

Vereinbarung

zwischen

der **Einwohnergemeinde Emmen**, Postfach, 6021 Emmenbrücke, handelnd durch den Gemeinderat Emmen, dieser vertreten durch die Herren Rolf Born, Gemeindepräsident, und Patrick Vogel, Gemeindegeschreiber

und

der **Circomusico AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 6010 Kriens, Schweighof, Grabenhofstrasse 1, CHE-109.446.845, handelnd durch Frau Sonja Greber, Mitglied des Verwaltungsrates, von Zell LU und Kriens LU, in Rothenburg, und Herrn Andréas Härry, Präsident des Verwaltungsrates, von Zürich ZH, in Kriens

1. Ausgangslage

Die Circomusico AG betreibt seit dem Jahr 2006 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 seinen Neuinszenierungen von Musicals aller Art. Ein Ausbau der Aktivitäten in allen Sparten (Musicals, Gastronomie etc.) ist am bisherigen Standort nicht möglich. Die Gemeinde Emmen verfügt an der Rüeggisingerstrasse, Emmen, direkt neben dem Verwaltungsgebäude, über ein Seminar- und Kongresszentrum. In diesem Zentrum Gersag stehen für Veranstaltungen mehrere Säle und ein Restaurationsbetrieb zur Verfügung.

Die Gemeinde Emmen überträgt der Circomusico AG die Führung und Bewirtschaftung sämtlicher Lokalitäten des Zentrums Gersag mittels separatem Pachtvertrag. Mit Beginn des Pachtverhältnisses übernimmt die Circomusico AG den bestehenden Restaurationsbetrieb des Zentrums Gersag und wird zudem in den Räumlichkeiten während der gesamten Vertragsdauer das Le Théâtre Emmen führen.

Neue Auflagen der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern machen aber vorgängig bauliche Massnahmen im Bereich Sicherheit notwendig. Zudem sind der bauliche Unterhalt und betriebsnotwendige Investitionen von der Gemeinde Emmen in den vergangenen Jahren zurückgestellt worden. Damit das Zentrum Gersag auch künftig weiter für Veranstaltungen aller Art genutzt werden kann, sind in verschiedenen Bereichen zwingend bauliche Massnahmen vorzunehmen. Mit dieser Vereinbarung sollen die notwendigen Investitionen definiert und ihre Finanzierung sowie die bauliche Umsetzung durch die Parteien geregelt werden.

Die vorliegende Vereinbarung regelt:

- 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 für die betriebsnotwendigen baulichen Investitionen ins Zentrum Gersag.

Die Vereinbarung zwischen der Circomusico AG und der Gemeinde Emmen gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Investitionsobjekt
3. Investitionen der Gemeinde Emmen
4. Investitionen der Circomusico AG
5. Auslösung der Investitionen
6. Darlehen der Gemeinde Emmen
7. Vereinbarungsbeginn
8. Nutzung des Zentrums Gersag durch Ortsvereine
9. Schlussbestimmungen

2. Investitionsobjekt

Das Investitionsobjekt befindet sich auf Grundstück Nr. 1599, Grundbuch Emmen, und trägt die Gebäude Nr. 2598. Der Saalbau besteht insbesondere aus dem grossen Saal, dem Foyer, dem Restaurant, dem Konferenzsaal im Untergeschoss und den drei Sälen beim Restaurant. Das Investitionsobjekt wird der Circomusico AG im Pachtverhältnis für die ganze Dauer dieser Vereinbarung zur Nutzung als Restaurationsbetrieb, zum Betrieb des Le Théâtre und zum Betrieb als Kongresszentrum überlassen. Die detaillierte Umschreibung von Art, Umfang und Bedingungen der Nutzung erfolgt im Pachtvertrag.

3. Investitionen der Gemeinde Emmen

Die Gemeinde Emmen finanziert die nachfolgenden Investitionen, welche für die künftige Nutzung und aufgrund der veränderten gesetzlichen Vorgaben zwingend notwendig sind. Es geht darum, in Teilbereichen den aufgeschobenen Gebäudeunterhalt auszugleichen und die Anpassungen an die gesetzlichen Vorgaben im Bereiche der Sicherheit (Feuerpolizeiliche Vorgaben etc.) vorzunehmen:

Investitionsbedarf	Beitrag Gemeinde Emmen
Beleuchtung / Steuerung Saalbau	CHF 100'000.00
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	CHF 50'000.00
Brandschutzanpassungen Fluchtweg, Notausgänge	CHF 700'000.00
Allgemeine Aufwendungen Sicherheit (Bühnenvorhang u.ä.)	CHF 100'000.00
Total Investitionen	CHF 1'200'000.00

Die Gemeinde Emmen leistet gestützt auf die genehmigte Planung und nach Vorliegen der benötigten Baubewilligungen gemäss schriftlich dokumentiertem Baufortschritt Teilzahlungen. Die Schlussabrechnung für die Investitionen ist der Gemeinde Emmen spätestens 60 Tage nach Abschluss der Investitionen zur Genehmigung zu unterbreiten.

4. Investitionen der Circomusico AG

Die Circomusico AG finanziert die nachfolgenden baulichen Massnahmen, welche für den Betrieb des Musicaltheaters notwendig sind:

Investitionsbedarf	Beitrag Circomusico AG
Vorbereitungsarbeiten: Asbestuntersuch / -sanierung, Sondagen, Baustelleneinrichtung, etc.	CHF 50'000.00
Untergeschoss: Ergänzungen und Anpassungen. insb. Garderobe, Nutzung Kellertheater, Gersagkeller, etc.	CHF 100'000.00
Erdgeschoss bis 2. OG: Anpassung, Aufwertung Foyers, 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 Tribünenelemente), Anpassungen Bankettoffice	CHF 20'000.00
Galerie: Anpassungen, Abtrennung Seitengalerie, Unterhalt (Ersatz) Galeriebestuhlung, Regiepult	CHF 60'000.00
Neueinbauten Foyer (Garderoben, Bar, etc.), Anpassungen Decke Saal	CHF 200'000.00
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 Bem.: inkl. Kosten Elektro für Brandschutzmassnahme	CHF 1'000'000.00
Nebenkosten, Kopien, Gebühren, Versicherungen, etc.	CHF 60'000.00
Unterhalt und Sanierung von best. Ausstattungen	CHF 20'000.00
Total Investitionen	CHF 2'800'000.00

Zur Finanzierung dieser Investitionen gewährt die Gemeinde Emmen der Circomusico AG ein zweckgebundenes Darlehen gemäss Ziff. 4. Dieses Darlehen wird ausschliesslich zur Finanzierung der vorgenannten baulichen Massnahmen gewährt. Weitere Beschaffungen von mobilen Sachanlagen sowie Licht- und Bühnentechnik sind von der Firma Circomusico AG zu finanzieren.

Den Investitionen der Circomusico AG wird grundsätzlich eine Lebensdauer von 15 Jahren (in Worten: fünfzehn Jahren) zu Grunde gelegt. Die Circomusico AG unterbreitet der Gemeinde Emmen spätestens 60 Tage nach Ausführung der von ihr in Auftrag gegebenen Investitionen (gemäss vorstehender Aufstellung) eine entsprechende Ausbaurkostenabrechnung zur Genehmigung. Sofern das Pachtverhältnis vor Ablauf von 15 Jahren aufgelöst werden sollte, hat die Gemeinde Emmen die Circomusico AG für ihre Investitionen gestützt auf die Ausbaurkostenabrechnung und die angenommene Lebensdauer (unabhängig vom konkreten Zeitpunkt der Ausführung resp. Fertigstellung) wie folgt zu entschädigen:

vor 30.06.2023	6. Jahres	50 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2024	7. Jahres	45 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2025	8. Jahres	40 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2026	9. Jahres	35 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2027	10. Jahres	30 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2028	11. Jahres	25 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2029	12. Jahres	20 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2030	13. Jahres	15 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2031	14. Jahres	10 % der abgerechneten Ausbaurkosten
vor 30.06.2032	15. Jahres	5 % der abgerechneten Ausbaurkosten
nach 30.06.2032		0 % der abgerechneten Ausbaurkosten

Die Restanz ist am letzten Tag des Pachtverhältnisses zur Rückzahlung fällig (Einmalzahlung). Nach dem 30.06.2032 gehen die Investitionen entschädigungslos ins Eigentum der Gemeinde Emmen über.

5. Auslösung der Investitionen

Nach Genehmigung der notwendigen Investitionsbeiträge und des Darlehens durch den Einwohnerrat Emmen - oder allenfalls nach einer Volksabstimmung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen - kann die Circomusico AG gestützt auf die genehmigte Planung und die rechtskräftige Baubewilligung selbständig die Investitionen und den Umbau für die künftige Nutzung für den Musical- und Theaterbetrieb gemäss Ziff. 3 und 4 auslösen. Dazu ist folgendes Vorgehen vereinbart:

Die Investitionen gemäss Ziff. 3 und Ziff. 4 werden von der Circomusico AG geplant und realisiert. Die Planung und Ausführung aller Investitionen erfolgt in direkter Absprache mit der Gemeinde Emmen gemäss folgendem Vorgehen:

a) Information:

Die Circomusico AG informiert die Gemeinde Emmen, Bereich Immobilien, über ihre konkreten Investitionspläne. Sämtliche Investitionen bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Gemeinde Emmen.

b) Planung:

Planungen werden von der Circomusico AG in Auftrag gegeben oder durchgeführt. Die definitiven Planunterlagen sind von der Gemeinde Emmen, Bereich Immobilien, prüfen und genehmigen zu lassen.

c) Baubewilligungsverfahren:

Die genehmigten Umbaupläne werden von der Circomusico AG nötigenfalls zur Genehmigung ins Baubewilligungsverfahren eingegeben.

d) Ausführung:

Gestützt auf die Baubewilligung resp. die Zustimmung der Gemeinde Emmen gibt die Circomusico AG die Investitionsvorhaben in Auftrag.

Die Circomusico AG gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte provisorisch oder definitiv eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat sie dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte unverzüglich und auf ihre Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet die Circomusico AG für den der Gemeinde Emmen hieraus entstandenen Schaden. Die Gemeinde Emmen behält sich im Übrigen eine ausserordentliche Kündigung vor.

5. Darlehen der Gemeinde Emmen

Die Gemeinde Emmen gewährt der Circomusico AG ein zweckgebundenes Darlehen im Betrag von maximal CHF 2'800'000.00. Das Darlehen wird ausschliesslich für die Investitionen der Circomusico AG gemäss Ziff. 4 dieser Vereinbarung gewährt. Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung der Darlehenssumme haften die Circomusico AG und ihre Organe für einen der Gemeinde Emmen daraus resultierenden Schaden.

Das Darlehen ist nach Abschluss der Investitionen und Genehmigung der Investitionsabrechnung mit 2.6% zu verzinsen. Als Gegenleistung für den Zinsverzicht der Gemeinde Emmen ab der Auszahlung der ersten Darlehensteilbeträge wird der Gemeinde Emmen in den Jahren 2018 und 2019 für jeweils sechs Sitzungen des Einwohnerrates Emmen der Mietzins von jeweils CHF 800.00 pro Sitzung erlassen. Die Zinsen werden der Circomusico AG vierteljährlich in Rechnung gestellt, zahlbar jeweils per 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember.

Das Darlehen wird von der Gemeinde Emmen gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung und entsprechend dem schriftlich dokumentierten Baufortschritt in Teilbeträgen überwiesen. Akontozahlungen an das Darlehen sind von der Circomusico AG unter Nachweis erteilter Aufträge schriftlich bei der Gemeinde Emmen einzufordern.

Die Circomusico AG kann Teilbeträge für das Darlehen maximal bis am 31. Juli 2019 bis zum Maximalbetrag von CHF 2'800'000.00 in Anspruch nehmen. Sämtliche Investitionen, welche über das Darlehen der Gemeinde Emmen finanziert sind, müssen innert zweier Jahre nach Rechtskraft dieser Vereinbarung in Auftrag gegeben werden.

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt in 15 jährlichen Raten à CHF 186'667.00, jeweils per 30. Juni und erstmals per 30.06.2018. Wurde das zweckgebundene Darlehen nach Auslösung aller Investitionen gemäss Ziff. 4 nicht vollumfänglich in Anspruch genommen, kann die jährliche Rate auf Gesuch der Circomusico AG und unter Berücksichtigung der verbleibenden Laufzeit angepasst werden.

