

[illegible]

16.03.2026

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Inwil
Hauptstrasse 38
6034 Inwil
www.inwil.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

INFORMATION

Projektnummer: 92104
Bearbeitet durch: Elena Wiss, Olivia von Büren, Markus Burkhalter

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (TEIL 1)

Welche Entwicklungen waren bisher positiv?

Siedlung/Nutzung	- Klare Trennung: Gute Trennung zwischen Wohnen und Industrie/Gewerbe, Zonen sind klar getrennt (keine Vermischung) - Gutes Gleichgewicht EFH/MFH, Verhältnis Wohnen/Gewerbe stimmt - Nachhaltiges Wachstum, gesundes Wachstum - Staffelung der Entwicklung - Öffentliche Infrastruktur: Schule an Wachstum angepasst, Erweiterung/Ausbau Schule, Dreifachturnhalle und Schulareal - Freizeitangebot für Jugend - Jede Nutzungsart hat mögliche Erweiterungsflächen - Schützenmatt: Erhaltung von alter Bausubstanz (Denkmalschutz) - Umzonung Landwirtschaftszone Sonnhof, Sonnhalde in Wohnzone - Schöne Quartiere - Alterswohnungen
Verkehr/Mobilität	- Niedrige Geschwindigkeiten: Tempo-30-Zone Richtung Ballwilerstrasse, Tempo 30 in den Quartieren (Kontrolle notwendig) - Spürbare Entwicklung hin zu Tempo-Drosselung auf Verkehrsachsen - Anschluss Buchrain - ÖV Richtung Zug - Nextbike - Pannerhof und Schützenmatt: verkehrsabgewandte durchgehende öffentliche Durchwegung der Quartiere - Anbindung öV - Parkplatzbewirtschaftung
Freiraum/ Landschaft	- Intakte Landschaft - Naherholungsgebiete: Beibehaltung Naherholungszonen (z.B. Eibeler Wald) - Pumptrack - Spazieren mit Kind, Hund, Freunde, Familie - Feuerstelle, Feuerstelle Waldeingang - Pfadihaus - Schulareal mit Turnhalle - Freiraum Dorfkern - Fussweg vom Sigihang in die Zöpflistrasse - Aufwertung, Erweiterung Aktiv-Begegnungszone - Sport und Freizeit, Fitness - Erholungsraum «Eurostaro»
Weitere Inputs	- Vereinsinfrastruktur ist top, tolles Vereinsleben das gelebt wird - Liebe Einwohner - Kultur

Welche Entwicklungen waren bisher negativ?

Siedlung/Nutzung	- Wachstum: Inwil wächst zu schnell (Infrastruktur wie Schule, Verkehr hinken hinten nach) - Kapazität Kanalisation ungenügend (Überschwemmungen) - Gefühl zu wenig Entwicklung für demografische Entwicklung (Überalterung, vermehrt Kleinwohnungen gefragt), fehlende Alters-Infrastruktur (Idee: z.B. auf Ziegelei-Areal umsetzbar?), wenig moderne Wohnformen für Ältere, fehlende Alterswohnungen - Fehlendes Begegnungszentrum für alle Generationen (Dorfplatz?) - Überteuerte Wohnungen - Sorge, dass Schulhaus keine Reserven hat - Öffentliches Leben Westteil Hauptstrasse - Zu wenig öffentliche Begegnungsplätze in der Wohnzone (Spielplätze etc.) - Zu wenig öffentliche Toiletten (abhängig Öffnungszeiten Schulhaus) - Ziegelei Blöcke - Zum Teil wirre Zone: EFH (Sigihang, Oberweid), Blöcke (Zöpflistr., Eibelerbach), EFH (Zöpflistr.) - Zu wenig Einkaufsmöglichkeiten - Zu grosse Flächen für verkehrsintensive Gewerbeliegenschaften
Verkehr/Mobilität	- Verkehrsaufkommen und -mengen: (zu) viel Verkehr, Bevölkerungsentwicklung vs. Lösungen Verkehr, Umfahrung Inwil fehlt, hohes Verkehrsaufkommen, Staus durch das Dorf in Stosszeiten (seit Ausbau Anschluss Buchrain), Kreuzung Oberhofen (neue Verkehrsführung, Tempo-30-Zone durchs Dorf), Stau im Dorf, Durchgangsverkehr, Verkehr ungelöst, Verkehr zwischen 16:30-19 Uhr, LKW, Ausweichverkehr (bei Unfall auf A14), Verkehr/Stau von Autobahn - Knoten: Stauentwicklung bei Kreuzung Oberhofen, Oberhofen verstopft - Mehr Wohnraum – mehr Verkehr? - Parkierung: zu wenig Parkplätze in den Quartieren, z.B. in Zöpflistrasse - Verkehrskonzept hat mit Ortswachstum nicht Schritt gehalten - ÖV: Anbindung öV ist dünn (evtl. Anbindung auf mehr Seetaler Verbindungen), Busverbindung Buchrain, mehr Kurse an Randzeiten, unregelmässige Kurse, fehlende Busspur, öV ständig zu spät beim Zug, überregionale Verkehrsanbindung öV - Veloverkehr: kein Veloweg Dorf Ost-West, Velo-Schulweg nach Eschenbach schwierig, Veloweg nach Gisikon sehr schlechter Zustand, Veloweg Richtung Waldibrücke, Querung Pannerhof, wenig zusammenhängende Veloinfrastruktur (Alltag), z.B. Richtung Waldibrücke, durchs Dorf - Einbahnstrasse Pannerhof (Velo und Auto teilen Strasse) - Fussgängerstreifen: schlechte Beleuchtung bei Fussgängerstreifen, unklare Fussgänger«streifen», zu wenig Fussgängerstreifen - Schulweg: Aufhebung Schulbus Oberstufe Eschenbach, Haltestelle Schulbus, Schulbus nach Eschenbach fehlt - Winterdienst Rütlistrasse, Pannerhofstrasse, Oberweid, Eichmatt - Tempo 80 bis kurz vors Schulhaus - Fluglärm: zunehmender Fluglärm, Fluglärm während Sommerferien - Fussverkehr: Zu wenig Fusswege, breitere Trottoir entlang Hauptstrasse, Ost-Westverbindung - Volg: keine durchgehende Fusswegverbindung (Konflikt Parkierung, Anlieferung, Durchfahrt)

	- Verkehrsführung in Wohnquartier - Wenig Spielstrassen, wenig Begegnungszonen - Verbindung Inwil – Zug – Zürich - Planung: zu wenig dem Verkehr gewidmet - Nextbike: fehlende Station in Gisikon und Rotkreuz
Freiraum/ Landschaft	- Zu wenig kleine Grünflächen im Dorf - Verdichtung suboptimal für Freiraum - Zentrum von Inwil besteht aus Parkplätzen und Asphalt (Aufenthaltsqualität?), Dorfzentrum «Parkplatz» - Ungenügender Schutz der geschützten Bäume (3 Bäume in der Gemeinde) - Möösli: Fehlender Spielplatz für Kinder (Möösli als wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort von jedem Alter) - Unattraktiver Zugang zur Natur/Naherholung entlang Ziegeleiareal/Industrie - Zu hohe Hecken - In die Landwirtschaftszone abgewälzt - Unwetterszenario: Reuss verursacht Überschwemmungen
Weitere Inputs	- Mehr Gebäude unter Druck vom Grundwasser? - Keine «Grüss-Kultur»

Wie soll sich die Gemeinde im nächsten Planungshorizont kurz- bis langfristig (5 bis 15 Jahre) entwickeln? Welche Bedürfnisse sollen erfüllt werden?

Siedlung/Nutzung	- Verdichten: Verdichtet bauen inkl. Durchgrünung, EFH-Zonen öffnen/fördern für mehr Wohnraum, Siedlung kompakt halten, Innenverdichtung mit Rücksicht auf bestehende Grünraumstrukturen (Bäume, ökologische Flächen), nur reduzierte Neubaugebiete in Zukunft, MFH-Wohnen fördern, attraktive Landgemeinde bleiben - Wohnen für jedes Alter (jung und Senioren) - Wohnen im Alter: Betreutes Wohnen im Alter, Alternative Wohnangebote für Senioren, damit grösserer Wohnraum (EFH) für Familien frei wird, mehr bezahlbare Alterswohnungen, Alterswohnungen gemischt mit «normalen» Wohnungen, Generationenwohnen, Angebot für ältere Menschen mit Betreuung - Wachstum: Inwil wächst zu schnell (Infrastruktur wie Schule, Verkehr hinken hinten nach), keine grossen Einzonungen mehr, Bevölkerungswachstum bremsen, Aktuelles Wachstum verdauen, reduziertes Wachstum, ca. 300-500 Einwohner für die nächsten 10 Jahre, qualitatives Wachstum weiterführen - Zonenplan bisher ok weiter so, Schritt für Schritt - Qualitätsvolle Weiterentwicklung, Qualitätskriterien klar festlegen - Wohnräume für alle anbieten - Attraktivität für Arbeitnehmende steigern (u.a. öV-Anbindung, Verpflegung) - Arbeitsplätze im Dorf, coworking spaces - Strukturen für Kleingewerbe - Infrastruktur Tagesbetreuung - Flexibilität - Zentrum stärken - Mehr Einkaufsmöglichkeiten - Gesundheitsangebot (u.a. Physio, Ärzte, Logopädie) ausbauen
------------------	--

	- Industrie mit grosser Wertschöpfung ansiedeln - Café für Familien - Baugenossenschaft gründen (bezahlbare Wohnungen für Eibeler) - Mehr Begegnungsräume - Vereinslokal: Nutzung für Vereine - Schwimmbad, Hallenbad
Verkehr/Mobilität	- Durchgangsverkehr: Verkehrsprobleme übergreifend lösen, Umfahrung (da bis 2050 30 % mehr Einwohner im Rontal), keine Umfahrung sondern nur Autobahn ausbauen, für Durchgangsverkehr unattraktiv machen, Umleitung des Durchgangs- / Ausweichverkehrs - ÖV stärken: Schaffung öV-Spuren, mehr öV-Verbindungen insbesondere Richtung Rotkreuz (Zug/Zürich), bessere Anbindung öV, Wunsch nach Hochbahnanschluss ans Schienennetz, U-Bahn, öV-Förderung, Verbindung nach Buchrain und Perlen, öV am Wochenende ausbauen, 15 Minuten-Takt, Zugverbindung zwischen Waldibrücke und Root - Veloverkehr: mehr Velowege, Veloinfrastruktur fördern mit durchgängigen Velorouten (Alltag), Verkehrsführung für Velo- und Fussverkehr von Ost nach West planen - Fahrbahnbreite Hauptstrasse für Auto verkleinern, damit mehr Platz für Velo- und Fussverkehr - Verkehrskreuzung optimieren - Evtl. Bus durch Industriestrasse um Stau im Dorf zu umfahren - Separate Spur für Einheimische - Industriestrasse ausbauen - Naherholungsgebiet Fahrverkehrsfrei (Zufahrt nur Anwohnende) - Tempo-30-Zone
Freiraum/ Landschaft	- Klimaschutz vor Wachstum - Freiraum im Dorfkern verbessern, autofreier Dorfplatz (evtl. Grünzone), Dorfplatz schöner gestalten, neuer «qualitativer» Dorfplatz, Pétanque auf dem Dorfplatz - Grüne Inseln nicht vergessen in der Planung - Wege: Weg entlang Eibelerbach, schöne natürliche Fusswege dem Bach oder Natur entlang - Grosser öffentlicher Spielplatz für Kinder - Kunstrasen-Platz beim Schulhaus (anstatt häufig unbrauchbarer Rasen) - Grünflächen aufwerten - Idee altes Pfarrhaus als grüner Park - Quartierstrassen als Freiräume entwickeln (Spielstrassen/ Schwammstadt) - Biber regulieren/eindämmen
Weitere Inputs	- Besteht Wunsch nach Hochhaus? - Wärmeverbund, Energieverbund (Gas?) - Offene Turnhalle für Kinder

AREAL ZIEGELEI (TEIL 2)

Welche Bedürfnisse sollen bei einer Umzonung erfüllt werden?

Siedlung/Nutzung

- Ehemalige Ziegelei darf spürbar bleiben, Ziegelei Charakter erhalten, Teil von Bestand erhalten und nutzen (Ziegelei ist identitätsstiftend für Gemeinde Inwil), alter Teil umnutzen für Loftwohnungen, Gebäude erhalten (Eventräume), Erhalt bestehende Halle, Integration bestehende Gebäude im Norden, Ziegelei architektonisch weiterleben lassen, erhaltenswerte Gebäude zu schöner Begegnungsfläche umwandeln, alte Gebäude teilweise erhalten
- Qualität für Wohnen statt Industrie
- Guter Wohnungsmix, guter Nutzungsmix (Dorfkern, Wohnen, Arbeiten)
- Gesamtheitliche Planung (inklusive Verkehr, Freiraum etc.)
- Erhalt alte Ziegelei als Gebäude (öffentlich)
- Altersgerechte Wohnungen, Wohngemeinschaft «60+» (1.5 – 3 Zimmerwohnungen, Essen und Freizeit zusammen), Alterswohnungen, Wohnen mit Dienstleistung (z.B. Spitex, Senioren-WG), soziales Projekt
- Bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt, preisgünstiger Wohnraum, nur preisgünstige Wohnungen, Miete, bezahlbarer Wohnraum für junger Mittelstand, günstiger Wohnraum ist Utopie
- Mehrgenerationen-Wohnen, Altersheim mit Park evtl. Tierpark (generationenübergreifend)
- Projekt Wohnen im Alter, Betreuung Kinder, Betreuung Kinder (u.a. Hunde, Katzen, Kleintiere, Esel, Ziegen)
- Öffentliche Nutzungen: Café, Sport/Freizeit, Padel
- Räume für die gemeinschaftliche Nutzung durch Vereine im Dorf
- Gewerbeanteil (Mischnutzungen), Gewerbe, Fokus auf Dienstleistungsbetriebe
- Bedürfnisse einheimisches Gewerbe
- Höhen abbilden von Nachbarn
- Mini-Schwimmbad, Hallenbad inkl. Hochhäuser (analog Allmend)
- Modulare Bauweise für Flexibilität
- «Reserven» für später
- Eventuell Hochhaus für Wohnen, Hochhaus (zugunsten Freiräume)
- Partizipation (etappenweise)
- Hohe Qualität: Architekturwettbewerb, begl. Verfahren
- TLF Club-Haus stehen lassen
- Öffentliche Zwischennutzungen: Sommerfest, Public Viewing, teilweise bereits jetzt Möglichkeiten und Bedarf
- Neue Begegnungszone mit kleinem Wohnraum und Industrie
- Industrie nicht bis an Hauptstrasse
- Kulturlokal
- Atelier
- Flexibilität bei Zone und Gebäudestruktur

Verkehr/Mobilität

- Attraktive Fusswegverbindungen in Naherholung (getrennt von Industrie)
- Autofreies Quartier, unterirdische Parkierung
- Verkehrserschliessung öV: Busschlaufe durch Areal
- Durchgangsstrasse schliessen?
- Erschliessung: über Industrie, Haupteerschliessung von Westen her, Verbindung Richtung Möösli
- Areal mit Mobilitätskonzept

Freiraum/
Landschaft

- Parkhaus
- Extensive Bepflanzung Bach
- Schöner Fussweg dem Dorfbach entlang, evtl. Rundweg, Wege für Fussgänger, Grünzone entlang Dorfbach inkl. Fussweg
- Begegnungszone (Generationen)
- Begrünte Freiräume mit viel Schatten, Schattenplätze mit Bäumen (natürliche Beschattung, Klimaerwärmung), öffentlicher Park (für jedes Alter), öffentlich nutzbare Freiräume
- Kleine Minigolfanlage, Bocca, Bänke (wie Nordpol Luzern), Feuerstellen, Toiletten
- Spielflächen, öffentlicher Spielplatz
- Minimal versiegelt, «Schwammstadt»
- Biergarten für Förderung der Gemeinschaft
- Schwimmteich mit Park

Weitere Inputs

- Kann Gemeinde einen Anteil kaufen oder im Baurecht erwerben?
- Zeitgemässe Energieversorgung

Welche Chancen sehen Sie in einer Umzonung auf dem Ziegeleiareal?

- Leuchtturm-Areal, qualitative Entwicklung mitten im Dorf als einmalige Chance, Chance für etwas ganz Neues, was das Dorf bereichert, von Grund auf mitgestalten, Möglichkeit für Innovation
- Neues «Möösli» (da bestehendes Möösli zunehmen von Wohnnutzung umgeben, altes Möösli als Reservezone Gemeinde «Dorfplatz»)
- Freiraum, Park, öffentlicher Freiraum (nicht alles privat), Grüngürtel, Eibelerbach mit Renaturierung
- Neuer attraktiver Dorfkern, Dorfkernerweiterung (für Allgemeinheit)
- Begegnungsmöglichkeit, Begegnungszone
- Potential des Eibelerbachs nutzen (Fussweg/Verbindung Ziegeleiareal mit Dorfkern), Zugang Bach (Renaturierung)
- ÖV als Chance: mehr öV-Angebot, da Nachfrage grösser, zusätzliche Bushaltestellen
- Bezahlbarer Wohnraum
- Mischnutzungen Wohnen und Arbeiten
- Kurze Arbeitswege im Dorf
- Standortattraktivität der Gemeinde stärken (insb. Gewerbe)
- Durch Wachstum wird Infrastruktur der Gemeinde attraktiver
- Mobilitätskonzept
- Mehr Steuereinnahmen

Welche Risiken sehen Sie in einer Umzonung auf dem Ziegeleiareal?

- Zu schnelles Wachstum, zu schnelle Entwicklung, grosses Wachstum innerhalb kurzer Zeit
- Zu viele Bauten
- Mehrverkehr (insbesondere Gewerbe)
- ÖV bleibt stecken (da Verkehrszunahme)
- Keine Baukultur
- Falsches Wachstum (zieht andere Menschen an)

- Überteuerte Luxusüberbauung
- Einfamilienhäuser
- Anonymität, anonymes Quartier
- Engpass bei Infrastruktur, Kanalisation überfordert
- Kein Bezug zur Geschichte
- Schulräume zu knapp (Infrastruktur muss mitwachsen)
- Wirtschaftliche Rentabilität fraglich (Funktioniert z.B. ein Pub langfristig?)
- Hochwasser

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (TEIL 1)



AREAL ZIEGELEI (TEIL 2)



