



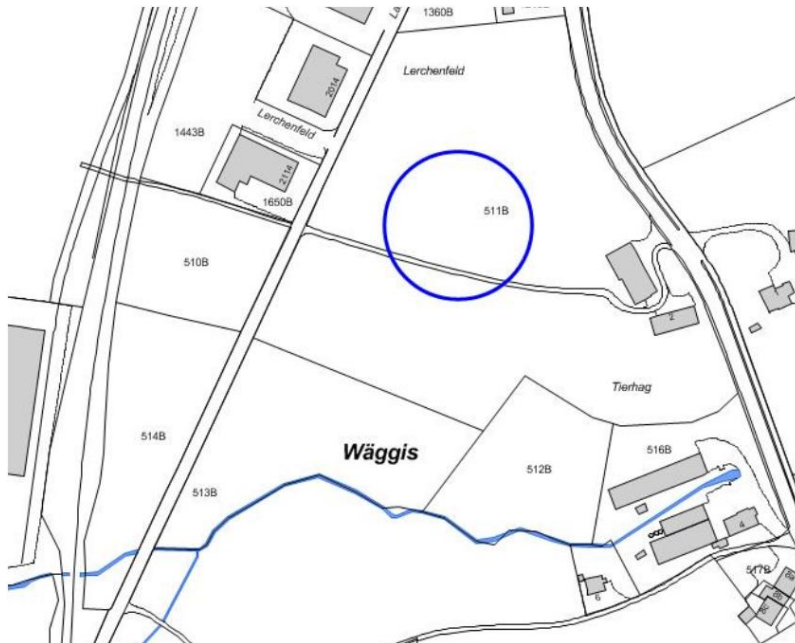
# **Richtplananpassung 2014:**

## **Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete**

Mit der Richtplananpassung 14 wird:

- die Aufnahme folgender Standorte in den Richtplan beantragt:
  - Lerchenfeld, Bütschwil-Ganterschwil
  - Botsberg, Flawil
  - Fegeren, Buchs
  - Industrieareal Benninger und Gupfenstrasse, Uzwil
- die Herabsetzung der Anforderungen an die Flächengrösse
- die Erhöhung der Anforderungen an die Aufbereitung

## A-Standort Lerchenfeld, Bütschwil-Ganterschwil



Koordinaten: 723310 / 249130

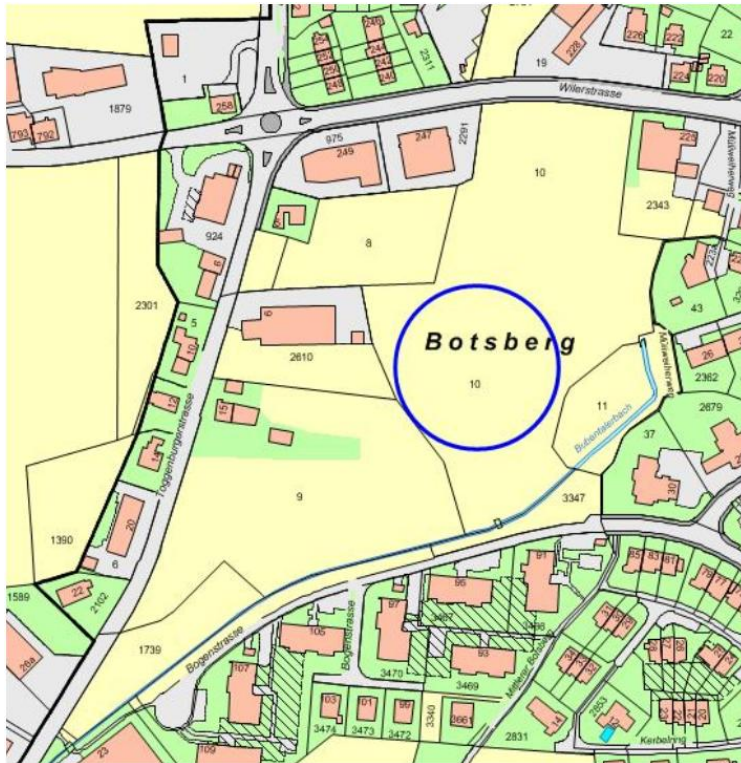
Typ: Mischtyp

Aufgrund seiner Lage direkt an der Kantonsstrasse mit Autobahnanschluss in Wil ohne Ortsdurchfahrten und dem 300 Meter nahe gelegenen S-Bahn-Halt Lütisburg-Station (Halbstundentakt nach Wil und Wattwil), ist das Gebiet Lerchenfeld optimal erschlossen. Im unteren Toggenburg ist der Standort das einzige grössere Entwicklungsgebiet für wirtschaftliche Aktivitäten und wurde daher für produzierendes Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen mit Hilfe einer Arealentwicklung aufbereitet.

Im Perimeter weisen ein Teilzonen- und ein Überbauungsplan rund 30'000m<sup>2</sup> der Gewerbe-Industrienutzung für publikumsarme Nutzungen zu. In direkter Nachbarschaft ist bereits eine Gewerbe-Industrie-Nutzung vorhanden. Für die Bebauung gelten erhöhte architektonische Ansprüche. Ein Teil des Perimeters ist als Grünzone für die Freihaltung definiert. Die Gewässerräume sind festgelegt, ein Bachprojekt (Bachoffenlegung) ist integrierender Bestandteil der Gebietsentwicklung.

Somit sind die Voraussetzungen für die Aufnahme des Gebiets als Mischtyp (Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen) für die Kategorie A «Standortvermarktung» erfüllt.

## B-Standort Botsberg, Flawil



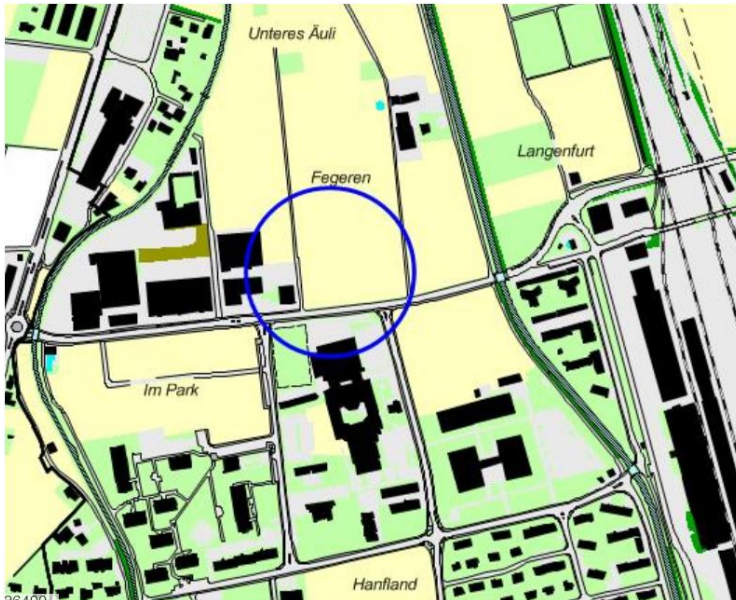
Koordinaten: 730560/253140

Typ: Mischtyp

Das Gebiet Botsberg verfügt über eine ausreichende Grösse (Perimeter ca. 37'000m<sup>2</sup>) und ist sowohl bezüglich Strasse (Autobahnzufahrt via Kantonsstrasse) und öffentlicher Verkehr (Bus) erschlossen. Die Umwandlung etwa der Hälfte des Gebiets der Wohn-Gewerbe-Zone in die Gewerbe-Industriezone steht kurz vor der Bewilligung. Damit das Gebiet jedoch der angestrebten Nutzung zugeführt werden kann, sind ein Entwicklungskonzept (geeigneter Nutzungsmix) und ein Überbauungsplan notwendig, die in einer Arealentwicklung mit den Grundeigentümern ausgearbeitet werden sollen.

Aus den vorgenannten Gründen eignet sich das Gebiet als Mischtyp für Produktion und Dienstleistungen. Aufgrund der noch unzureichenden Aufbereitung wird es der Kategorie B «Standortentwicklung» zugewiesen.

## B-Standort Fegeren, Buchs



Koordinaten: 754030 / 226870

Typ: Mischtyp

Direkt nördlich im Anschluss an den Campus der Interstaatlichen Hochschule für Technik Buchs (NTB) liegt eine unbebaute Gewerbe-Industrie-Zone von 13'000m<sup>2</sup> Grösse. Durch einen Teilzonenplan ist das Gebiet exklusiv für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, sowie Forschung und Entwicklung reserviert, die Synergien mit den Tätigkeitsbereichen des Forschungs- und Innovationszentrums im Rheintal (RhySearch) bzw. der NTB Buchs haben. Aufgrund einer Busstation in unmittelbarer Nähe, dem Bahnhof Buchs in Fussdistanz und der Autobahnzufahrt ohne Berührung von Wohngebieten ist das Areal verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die Kriterien für die Aufnahme als Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet (Mischtyp) sind somit erfüllt. Aufgrund des besonderen Aufbereitungsaufwandes für den vorgesehenen Zweck wird das Gebiet dem Typ B «Standortentwicklung» zugewiesen.

**B-Standort Industrieareal Benniger, Uzwil**  
**B-Standort Gupfenstrasse, Uzwil**



Koordinaten Benniger: 728040 / 255510  
Typ: Mischtyp

Gupfenstrasse: 728450 / 255520  
Typ: Mischtyp

Das Industrieareal «Benniger» liegt in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungskern von Uzwil. Im Areal von insgesamt 5.5 Hektaren gibt es immer wieder freie Nutzflächen. Insgesamt nimmt der Bedarf an Produktionsfläche ab, während der Bedarf an hochwertigen industriellen Dienstleistungen und zentrumsnahen, produktionsorientierten Gewerbeflächen zunimmt. Gemeinde, Region und Kanton beabsichtigen daher, das zukünftige Flächenpotenzial im Sinne der Innentwicklung gezielter zu entwickeln und zu nutzen.

Die Gewerbe-Industrie-Fläche «Gupfen» mit 38'000m<sup>2</sup> ist ein freies Nutzungspotenzial in unmittelbarer Nachbarschaft der Bühler AG. Etwa drei Viertel des Areals sind noch grüne Wiese, ein Viertel wird als Parkplatz genutzt. Grundeigentümer und Behörden beabsichtigen eine Entwicklung des Potenzials zu einem publikumsarmen, hochwertigen Produktions- und Dienstleistungsstandort.

Beide Flächen sind durch verschiedene Busstationen gut erschlossen, liegen noch in Fussdistanz zum Bahnhof Uzwil und wenige Minuten von der Autobahnzufahrt entfernt. Somit ist die verkehrstechnische Erschliessung insgesamt gut.

Aufgrund des jeweils grösseren notwendigen Aufbereitungsaufwandes werden beide Areale dem Standorttyp B «Standortentwicklung» zugewiesen.

## **Anforderung an die Flächengrösse**

Die Statistik des Amtes für Wirtschaft und Arbeit über verfügbare Flächen in Wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten zeigt seit dem Jahr 2008 eine deutliche, kontinuierliche Abnahme des Flächenangebots. Beispielsweise haben die Flächen von Wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten der Kategorie A von 2008 bis 2013 von etwa 112 ha auf rund 63 ha abgenommen. Aufgrund der abnehmenden Verfügbarkeit v.a. von grossen Flächen steigt die Nachfrage von Unternehmen auch nach mittleren Flächen zwischen 10'000m<sup>2</sup> und 20'000m<sup>2</sup>. Somit wird eine Reduktion der Flächenkriterien für die Kategorie Industrie/ Gewerbe- und Dienstleistungstyp beantragt.

Die Mindestanforderung an die Fläche wird von 20'000m<sup>2</sup> beim Dienstleistungstyp und von 30'000m<sup>2</sup> beim Industrietyp auf 10'000m<sup>2</sup> reduziert. Wenn mittlere Flächen ab 10'000m<sup>2</sup> auch in den Richtplan aufgenommen werden können, sind an diesen Standorten insbesondere Arealentwicklungen mit Förderleistungen aus der Neuen Regionalpolitik möglich. Somit kommt diese Anpassung den Anstrengungen einer besseren Nutzung von zentral gelegenen Arbeitsplatzflächen innerhalb der bestehenden Bauzone (Innenentwicklung) zu Gute.

## **Anforderung Arealentwicklung an den Standorttyp A**

Die Anforderungen an Arbeitsplatzflächen sind in den letzten sieben Jahren seit Bestehen der Wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete gestiegen. Die Voraussetzungen, um im Standortwettbewerb attraktiv zu sein, haben zugenommen. Seit 2008 können daher Arealentwicklungen von Wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten durch Mittel aus der Neuen Regionalpolitik gefördert werden. Heute sind praktisch nur noch optimal aufbereitete Areale von Relevanz im Standortwettbewerb und somit im Standortmarketing. Daher wird beantragt, dass die Anforderung an Standorte der Kategorie A gesteigert werden soll. In Zukunft sollen nur noch Standorte, die mit Hilfe einer Arealentwicklung aufbereitet sind oder entsprechende Anforderungen erfüllen, als A-Standorte gelistet werden, alle anderen als B-Standorte. Folgende Voraussetzungen sollten insbesondere erfüllt sein: wirtschaftliches Nutzungskonzept (mögliche Nutzungen, angestrebte Synergien, Anforderungen an Arbeitsplatzdichte etc.), zielgruppenorientierter Nutzungsmix, Sicherung der Verfügbarkeit innert kurzer Frist, planerisch attraktive Rahmenbedingungen.

Die Anpassung der Kategorien von den einzelnen Standorten soll im Rahmen der nächsten Richtplanüberarbeitung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchgeführt werden.