DesignRaum GmbH aus Winterthur wurde eine geeignete Anbieterin für die Realisierung eines virtuellen Stadtmodells gefunden. Das Unternehmen verfügt über den erforderlichen Leistungsausweis und hat für die Mettler Entwickler AG das geplante Hochhaus Rosenweg sowie den neuen Bushof in Effretikon in einem virtuellen 3D-Modell dargestellt.



### **BESCHLUSS**

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-2434

BESCHLUSS-NR. 2024-294

Die Ausgestaltung, der Detaillierungsgrad und die begleitenden Massnahmen für ein solches Modell können sehr unterschiedlich sein, was sich auch im potenziellen Leistungsumfang widerspiegelt. Nach einer ersten groben Bedürfnisaufnahme wurde von der DesignRaum GmbH ein Preisrahmen von Fr. 30'000.- bis Fr. 80'000.- vorgeschlagen. Das Angebot war zu ungenau, weshalb entschieden wurde, den benötigten Leistungsumfang und den Preis im Rahmen eines kostenpflichtigen Vorprojektes zu konkretisieren. Zudem kam angesichts der beträchtlichen Kosten der Ansatz auf, dass sich die grösseren Bauträger inhaltlich und finanziell am Projekt beteiligen könnten. Erste Sondierungsgespräche haben ergeben, dass dafür grundsätzlich eine Bereitschaft im Umfang von einigen tausend Franken pro Partei vorhanden ist.

Im Rahmen eines gemeinsamen Workshops mit der DesignRaum GmbH im September wurde der zielführende Leistungsumfang ausgearbeitet. Von Seiten der Stadt haben sich die Stadtplanerin und der Wirtschaftsförderer am Prozess beteiligt. Die Ergebnisse wurden am Ende des Workshops mit dem Stadtschreiber reflektiert. Auf dieser Basis erstellte die DesignRaum GmbH ein konkretes Umsetzungsangebot.

### **ANGEBOT**

Die Kosten für das Basispaket «Arealimulator» belaufen sich auf Fr. 31'000.-. Darin enthalten ist die Software, die Grundinstallation, die Anpassung der Funktionen, das Hosting auf dem Hochleistungswebserver für ein Jahr, das Projektmanagement sowie eine Reserve.

Die möglichen Erweiterungen mit zusätzlichen Aufwendungen von bis zu Fr. 63'000.- umfassen im Wesentlichen die Materialisierung der einzelnen Bauprojekte, die Belebung der Umgebung und eine separate Website. Hinzu kommen optionale Positionen für die kommunikative Begleitung von max. Fr. 10'000.-. Die Kosten für die Vollversion des Projektes belaufen sich demzufolge auf Fr. 104'000.-. Der verwaltungsinterne Arbeitsaufwand dürfte bei mindestens 15 Arbeitstagen liegen. Die jährlich wiederkehrenden Kosten liegen im Basispaket bei Fr. 5'880.- und in der Vollversion bei Fr. 8'820.-.

Die Kosten für das Vorprojekt von Fr. 4'500.- würden bei einer Auftragserteilung angerechnet werden. Alle Beträge verstehen sich exkl. MwSt.

### **BEURTEILUNG**

Das Basispaket genügt nicht, um die gewünschten Ziele und ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erreichen. Ohne eine Materialisierung der Bauprojekte und ohne eine Belebung der Umgebung wirkt das Modell unattraktiv. Es kann weder das Erscheinungsbild noch das Erlebnis eines Rundgangs im künftigen Zentrum von Effretikon vermittelt werden. Insbesondere das Ziel einer modernen Visualisierung des Zentrums und der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Image der Stadt wäre nicht erreichbar.

Bei den möglichen Erweiterungen handelt es sich um ein schlüssiges Gesamtpaket. Kleinere Kosteneinsparungen dürften möglich sind, aber es ist von Kosten in der offerierten Grössenordnung auszugehen.



### **BESCHLUSS**

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-2434

BESCHLUSS-NR. 2024-294

Mit einem geeigneten Leistungspaket könnte versucht werden, die grösseren Bauträger inhaltlich und finanziell in das Projekt einzubinden und damit die Kosten für die Stadt zu reduzieren. Dafür kämen die Bereuter Totalunternehmung AG, die Mettler Entwickler AG/Seewart AG, die Oase Gruppe, die Habitat 8000 AG und die Siska Immobilien AG in Frage. Voraussetzung dafür wäre, dass die Materialisierung der Bauprojekte umgesetzt wird. Gemäss Einschätzung der Projektgruppe wäre eine finanzielle Beteiligung von insgesamt Fr. 30'000.- realistisch. Die Kosten für die Stadt würden sich in diesem Szenario einmalig auf rund Fr. 70'000.- und jährlich wiederkehrend auf Fr. 8'820.- belaufen.

### **FAZIT UND EMPFEHLUNG**

Die Realisierung des Basispakets ist aus den vorgängig genannten Gründen nicht zielführend. Um den erforderlichen Nutzen aus dem Projekt zu ziehen, ist die Umsetzung der Vollversion inklusive einzelner Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation erforderlich. Sollte es gelingen, die Beteiligung der Bauträger im vorgängig genannten Umfang zu sichern, würden sich die Kosten für die Stadt entsprechend reduzieren. Voraussetzung dafür wäre, dass sich alle genannten Bauträger am Projekt beteiligen. Sollte dies nicht der Fall sein, könnten einzelne Gebäude nicht materialisiert werden und es würden Lücken im Erscheinungsbild entstehen.

Ein virtuelles Zentrumsmodell würde die Standortpromotion sowie die Positionierung als innovative und moderne Stadt sicherlich unterstützen und der Bevölkerung das künftige Zentrum näherbringen. Zudem könnte es eine Hilfestellung für partizipative Bauprozesse bieten. Das Aufwand-Nutzen-Verhältnis ist jedoch nur schwierig zu rechtfertigen. Es wird darum empfohlen, auf die Erstellung des virtuellen Zentrumsmodells zu verzichten.



## BESCHLUSS

VOM 12. DEZEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-2434

BESCHLUSS-NR. 2024-294

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES  
**BESCHLIESST:**

1. Von einer Umsetzung des Projektes «virtuelles Zentrumsmmodell» wird abgesehen.
2. Der Wirtschaftsförderer wird beauftragt, die DesignRaum GmbH über den Entscheid in Kenntnis zu setzen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Stadtplanerin
  - b. Wirtschaftsförderer

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 17.12.2024