

an den

## EINWOHNERAT EMMEN

- 42/25 Beantwortung des dringlichen Postulates Jörg Haase und Mitunterzeichnende vom 25. Juni 2025 betreffend Ausschreibung für die Verpachtung und den Betrieb der Eventlocation «Kultur- und Kongresszentrum Gersag» (KKG)**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

### A. Wortlaut des dringlichen Postulates

Gemäss Medienmitteilung vom 02. Juni 2025 sucht die Gemeinde Emmen einen neuen Betreiber für das Kultur- und Kongresszentrum Gersag (KKG). Scheinbar bereits vor mehreren Monaten haben die aktuellen Pächter die Gemeinde informiert, dass sie den per Ende 2025 auslaufenden Pachtvertrag nicht weiter verlängern werden. Daher erstaunen auch die Aussagen des Gemeinderates auf die am 11. März 2025 überparteilich eingereichte Interpellation zur Nachlassstundung der Circomedia AG.

Seit dem 02. Juni 2025 ist der Anforderungskatalog für die Verpachtung und den Betrieb der Eventlocation «Kultur- und Kongresszentrum Gersag» öffentlich ausgeschrieben. Die Frist zur Einreichung einer Bewerbung läuft am 15. August 2025 ab und der Vertragsabschluss ist auf Ende Oktober 2025 geplant. Der Anforderungskatalog an eine neue Betreibergesellschaft ist detailliert und zeitlich sehr ambitioniert angesetzt. Ob sich in dieser kurzen Zeitspanne eine Betreibergesellschaft finden lässt, bleibt offen. Ebenfalls im Raum steht, ob die Gemeinde Emmen einen Plan B hat sofern sich keine Betreibergesellschaft finden lässt.

#### Idee:

Falls sich keine Betreibergesellschaft finden lässt gilt es auch alternative Betriebsmodelle zu prüfen die auch anderswo angewendet werden wie z.B. eine Aufteilung zwischen Restaurant und Sälen nach dem Modell der Braui Hochdorf.

Die Postulanten fordern den Gemeinderat auf, folgende Punkte zu prüfen:

1. Die Einzelvermietung von Saal und Restaurant an getrennte Betreiber
2. Gemeinde Emmen bewirtschaftet den Saal in Eigenregie und verpachtet das Restaurant
3. Die Schliessung des Restaurants
4. Anstellung eines Eventmanager 100% und eventuell einer Sekretariatsstelle (40 - 50%)
5. Angemessene Verbilligung der Saalmiete für Emmer Vereine
6. Möglichkeit zum Betrieb des Catering-Office im Grossen Saal durch die Vereine bei Eigenanlässen

Bei allen Modellen sind die Interessen der Emmer Vereine zur Verbilligung der Saalmiete bzw. die Möglichkeit zum Betrieb des Caterings im Grossen Saal durch Vereine bei Eigenanlässen zu berücksichtigen.

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **1. Einleitung / Ausgangslage**

Mit dem Bericht und Antrag 03/23 wurde ein neuer Pachtvertrag zu neuen Konditionen mit der Betreiberin «Le Théâtre» vom Einwohnerrat genehmigt. Dieser neue Pachtvertrag endet am 31. Dezember 2025. Es wurde im Vorfeld eine Analyse gemacht, was ein solches Zentrum erwirtschaften kann. Auf dieser Basis wurden die neuen Konditionen definiert und mit der Pächterin reflektiert. Nicht absehbar war damals der Misserfolg der Produktion in der Musicalsaison 2023/2024. Die Schweizer Erstaufführung des Musicals «Greatest Days» blieb weit unter den Erwartungen und hat ein grosses Loch in die Kasse des «Le Théâtre» gerissen. Aufgrund der Gesellschaftsform des «Le Théâtre» als Aktiengesellschaft ist es für diese Kulturinstitution schwierig, an öffentliche Fördergelder oder an Unterstützungsgelder von Stiftungen zu kommen. Aufgrund dieser Faktoren konnten die neuen Konditionen gemäss Pachtvertrag die Wirkung nicht entfalten, was schliesslich wiederum zu finanziellen Engpässen und Ausständen führte.

Am 27. November 2024 fand ein Gespräch zwischen der Gemeinde Emmen und der Betreiberin statt. Es wurde der Gemeinde unterbreitet, dass für die neue Musicalproduktion «12 Points» das Geld fehlen würde, nachdem die beim Kanton beantragten Fördergelder abgelehnt wurden. Daraufhin wurde das Musical abgesagt.

Die finanzielle Lage der Betreiberin hat sie dazu bewogen, eine Nachlassstundung zu beantragen, welche im Januar 2025 vorbereitet und Anfang Februar 2025 eingereicht wurde. Am 25. Februar 2025 fand eine weitere Besprechung zwischen der Betreiberin und der Gemeinde Emmen statt, an welcher der Gemeinderatsvertretung unterbreitet wurde, dass sie für Januar 2025 und Februar 2025 auf Budgetkurs sind. Die Vermietung der Räume für externe Veranstaltungen wie auch das Restaurant stehen finanziell auf gesunden Beinen. Die finanziellen Schwierigkeiten sind in den Musical-Eigenproduktionen begründet, deren Verkaufszahlen zuletzt hinter den Erwartungen zurückblieben. Das «Le Théâtre» hat sich zum Ziel gesetzt, Musicals als Premiere in die Schweiz zu bringen und in lokale Gegebenheiten einzubetten. Die erstmalige Produktion einer Show als Schweizer Premiere ist ein zusätzliches Risiko, da noch keine Erfahrungswerte für den Erfolg bzw. Misserfolg in der Vermarktung einer Produktion vorhanden sind. Hinzu kommt ein verändertes Marktumfeld: Die Event- und Veranstaltungslandschaft hat sich in den letzten Jahren generell verändert. Bisherige und bekannte Mechanismen in Eventproduktionen greifen heute nicht mehr regelmässig und durchgängig. Das Ausgangs- und Nachtlebenverhalten, gerade auch jüngerer Generationen, hat sich verändert. Das spüren beispielsweise auch klassische «Ausgehlokale» in stark urbanen Zentren. Zudem sind die Kosten für Werbung und die Vermarktung einer Produktion in den letzten fünf Jahren markant gestiegen.

Die aktuelle Betreiberin hat uns darüber informiert, dass sie einen möglichen Nachfolger für den Betrieb ab 2026 hätte. Abklärungen durch den Rechtsdienst der Gemeinde Emmen haben allerdings ergeben, dass wir die Nutzung des Zentrums öffentlich ausschreiben müssen. Zusätzlich musste noch geklärt werden, nach welcher Art öffentlich ausgeschrieben werden muss (Binnenmarktgesetz oder nach der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB).

Parallel dazu wurde die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen gestartet. Die Komplexität und der Aufwand für die Zusammenstellung der Unterlagen wurden von der Direktion Finanzen, Immobilien und Sport unterschätzt.

Die Ausschreibung ist im Gange und am 9. Juli 2025 findet die Besichtigung vor Ort mit potenziellen Interessenten statt.

Diese Interessentenbesichtigung gibt uns ein erstes Gefühl über das Potenzial einer neuen Pächterin. Derzeit wird ein Plan B erarbeitet für den Fall, dass per 1. Januar 2026 keine geeignete Nachfolge gefunden werden kann. Dieser Plan B beinhaltet eine vertiefte Prüfung diverser möglicher Varianten, die auch die im vorliegenden Postulat skizzierten Szenarien umfassen. Im Rahmen der Erarbeitung des Plans B wurden bereits erste Gespräche geführt. Aus dem Bereich Technik besteht ein grosses Interesse, weiter für das Haus aktiv zu sein. Mit einer möglichen Ansprechperson für die Veranstalter wurden ebenfalls Gespräche geführt, welche sehr positiv waren. Die ersten Monate 2026 sind, nach heutiger Einschätzung, gesichert und es wird aus unserer Sicht keine Absagen an die bereits gebuchten Anlässe geben.

Am 10. Juli 2025 werden wir intern die Erkenntnisse aus der Besichtigung reflektieren und wenn nötig umgehend Massnahmen einleiten. Dies kann beinhalten, wie es nach den ersten Monaten 2026 weitergeht.

## **2. Zu den Forderungen der Postulanten**

### **1. Die Einzelvermietung von Saal und Restaurant an getrennte Betreiber**

Grundsätzlich sind wir an einer Pächterin interessiert mit Erfahrung aus dem Eventbereich. Dieser steht es aber offen, den Restaurationsbetrieb anderweitig zu vergeben und mit einem Partner aus der Gastrobranche zusammenzuarbeiten. Die Gemeinde Emmen möchte eine Ansprechperson für das Kultur- und Kongresszentrum Gersag (KKG).

### **2. Gemeinde Emmen bewirtschaftet den Saal in Eigenregie und verpachtet das Restaurant**

Es ist nicht eine Kernaufgabe der Gemeinde, den Saal zu bewirtschaften. Im Rahmen des Plans B müssen wir alle Möglichkeiten in Betracht ziehen. Zum Beispiel die Gründung eines Trägervereins, der die Bewirtschaftung übernimmt und mit einer potentiellen Pächterin Synergien nutzt. Dies muss in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgen, damit der Saal auf den bestehenden und bewährten Anlässen weiterentwickelt werden kann.

### **3. Die Schliessung des Restaurants**

Sollte keine geeignete Pächterin gefunden werden, wird auch diese Variante innerhalb des Plans B vertieft geprüft. Wie können zum Beispiel die Räumlichkeiten anderweitig genutzt werden, um an anderen Gemeindestandorten Platz zu schaffen. Es ist wichtig, den Fächer zu öffnen, wie die verschiedenen Räume bespielt werden können, eventuell auch mit Teilvermietungen oder Umnutzungen.

### **4. Anstellung eines Eventmanager 100% und eventuell einer Sekretariatsstelle (40 - 50%)**

Die Gemeinde Emmen sieht sich nicht als Event-Veranstalter. Im Rahmen eines Plans B müssen alle möglichen Varianten einer detaillierten Chancen-Risiken-Analyse unterzogen und danach die Situation neu beurteilt werden.

### **5. Angemessene Verbilligung der Saalmiete für Emmer Vereine**

Die Verfügbarkeit der verschiedenen Räumlichkeiten und die Bedürfnisse der lokalen Vereine werden bei der Ausschreibung explizit berücksichtigt. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass den lokalen Vereinen gute Rahmenbedingungen für die kulturelle Vielfalt zur Verfügung stehen.

Ausschnitt aus der [Ausschreibung](#):

#### 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 Uhr und 13.30 Uhr in den Restaurant-Sälen abhält.

#### 6. Möglichkeit zum Betrieb des Catering-Office im Grossen Saal durch die Vereine bei Eigenanlässen

Wie in der Frage 5 festgehalten, sind uns die lokalen Vereine wichtig, wodurch dies explizit auch in der Ausschreibung aufgenommen und transparent ausgewiesen ist. Ob die Vereine bei eigenen Anlässen das Catering selber machen können, ist eine Frage, welche in den Verhandlungen mit einer neuen Betreiberin beantwortet werden muss.

### **3. Kosten**

Für die Beantwortung des dringlichen Postulates entstehen keine externen Kosten. Für vertiefte Abklärungen können Drittosten entstehen.

### **4. Schlussfolgerung**

Der Betrieb des Kultur- und Kongresszentrums Gersag ist sicherlich kein Selbstläufer. Der neuen Betreiberin muss es gelingen, die Wirtschaftlichkeit im Eventbereich zu erhöhen und die Risiken im Kulturbereich gut abzuwagen. Das KKG als «Le Théâtre» ist/war ein bekannter und bei Organisatoren beliebter Gastspielort. Es gilt, öffentliche und privatwirtschaftliche Interessen zu vereinen. Dazu braucht es eine klare Positionierung am Markt, um noch mehr Künstlerinnen und Künstler unterschiedlichster Ausrichtung zu gewinnen. Dazu sind ausgezeichnete Branchenkenntnisse unabdingbar. Gleichzeitig gilt es aber auch, den lokalen Vereinen eine Heimat zu bieten. Mit kultureller Vielfalt aus dem lokalen und überregionalen Umfeld kann ein breites Publikum angesprochen und damit ein lebendiges kulturelles Zentrum in Emmen erhalten bleiben.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das ideal situierte und technisch bestens ausgestattete Lokal mit einer Gesamt-Bruttonutzfläche von über 2'000 Quadratmetern mit einem geeigneten Nutzungskonzept und der notwendigen Erfahrung aus der Eventbranche finanziell nachhaltig betrieben werden kann.

Das «Le Théâtre» bleibt mit dem aktuellen Team in allen Bereichen, Theater und Gastronomie, ohne Einschränkungen bis zum 31. Dezember 2025 in Betrieb. Bei geeigneter Nachfolge ist der Betrieb somit ohne Unterbruch möglich. Die Ausschreibung der Pacht läuft bis am 15. August 2025. Sobald die Bewerbungen vorliegen, können die weiteren konkreten Schritte angegangen werden.

Der Gemeinderat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen.

Emmenbrücke, 30. Juni 2025

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber