

# Öffentliche Ausschreibung für

die Verpachtung und den Betrieb der Eventlocation «Kultur- und Kongresszentrum Gersag» in Emmen, Kanton Luzern

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Emmen, Eigentümerin der Eventlocation «Kultur- und Kongresszentrum Gersag», sucht per 01. Januar 2026 eine neue Betreiberin oder einen neuen Betreiber für den eigenständigen professionellen Betrieb der erwähnten Eventlocation. Die Ausschreibung erfolgt öffentlich. Ziel ist es, die Location langfristig wirtschaftlich, professionell und kulturell vielseitig zu betreiben.

## 2. Objektbeschreibung

Die Eventlocation «Kultur- und Kongresszentrum Gersag» liegt in der Gemeinde Emmen, Adresse 6020 Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 20a. Das 1972 erbaute Gebäude liegt im Herzen von Emmen, direkt neben dem Verwaltungsgebäude sowie dem Schulzentrum Gersag<sup>1</sup>. In kurzer Gehdistanz liegt die S-Bahnhaltestelle Gersag (S1/ S9) und eine Bushaltestelle mit weiteren regionalen Bus-Verbindungen. Der Sonnenplatz mit Anschluss an die VBL-Linie 2 ist in einigen Minuten gut fussläufig erreichbar. Beim Verwaltungsgebäude und dem Schulzentrum Gersag stehen total ca. 195 gebührenpflichtige Parkplätze, 5 davon für Gehbehinderte, zur Verfügung. Weitere gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten befinden sich beim Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Gersag.

Einige Kennzahlen und Facts:

- Gesamt-Bruttonutzfläche: ca. 2088 m<sup>2</sup>
- Saal- und Raumkapazitäten im groben Überblick<sup>2</sup>:
  - Grosser Saal: 735 / 429 m<sup>2</sup> | PAX max. 670 | + Catering-Office 82 m<sup>2</sup>
  - Kleiner Saal: 160 m<sup>2</sup> | PAX max. 100
  - Foyer und Empfang EG: 282 m<sup>2</sup> | PAX max. 430
  - Restaurant: 233 m<sup>2</sup> | PAX max. 200 | + Produktionsküche 139 m<sup>2</sup>
  - Restaurant-Säle (3 Stück, total): 194 m<sup>2</sup> | PAX max. 200

---

<sup>1</sup> Zone für öffentliche Zwecke, Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II

<sup>2</sup> Für die detaillierten Saal- und Raumkapazitäten der relevanten Wirtschaftsflächen wird auf die beiliegende Raumdatenmatrix und die dortigen Raumdatenblätter verwiesen.

- Wesentliche Nebenräume: Garderobe EG, Künstlergarderoben, div. Lagerräume, Veranstaltungsbüro und Ticketing, Büro- und Verwaltungsräume, entsprechende Gäste-Sanitäranlagen im EG und UG, sowie Backstage-Sanitäranlagen
- Veranstaltungsspezifische Infrastruktur: Bühne, Licht-, Ton- & Videotechnik etc.
- Gastronomie- und Cateringmöglichkeiten: Produktionsküche, Catering-Office, Restaurant-Office
- Bisherige (letzte) Nutzungen: Public-Events mit Fokus auf Musicals, Konzerte, Theater, sowie weitere Public-Events, Corporate-Events und private Veranstaltungen verschiedenster Art

Relevante Planunterlagen und entsprechende Fotos sind im Anhang beigefügt bzw. auf [«Kultur- und Kongresszentrum Gersag»](#) einsehbar.

### **3. Ziel der Ausschreibung**

Gesucht wird eine eventerfahrene, engagierte Betreiberin oder ein Betreiber, welche/r:

- die Eventlocation eigenwirtschaftlich (im eigenen Namen und auf eigenes Risiko) betreibt (gegen Pachtzins), organisiert und nachhaltig weiterentwickelt
- den Kontakt zur Gemeinde und lokalen Kultur- und Wirtschaftsakteuren aktiv pflegt
- ein attraktives Angebot für öffentliche, kommerzielle und private Veranstaltungen bietet

### **4. Dienstleistungen**

Die Betreiberin / der Betreiber erbringt folgende Dienstleistungen:

- Gesamter operativer Betrieb und Vermietung der Räumlichkeiten für Events, inkl. Restaurationsbetrieb
- Aktive Kundenakquise (Veranstaltende und Gäste) sowie gezieltes Veranstaltungsmarketing zur Auslastung der gesamten Location
- Koordination von Events (inkl. Technik, Catering, Sicherheit, Personal etc.)
- Werterhaltender Unterhalt der Räumlichkeiten (Reinigung, einfache Instandhaltung etc.)
- Betrieb gemäss geltenden rechtlichen Bestimmungen (Gastgewerbe, Brandschutz, Lärmschutz, Jugendschutz etc.)
- Im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Betriebsführung sind Emmer Vereine zu berücksichtigen

### **5. Anforderungen und Eignungskriterien**

Im Sinne von Eignungskriterien werden zur Erbringung der ausgeschriebenen Pacht folgende Anforderungen festgelegt:

- Ein überzeugendes und schlüssiges Betriebskonzept zur wirtschaftlich nachhaltigen und qualitativ hochstehenden Nutzung (inkl. Zielgruppen, Preisgestaltungen,

Angebotskategorien etc.) unter Berücksichtigung lokaler Vereine und deren infrastrukturellen Bedürfnisse für öffentliche Anlässe

- Mehrjährige, nachweisbare Erfahrung im professionellen Veranstaltungs-, Kultur- und Gastronomiebereich der Schlüsselpersonen (der Grösse und Kapazität des Hauses entsprechend)
- Adäquate organisatorische und personelle Kapazitäten
- Identifikation, Innovationsgeist und Vernetzung mit der lokalen und überregionalen Kultur- und Veranstaltungs-Szene
- Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards (z.B. Mobilität, Abfallkonzepte, Energieeffizienz etc.)

## **6. Umgang mit bisherigen und zukünftigen Nutzenden**

Die Bewerbenden haben im Rahmen der Betriebskonzeption aufzuzeigen, wie sie mit bestehenden Verträgen für Mieten und vereinbarten Veranstaltungen der Jahre 2026 und folgende umgehen (z.B. jährlich wiederkehrende Vereinsveranstaltungen etc.). Weiter dient das Restaurant unter anderem auch als Clublokal des «Rotary Club Luzern-Seetal», der jeden Dienstagmittag (ausser letzter Dienstag jeden Monats) seinen Mittagslunch zwischen 12 und 13.30 Uhr in den Restaurant-Sälen abhält.

## **7. Vertragsbedingungen**

Grundlegende Vertragsbedingungen:

- Start Betrieb: 1. Januar 2026
- Vertragsdauer: 5 (fünf) Jahre, mit Option auf Verlängerung
- Betriebsmodell: Die definitive Pacht und oder die Umsatzbeteiligung werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen gemeinsam definiert
- Pflichten: Regelbetrieb, Abschluss der notwendigen Versicherungen, Reporting an Eigentümer, Instandhaltung etc.

## **8. Einzureichende Unterlagen**

Folgende Unterlagen sind im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens zwingend einzureichen:

1. Entsprechendes Betriebskonzept inkl. einem verbindlichen finanziellen Angebot bestehend aus Pacht und/ oder Umsatzbeteiligung (max. 10 Seiten)
2. Aussagekräftiges Unternehmensprofil inkl. Handelsregisterauszug / Lebenslauf bei Einzelpersonen
3. Nachweis relevanter Erfahrungen im professionellen Eventumfeld der Unternehmung und Schlüsselpersonen (Pacht, Projekte, Referenzen, branchenspezifische Nachweise etc.)
4. Organigramm / Betriebsstrukturen / Zuständigkeiten
5. Bonitätsnachweise (z. B. Betreuungsauszug usw.)

6. Strafregisterauszug der relevanten Schlüsselpersonen
7. Selbstdeklaration
8. Grobe Finanzplanung und Erlösmodell
9. Perspektiven-Papier mit Motivation und strategischer Vision für die Location

## 9. Fristen und Termine

Die nachfolgenden Fristen und Termine sind für die Durchführung der Ausschreibung und Bewerbung relevant:

- Publikation: ab Montag, 02. Juni 2025
- Qualifizierte Interessenten-Besichtigung: Mittwoch, 09. Juli 2025, vormittags, direkt vor Ort
- Fragen zur Ausschreibung bis: Mittwoch, 23. Juli 2025
- Schriftliche Beantwortung der Fragen: Donnerstag, 31. Juli 2025
- Einreichfrist Bewerbungen: Freitag, 15. August 2025, 12.00 Uhr
- Einladung Bewerbungspräsentation (Pitch): 02. September 2025
- Bewerbungspräsentation (Pitch): Donnerstag, 11. September 2025, Vormittag
- Geplanter Vergabeentscheid Gemeinderat: bis Ende September 2025
- Vertragsabschluss: bis Ende Oktober 2025
- Geplanter Betriebsstart: 01. Januar 2026

Qualifizierte Interessierte melden sich für die organisierte Besichtigung vom Mittwoch, 09. Juli 2025, zwischen 09.00 Uhr und 11.00 Uhr, bis am Freitag, 04. Juli 2025, 12.00 Uhr, mit Name, Vorname, Organisation und Anzahl Personen verbindlich an die E-Mail-Adresse [kkg@emmen.ch](mailto:kkg@emmen.ch) an (Betreff: Teilnahme organisierte Besichtigung Kultur- und Kongresszentrum Gersag). An der Besichtigung wird eine Präsenzliste geführt.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen sind an folgende E-Mail-Adresse einzureichen:  
[kkg@emmen.ch](mailto:kkg@emmen.ch)

Betreff: Ausschreibung Eventlocation «Kultur- und Kongresszentrum Gersag»

Die **drei** aussichtsreichsten Bewerbenden werden zu einer Bewerbungspräsentation (Pitch) am Donnerstag, 11. September 2025 (Vormittag), eingeladen. Für die Ausrichtung des jeweiligen Pitches wird den Eingeladenen eine Entschädigung von je CHF 2'000.- ausgerichtet. An der Bewerbungspräsentation nehmen der gesamte Gemeinderat und Fachpersonen der Gemeinde Emmen teil. Die weiteren Details zur Bewerbungspräsentation werden mit der Einladung am 02. September 2025 direkt schriftlich mitgeteilt.

## **10. Vergabekriterien**

Die Auswahl erfolgt nach folgenden Vergabekriterien (Gewichtung in Klammern):

- Betriebskonzept (35 %)
- Wirtschaftlichkeit / Tragfähigkeit (30 %)
- Erfahrungen & Referenzen (25 %)
- Nachhaltigkeit & Innovation (5 %)
- Vernetzung & Engagement (5 %)

Die Entscheidungsinstanz für die Vergabe der Pacht ist der Gemeinderat und weitere Fachpersonen der Gemeinde Emmen.

## **11. Kontakt für Rückfragen**

Gemeinde Emmen

Herr Patrick Schnellmann

Direktor Finanzen, Immobilien und Sport

Rüeggisingerstrasse 22

6020 Emmenbrücke

Mail (direkt): [kkg@emmen.ch](mailto:kkg@emmen.ch) (Betreff: Ausschreibung Eventlocation Kultur- und Kongresszentrum Gersag)

Die Beantwortung der anonymisierten Fragen erfolgt, mit Ausnahme der Fragen an der qualifizierten Begehung, welche im Plenum direkt vor Ort beantwortet werden, schriftlich an alle Interessenten per Mail am Donnerstag, 31. Juli 2025.

## **13. Rechtliche Hinweise**

Es besteht kein Anspruch auf Vertragsabschluss.

Für die Teilnahme an der Ausschreibung wird, mit Ausnahme der Pitches, keine Entschädigung ausgerichtet.

Änderungen im Ausschreibungsverfahren bleiben vorbehalten.

Eingereichte Unterlagen werden nicht zurückgesendet.

Es gilt schweizerisches Recht, Gerichtsstand ist Emmen.

## **Anhänge**

Folgende Beilagen sind integraler Bestandteil der Ausschreibung:

- Selbstdeklaration
- Lageplan
- Raumdatenmatrix / Raumdatenblätter mit Fotos (detaillierte Raumkapazitäten der relevanten Brutto-/ Wirtschaftsflächen)

- Planunterlagen (Masspläne, inkl. aktuelle Brandschutzangaben, Kapazitäten usw.)
- Tech-Rider (v.a. Grosser Saal)
- Eine aktuelle Veranstaltungs- und Buchungsliste kann bei Bedarf bei der Gemeinde Emmen, Team Ausschreibung KKG, per Mail ([kkg@emmen.ch](mailto:kkg@emmen.ch)) einverlangt werden

Emmen, 31. Mai 2025