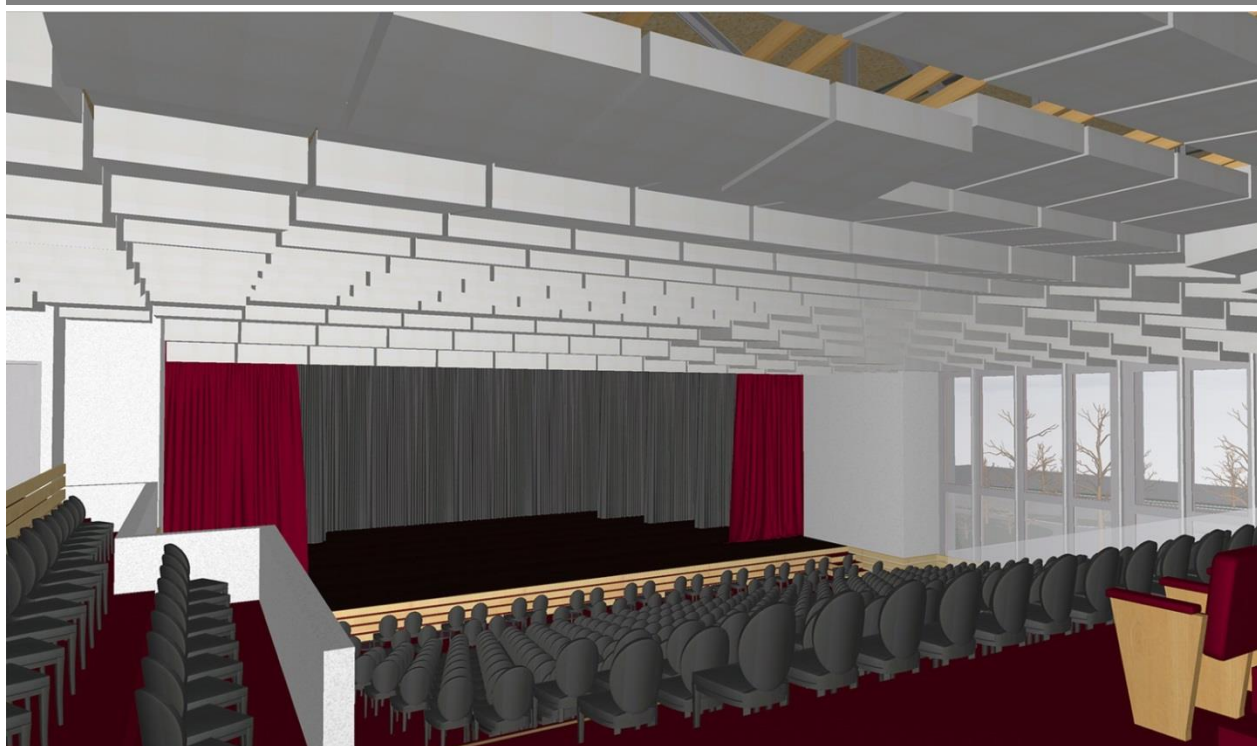




**Mediensperre bis Montag, 20. Februar 2017, 00.00h**

*03/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



*betreffend Vereinbarung für die Nutzung des Zentrums Gersag durch die Firma Circomusico AG für 15 Jahre zum Betrieb des Le Théâtre (Umbau Saalbau Gersag, Kredit CHF 1'200'000.00; Darlehen CHF 2'800'000.00, Festlegung des Pachtzinses)*

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Einleitung**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen hatten am 1. Juni 1969 mit 1'976 Ja gegen 1'246 Nein-Stimmen einen Kredit von CHF 14 Millionen für das Verwaltungsgebäude und den Saalbau Gersag genehmigt. Die Gemeinde Emmen konnte damit ein für damalige Verhältnisse modern-funktionales Verwaltungszentrum und einen der grössten Saalbauten der Region realisieren. In der Volksbotschaft hatte der Gemeinderat damals erklärt, dass Saal und Restaurant möglichst gewinnbringend zu verpachten seien, da nur das uneingeschränkte persönliche Interesse eines fähigen Pächters Gewähr für eine optimale Rentabilität dieses aufwändigen Betriebes böte. Heute ist festzustellen, dass der Saalbau des Zentrums Gersag seit der Inbetriebnahme immer für vielfältige Veranstaltungen und Feste der Gemeinde, der ortsansässigen Vereine und zahlreicher auch durch rein gewinnorientierter Anlässe genutzt wird. Es ist aber vor allem in den letzten Jahren nie mehr gelungen, den Restaurations- und Saalbetrieb kostendeckend zu betreiben. Die Gemeinde hat auf ihre Kosten in den vergangenen Jahren viele Veranstaltungen mit Mieterlassen unterstützt, um die Durchführung im Zentrum Gersag zu ermöglichen. Für die Restaurationsbetriebe sind immer Deckungsbeiträge fällig geworden. Die ursprünglich angedachte Verpachtung hat sich nicht bewährt. Dies ist vor allem auf die immer wieder auftretenden Interessenskonflikte zurückzuführen. Grundsätzlich müsste der Betrieb auf betriebswirtschaftlichen Grundlagen geführt werden. Dies steht aber vielfach mit den Nutzungsvorstellungen der ortsansässigen Vereine und Institutionen im Widerspruch. Deshalb fanden oft Anlässe statt, die einen wichtigen Beitrag zum gesellschaftlichen und kulturellen Leben in der Gemeinde erbrachten, sich aber für den Betrieb als weniger rentabel erwiesen. Dies führte dazu, dass die Gemeinde in vielen Fällen die Mietzinse für die Nutzung des Zentrums übernehmen musste. Weiter führte dieser Zielkonflikt auch dazu, dass die Gemeinde Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer anstellen musste, welche für den Betrieb verantwortlich zeichneten. Die Gemeinde Emmen hat seit 2009 insgesamt mehr als CHF 1,8 Mio. für den Unterhalt, die Investitionen und die Deckungsbeiträge für den Saalbau und den Betrieb des Restaurants aufgewendet. Der Restaurationsbetrieb bietet seit Frühling 2014 vegane Speisen an. Mit dieser Neuausrichtung konnte zwar der Umsatz im Restaurant Gersag gesteigert werden. Die Rentabilität blieb dennoch hinter den Erwartungen nach einem ausgeglichenen Rechnungsabschluss zurück. Aktuell hat die Gemeinde die Geschäftsführung im Mandatsverhältnis an die Firma Circomusico AG, die das Le Théâtre betreibt, übergeben. Dies auch deshalb, weil der bisherige Geschäftsführer aufgrund der möglichen Übergabe des Zentrums an die Firma Circomusico AG eine neue Herausforderung gesucht hat.

Die Unzufriedenheit mit der wirtschaftlichen Situation der gemeindeeigenen Restaurationsbetriebe manifestiert sich auch in verschiedenen politischen Vorstössen. Mit den Postulaten 59/10, 16/15 und 40/15 wird in unterschiedlichen Ausprägungen die Überprüfung der Strategie und der Betriebsführung des Zentrums Gersag verlangt. Die politischen Vorstösse fordern, dass mit Anpassung der Strategie oder anderen Lösungsansätzen (z.B. Auslagerung) künftig die jährlichen Betriebsverluste ausbleiben.

Der Gemeinderat hat sich verschiedentlich mit möglichen Veränderungen für das gemeindeeigene Zentrum befasst. Vorerst ist festzuhalten, dass verschiedenste, rentable Anlässe (Weihnachtsfeiern, Personalesen, Marketingveranstaltungen etc.) nicht mehr im Zentrum Gersag durchgeführt werden. Dies wird mit anderen Interessen (z.B. Event-Gastronomie) und auch mit der nicht mehr aktuellen Ansprüchen

genügenden Infrastruktur und Technik begründet. Marktansprachen führten auch dazu, dass eine Verpachtung an eine Gastronomieunternehmung ausschliesslich dann möglich würde, wenn die Gemeinde zuerst in die Infrastruktur investiert. Interessierte Unternehmungen haben immer auch den evidenten Interessenkonflikt mit der Bevorzugung der Emmer Vereine bei der Belegung thematisiert.

Die Übergabe des gesamten Zentrums Gersag an die Firma Circomusico AG zum Betrieb des Musicaltheaters "Le Théâtre" stellt für die Gemeinde Emmen aus langfristiger Sicht und auch für die Firma Circomusico AG eine optimale Lösung dar. Die Firma Circomusico AG kann ihren renommierten Musicalbetrieb in Emmen weiterführen und ausbauen. Die Gemeinde Emmen kann eine bestehende Infrastruktur an einen professionellen Betreiber übergeben und gleichzeitig gewährleisten, dass die Emmer Vereine das Zentrum auch künftig für eigene Anlässe nutzen können.

## **2 Musicaltheater Le Théâtre**

Die Firma Circomusico AG bezweckt die Konzeption und Realisierung von Musik- und Theaterproduktionen. Seit dem Jahr 2006 betreibt die Firma am Standort Grabenhofstrasse 1, 6010 Kriens, das Musicaltheater Le Théâtre Kriens-Luzern. Das 350 Plätze anbietende Haus schuf sich im gesamteuropäischen Raum einen soliden Namen mit Neuinszenierungen von Musicals aller Art, darunter deutschen Erstaufführungen ("Daddy Cool", "Flashdance"). Die im Herbst 2016 programmierte erste Eigenproduktion "Summer of '85" fand nicht nur regional grossen Anklang: Dieses Musical wird ab 2018 im deutschsprachigen Ausland an verschiedenen Spielorten aufgeführt. Die Betreiberin des Le Théâtre ist seit längerer Zeit daran, eine neue, grössere Lokalität für das Musicaltheater zu evaluieren, da ein Ausbau der Aktivitäten in allen Sparten (Musicals, Gastronomie etc.) und eine Erweiterung der Zuschauerkapazitäten am bisherigen Standort nicht möglich ist. Deshalb sind in der Folge verschiedene Alternativstandorte für einen Ausbau und die Weiterführung des Betriebes geprüft worden. Nach verschiedenen Abklärungen und Gesprächen hat sich Le Théâtre Kriens entschieden, vertiefte Abklärungen und Detailplanungen am Standort Emmen vorzunehmen. Der Gemeinderat Emmen hat an seiner Sitzung vom 6. April 2016 einen entsprechenden Letter of Intent mit der Firma Circomusico AG, Kriens, genehmigt. Darin ist vereinbart worden, dass in gemeinsamer Absprache eine Umnutzung des heutigen Seminar- und Kongresszentrums und damit die Ansiedlung des Le Théâtre am Standort Emmen geprüft wird. Die gemeinsamen Abklärungen und Prüfungen für eine neue Nutzung und die damit verbundenen Investitionen basieren auf der Machbarkeitsstudie der MMJS Jauch-Stolz Architekten AG vom Januar 2016.

## **3 Neue Chance: Betrieb des Zentrums durch Le Théâtre**

Der Gemeinde Emmen ist es mit unterschiedlichen Konstellationen nicht gelungen, das Kongresszentrum Gersag in die Gewinnzone zu führen. Sowohl mit der Verpachtung, als auch mit der Geschäftsführung auf eigene Rechnung musste die Gemeinde Emmen jeweils Deckungsbeiträge einschiessen. Die Übergabe des Betriebes an die Firma Circomusico AG bezweckt, die Gemeinde von der Führung eines Restaurationsbetriebes zu entlasten und ermöglicht der Vertragspartnerin ihren angestammten, erfolgreichen Musicalbetrieb auszubauen und mit neuen Entwicklungsmöglichkeiten, welche am bisherigen Standort nicht bestehen, zu ergänzen.

## **4 Mehrwert: Ansiedlung Le Théâtre**

Das Le Théâtre ist eine stark frequentierte Kulturstätte, welche bisher in der Gemeinde Kriens tätig war. Mit rund 20'000 Eintritten jährlich hat sie sich in den vergangenen zehn Jahren den Ruf als "Musicalhaus der Zentralschweiz" mit Renommee bis ins Ausland erarbeitet. Le Théâtre bringt ein umfassendes Kultur- und Unterhaltungsangebot mit nationalem und internationalem Flair nach Emmen. Von den international beachteten eigenen Musicalproduktionen über Kleinkunst bis hin zu kommerziellen Firmen- oder auch Vereinsnäheren erreicht das Le Théâtre jene Märkte und Zielgruppen, mit welchen das Gersag in der Vergangenheit vermehrt Schwierigkeiten hatte. Auch geniesst das Le Théâtre im Kulturbetrieb eine Sonderstellung, da es ohne Subventionen auskommt und sich über Eigenmittel, die lokale Wirtschaft und einen Trägerverein finanziert. Die Gemeinde Emmen erhält somit ein bestens geführtes Kulturhaus, das auf die jahrzehntelange Erfahrung der beiden Geschäftsinhaber Sonja Greber und Andréas Härry zählen darf. Der Zeitpunkt für die Gemeinde Emmen zur Übergabe des Gersag Kongresszentrums an die Circomusico AG ist ideal. Neubauprojekte am Seetalplatz, in der Viscosistadt und weiteren Quartieren, die Hochschule Luzern - Design und Kunst und der spürbare Wandel rücken Emmen vermehrt in den nationalen Fokus. Mit dem Le Théâtre gewinnt Emmen eine Kulturinstitution vergleichbar in der Grösse des Volkshauses Zürich, die sich weiterentwickeln und ihre Position als umfassendes Kultur- und Eventhaus der Zentralschweiz in Emmen festigen wird. Das Le Théâtre hat auch seine Nische innerhalb des bestehenden Kulturangebots in der Kernstadt Luzern und der Agglomeration gefunden. Emmen profitiert zweifelsohne von seiner Ausstrahlung und Wirkung als Imageträger, wenn beispielsweise vermehrt nationale Show Acts in Emmen halt machen und neue Besuchersegmente angesprochen werden. Im Zusammenspiel zwischen Kultur, Gastronomie und Events liegt für Emmen ein weiterer Vorteil. Das Angebot umfasst nun Gastronomie, Infrastruktur und Kulturbetrieb. Die Geschäftsbereiche können damit besser aufeinander abgestimmt werden. Die rein vegane Ausrichtung hat dem Gersag in der Vergangenheit eine positive mediale Aufmerksamkeit beschert, aber teilweise auch Kritik. Daher hat die neue Gersag-Führung unter der Leitung von Circomusico AG bereits reagiert und die Speisekarte der neuen Zielgruppe angepasst. Die bisher durch das Gersag angesprochene Zielgruppe wächst, was sich wiederum auf die Auslastung auswirken soll. Die Eventtechnik und Infrastruktur erfüllt nach dem Umbau die Anforderungen an eine Eventlocation und ist für Kultur und auch für kommerzielle Firmenevents interessant. Das Le Théâtre wird mit seinen Einnahmen aus den Ticketverkäufen auch zu einem bedeutenden Steuerzahler der Gemeinde Emmen und schafft im Kulturbetrieb zahlreiche Arbeitsplätze. Das kreative Potenzial für Emmen steigt und ein Kulturförderer wird in Emmen aktiv. Gemeinsam mit dem Le Théâtre verlegen auch weitere Unternehmen der beiden Eigentümer Sonja Greber und Andréas Härry, insgesamt ca. 40 Arbeitsplätze, den Sitz nach Emmen.

## **5 Notwendige Investitionen der Gemeinde**

Die Gemeinde Emmen und Le Théâtre waren von Beginn der Verhandlungen der übereinstimmenden Auffassung, dass aufgrund der aufgeschobenen Sanierungen und für den modernen Betrieb eines Musicaltheaters eine sanfte Renovation zwingend notwendig werden wird. Die Architekten Monika und Martin Jauch-Stolz, Luzern, haben für das mehr als 40-jährige Gebäude Vorschläge für die Materialisation, die Farbgebung sowie die Raumkonzepte entwickelt. Auch die Aussenfassade in Richtung Gemeindeverwaltung sollte ursprünglich ein neues Gesicht bekommen. Nebst dem Einbau eines behindertengerechten Liftes und einer mobilen, ansteigenden Zuschauertribüne sollte auch die gesamte Anlasstechnik auf einen hohen, für Musicals nötigen Level gebracht werden. Wichtig ist vor allem, dass

unabhängig vom Vertragsabschluss mit der Firma Circomusico AG die Gemeinde Emmen zwingend notwendige Investitionen für den weiteren Betrieb des Zentrums Gersag vornehmen müsste. In den Bereichen Sicherheit, Energetik, Küche, Theatersaal haben die gesetzlichen Vorgaben dazu geführt, dass zwingend notwendige Anpassungen und bauliche Massnahmen (Notausgang; Bühneninstallationen) von der Gemeinde Emmen vorzunehmen sind. Die Gemeinde Emmen hat aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Sicherheitsvorschriften etc.) in den Planungen für die Jahre 2016 - 2018 verschiedene bauliche Massnahmen vorgesehen. Der Gemeinderat hatte dazu in den BAFIP 2016 und 2017 für notwendige und erforderliche bauliche Investitionen und Anpassungen den Betrag von CHF 1'100'000.00 eingestellt. Aufgrund des Letter of Intent und unter Berücksichtigung der Verhandlungen mit der Firma Circomusico AG hat der Gemeinderat entschieden, bis zur Klärung der Zusammenarbeit und der Genehmigung der Grundlagen im politischen Prozess sämtliche Investitionen zu sistieren. Die notwendigen Massnahmen, welche für eine Nutzung durch die Firma Circomusico AG und damit für den Betrieb des Le Théâtre unablässig sind, können wie folgt dargestellt werden:

<b>Investitionsbedarf / Stand der Arbeiten</b>	<b>Investitionsbetrag</b>
Beleuchtung / Steuerung Saalbau	CHF 100'000.00
Neue Schiebetüre Galerie	CHF 50'000.00
Sanierung WC-Anlage Foyer	CHF 100'000.00
Sanierung Lift für Anpassung behindertengerechten Zugang	CHF 100'000.00
Absturzsicherung Geländer Foyer Sicherheitsvorschrift, Erhöhung war für 2016 geplant, wurde zurückgestellt	CHF 50'000.00
Brandschutzanpassungen Fluchtweg, Notausgänge usw. wegen Nutzungsänderung.	CHF 700'000.00
Allgemeine Aufwendungen Sicherheit (Bühnenvorhang u.ä.)	CHF 100'000.00
<b>Total Investitionen</b>	<b>CHF 1'200'000.00</b>

Gegenüber der ersten Machbarkeitsstudie haben die Gemeinde Emmen und die Firma Circomusico AG in verschiedenen Planungsschritten zahlreiche, weitere Investitionsvorhaben (z.B. Fassade; Durchgang Restaurant - Foyer etc.) gestrichen. Die zusätzlich notwendigen CHF 100'000.00 für die vermietetseitige Bereitstellung (z.B. Bühnenvorhang) und die vorgezogene WC Sanierung wird als Investitionsüberschreitung in der Rechnung 2017 aufgeführt.

## **6 Finanzierung: Investitionsbeitrag und Darlehen der Gemeinde Emmen**

Tatsache ist, dass im Rahmen der Verhandlungen und Absprachen die Investitionen deutlich reduziert werden mussten. Die Gemeinde Emmen musste zur Kenntnis nehmen, dass unabhängig von einer neuen Nutzung des Zentrums Gersag durch das Le Théâtre zwingend Investitionen zu tätigen sind. Um die Flexibilität je nach anfallenden und zu priorisierenden Arbeiten im Zusammenhang mit dem Betrieb, Proben und Aufführungen zu erhalten, ist der Gemeinderat bereit, den Betrag von CHF 1'200'000.00 für die Nachbesserung des aufgestauten Unterhalts als Investitionsbeitrag an die Circomusico AG zu sprechen. Andererseits ist der Gemeinderat aufgrund der finanziellen Aussichten bereit, der Firma

Circomusico AG ein Darlehen von CHF 2'800'000.00 zu gewähren. Das Darlehen wird verzinst und über 15 Jahre amortisiert. Für den Betrieb des Musicaltheaters erhält die Firma Circomusico AG von der Gemeinde keine Subventionen. Zusammenfassend können die Leistungen der Gemeinde Emmen wie folgt dargestellt werden:

- a) Investitionen durch die Gemeinde Emmen (aufgeschobener Unterhalt) CHF 1'200'000.00
- b) Darlehen an die Firma Circomusico AG für künftigen Betrieb CHF 2'800'000.00

Die notwendigen und teils nicht aufschiebbaren und getätigten Investitionen der Gemeinde Emmen in das gemeindeeigene Seminar- und Kongresszentrum (Nr. 2 der Tabelle) und die im Zusammenhang mit der Übernahme durch die Firma Circomusico AG zu tätigen Investitionen führen zu folgenden finanziellen Auswirkungen:

Nr.	Investitionen	Investitionen	Kosten pro Jahr
1	<b>Investitionen 2015-2016</b>		
2	(Flachdach, Küche und Kühlräume)	500'000.00	
3	Daraus jährliche Abschreibung (Nutzungsdauer 40 Jahre)		12'500.00
4	kalk. Zinsen (2.5%)		12'500.00
5	<b>Investition für die Aufnahme Betrieb Le Théâtre 2017</b>	1'200'000.00	
6	daraus Abschreibungskosten für Gemeinde Emmen (40 Jahre)		30'000.00
7	kalk. Zinsen (2.5%)		30'000.00
8	<b>Total Brutto-Investitionen</b>	<b>1'700'000.00</b>	<b>85'000.00</b>
9	Investitionsdarlehen an Le Théâtre 2017	2'800'000.00	
10	jährliche Gutschriften Le Théâtre (15 J.) Amortisation Darlehen		-186'667.00
11			
12	<b>Total Netto-Abschreibungen und kalk. Zinsen</b>	<b>4'500'000.00</b>	<b>-101'667.00</b>

## 7 Investitionen von Le Théâtre

Die Firma Circomusico AG investiert, im Zeitraum bis spätestens Sommer 2019, insgesamt CHF 4'000'000.00 (CHF 1'200'000.00 Gemeindebeitrag; CHF 2'800'000.00 Darlehen) in das Gebäude Säle und Restaurant Gersag. Diese Variante ermöglicht es dem Le Théâtre, schnellstmöglich die notwendigen Investitionen zu tätigen, damit die nächste Spielzeit 2017/2018 und damit die nächste Le Théâtre-Produktion "Ninety-Five", deren Uraufführung für den 25. November 2017 geplant ist, bereits im Zentrum Gersag gespielt werden kann. Damit wäre sichergestellt, dass bereits im laufenden Jahr 2017 der Gemeinde höhere Erträge aus der Billettsteuer anfallen würden. Weitere Ausbau- und Umbauarbeiten werden nach den Vorführungen ab Frühjahr 2018 ausgeführt werden können. Die Firma Circomusico AG verpflichtet sich, sämtliche über das Darlehen der Gemeinde finanzierten Investitionen bis spätestens im Sommer 2019 vorzunehmen. Von der Firma Circomusico AG werden folgende Investitionen getätigt:

<b>Investitionen</b>	<b>Beitrag Circomusico AG</b>
Vorbereitungsarbeiten: Asbestuntersuch / -sanierung, Sondagen, Baustelleneinrichtung, etc.	CHF 50'000.00
Untergeschoss: Ergänzungen und Anpassungen; insbesondere Garderobe, Nutzung Kellertheater, Gersagkeller, etc.	CHF 100'000.00
Erdgeschoss bis 2. OG: Anpassung, Aufwertung Foyer, Sanierung Bodenbelag	CHF 250'000.00
Ganzes Gebäude innen: Allgemeine Oberflächensanierung, Maler, Gipser, Schreiner	CHF 200'000.00
Bühne: Anpassung, Sanierung Bühnenboden, Tischwagen, Orchestergraben, Bühneneinbauten	CHF 80'000.00
Saalinfrastruktur: Ergänzungen, Licht, Audio, Hochzüge, etc.	CHF 400'000.00
Verdunklungseinrichtungen (Vorhänge)	CHF 50'000.00
Künstlergarderobe, WC (Lager Tribülenelemente), Anpassungen Bankettoffice	CHF 200'000.00
Galerie: Anpassungen, Abtrennung Seitengalerie, Unterhalt (Ersatz) Galeriebestuhlung, Regiepult	CHF 60'000.00
Neueinbauten Foyer (Garderoben, Bar, etc.), Anpassungen Decke Saal	CHF 200'00.00
Statische Massnahmen (Verstärkungen) z.B. für neue Bühneninfrastruktur	CHF 40'000.00
Sanierung Büro 2. OG (inkl. Schallmassnahmen)	CHF 15'000.00
Neue Fenster 3. OG inkl. Aufwertung Büroräumlichkeiten 3. OG (Fenster und WC neu, etc.)	CHF 75'000.00
Anpassung an techn. Installationen E, H, L, K, K, S Bemerkung: inkl. Kosten Elektro für Brandschutzmassnahmen	CHF 1'000'000.00
Nebenkosten, Kopien, Gebühren, Versicherungen, etc.	CHF 60'000.00
Unterhalt und Sanierung von best. Ausstattungen	CHF 20'000.00
<b>Total Investitionen</b>	<b>CHF 2'800'000.00</b>

## **8 Vereinbarung: Investitionen / Darlehen**

In einer separaten - vom Einwohnerrat zu genehmigenden - Vereinbarung, die diesem Bericht und Antrag beiliegt, regeln die Gemeinde Emmen und die Firma Circomusico AG folgendes:

- die Investitionen der Gemeinde Emmen im Zusammenhang mit aufgeschobenem Unterhalt und Anpassungen aufgrund neuer Sicherheitsvorschriften;
- die Investitionen der Circomusico AG in das Zentrum Gersag für den Betrieb des Le Théâtre sowie
- die Grundlagen für die Gewährung eines Darlehens der Gemeinde Emmen an die Circomusico AG.

Das Darlehen der Gemeinde Emmen wird von der Firma Circomusico AG verzinst. Die Verzinsung erfolgt ab dem Abschluss der Investitionstätigkeiten und mit Genehmigung der Investitionsabrechnung. Als Gegenleistung für diesen Zinsverzicht der Gemeinde Emmen wird die Firma Circomusico AG keine Mieten für die Sitzungen des Einwohnerrates in den Jahren 2018 und 2019 (jährlich CHF 4'800.00) in Rechnung stellen.

## 9 Pachtvertrag

Für die Führung des Zentrums Gersag durch die Firma Circomusico AG wird ein branchenüblicher Pachtvertrag durch den Gemeinderat abgeschlossen werden. Dieser Pachtvertrag löst das bisherige Mandatsverhältnis für die Geschäftsführung der Restaurants und Säle ab. Die Lokalitäten, welche der Firma Circomusico AG zur Pacht überlassen werden, befinden sich auf Grundstück Nr. 1599, Grundbuch Emmen. Der Saalbau besteht insbesondere aus dem grossen Saal, dem Foyer, dem Restaurant, dem Konferenzsaal im Untergeschoss und den drei Sälen beim Restaurant. Während 15 Jahren werden die Räume des Seminar- und Kongresszentrums Gersag der Firma Circomusico AG zur ausschliesslichen Nutzung als Restaurationsbetrieb, zum Betrieb des *Le Théâtre* und zum Betrieb als Kongress- und Seminarzentrum überlassen. Die detaillierte Umschreibung von Art, Umfang und Bedingungen der Nutzung erfolgt wie erwähnt in einem separaten, branchenüblichen Pachtvertrag. Der Pachtvertrag wird erst abgeschlossen, wenn die finanziellen Voraussetzungen für die Investitionen und das Darlehen der Gemeinde rechtskräftig beschlossen sind. Verhandelt ist der Pachtzins, der auf jährlich CHF 173'333.00 festgelegt wird und vom Einwohnerrat zu genehmigen ist. Der Pachtvertrag wird auf eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen.

## 10 Kostenvergleich: Weiterführung / Übergabe an Le Théâtre

Gemäss Vereinbarung zwischen der Gemeinde Emmen und der Firma Circomusico AG bezahlt Le Théâtre einen jährlichen Pachtzins von CHF 177'333.00 für die Nutzung des Seminar- und Kongresszentrums Gersag. Das von der Gemeinde Emmen gewährte Investitionsdarlehen von CHF 2'800'000.00 wird mit jährlich CHF 186'667.00 über einen Zeitraum von 15 Jahren amortisiert. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt mit einem Zinssatz von 2,6 %.

Nr.	Kosten / Ertragspositionen	Restaurant ohne Le Théâtre	Betrieb mit Le Théâtre	Differenz
12	Betriebsergebnis Restaurant Gersag (Ø letzte 7 Jahre) <b>inkl.</b> Nebenkosten	39'000		-39'000
13	Aufwand Liegenschaft jährlich (Ø 5 Jahre)	275'000	275'000	
14	Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung, Entsorgungs- Grundgebühren)		150'000	150'000
15	Abschreibungen und Zinsen Investitionen		85'000	85'000
16	<b>TOTAL Brutto-Kosten pro Jahr</b>	<b>314'000</b>	<b>510'000</b>	<b>196'000</b>
17	Mietertrag (Le Théâtre)		-173'333	-173'333
18	Billettsteuern	-15'000	-180'000	-165'000
19	<b>Jährliche Nettokosten</b>	<b>299'000</b>	<b>156'667</b>	<b>-142'333</b>
20				
21	<b>Lineare Hochrechnung Nettokosten für 15 Jahre</b>	<b>4'485'000</b>	<b>2'350'005</b>	<b>-2'134'995</b>



Der Gemeinderat und die Firma Circomusico AG gehen davon aus, dass aufgrund der möglichen Auslastung des Zentrums Gersag mit Musical- und Theaterproduktionen der Gemeinde Emmen jährlich Billettsteuern von CHF 180'000.00 zufallen. Der Kostenvergleich zeigt aber vor allem auf, dass die Rechnung der Gemeinde Emmen bei einer Übergabe des Zentrums Gersag an die Firma Circomusico AG über die Vertragslaufzeit von 15 Jahren mit einem Mindestbetrag von CHF 2.1 Millionen entlastet wird. Mit der Übergabe des Seminar- und Kongresszentrums an die Firma Circomusico AG zum Betrieb des Le Théâtre kann die Rechnung der Gemeinde Emmen von einem bisher nicht rentablen Betrieb entlastet werden.

## **11 Nutzung durch Emmer Vereine**

Die Nutzung des Zentrums Gersag durch Emmer Vereine ist nur möglich, weil die Gemeinde, meist gestützt auf Leistungsvereinbarungen, die marktorientierten Mietgebühren übernimmt (Mieterlasse). Damit leistet die Gemeinde einen massgebenden Beitrag zu einem abwechslungsreichen, gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben. Die Gemeinde und auch der künftige Betreiber Le Théâtre sind sich einig, dass die traditionellen Veranstaltungen der Ortsvereine oder Institutionen (z.B. Konzerte des Jodlerklubs Maiglöggli, Konzerte der Musikgesellschaft Emmen, Konzerte des Orchesters Emmen, die Emmer Fasnacht, der ökumenische Gottesdienst, Kinderkleiderbörse etc.) unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse des Le Théâtre (Musicalsaison) auch weiterhin im Zentrum Gersag stattfinden sollen. Es ist auch in Zukunft Aufgabe der Gemeinde Emmen, im Rahmen der bewilligten finanziellen Mittel ausschliesslich den Ortsvereinen die Nutzung des Zentrums Gersag für grössere Anlässe zu ermöglichen.

## **12 Wie weiter bei einer Ablehnung**

Aufgrund der möglichen Veränderungen hat der ehemalige Geschäftsführer der Restaurationsbetriebe den Geschäftsführervertrag per Ende 2016 gekündigt. Der Gemeinderat hat daraufhin der Firma Circomusico AG die Geschäftsführung übertragen. Bei einer Ablehnung der Investitionen, des Darlehens und damit der Vereinbarung für die Übergabe des Zentrums Gersag für die Dauer von 15 Jahren an die Firma Circomusico AG muss für die Weiterführung und Aufrechterhaltung des Betriebes des Zentrums Gersag eine neue Lösung gefunden werden. Unabhängig von der künftigen Nutzung müssen zwingend notwendige Investitionen für die Erfüllung sicherheitsrelevanter Vorgaben getätigt werden. Sämtliche Marktansprachen zeigen, dass die Weiterführung des Kongresszentrums in der bisherigen Form und mit der aktuellen Ausrichtung auch langfristig und trotz Investitionen nicht zu ausgeglichenen Rechnungen führen wird. Alternativ zur Übergabe des Zentrums an die Firma Circomusico AG und damit für den Betrieb des Le Théâtre sind folgende Varianten denkbar:

- a) Schliessung des Restaurants; Vermietung der Säle für Anlässe aller Art
- b) Schliessung des gesamten Zentrums
- c) Übergabe an externen Betreiber (Verpachtung)
- d) Weiterführung als gemeindeeigener Zuschussbetrieb

Die bei allen Varianten notwendigen Abklärungen (bzw. Suche von Betreibern; Geschäftsführung, Vertragsverhandlungen etc.) führen zu einer Zeit der unklaren Ausrichtung und damit auch zu Abwanderungen von Veranstaltungen. Längerfristig ausgerichtete Reservationen wären bis zu einer definitiven Entscheidung über die weitere Ausrichtung nicht möglich.

## **13 Antrag**

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung des Investitionskredits für die vermierterseits notwendige Sanierung (Nachbesserung des aufgestauten Unterhalts) Zentrum Gersag von CHF 1'200'000.00.
2. Bewilligung eines Darlehens von CHF 2'800'000.00 an die Firma Circomusico AG.
3. Genehmigung der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Emmen und der Circomusico AG.
4. Genehmigung des Pachtzinses für die Führung der Restaurants und Säle Gersag von jährlich CHF 173'333.00 für die Dauer von 15 Jahren. Der Gemeinderat wird mit dem Abschluss des entsprechenden Pachtvertrages beauftragt.
5. Erteilung einer Vollmacht an den Gemeinderat zur Beschaffung der notwendigen Fremdmittel.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 15. Februar 2017

Für den Gemeinderat:

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Vereinbarung Gemeinde Emmen – Firma Circomusico AG