

03/23 Bericht und Antrag an den Wohnerrat



betreffend

Übernahme der Umbauinvestitionen sowie

Weiterführung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen hatten am 1. Juni 1969 einem Kredit von CHF 14 Millionen für das Verwaltungsgebäude und den Saalbau Gersag zugestimmt. 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 sich 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 bot seit Frühling 2014 exklusiv 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.

Die Unzufriedenheit mit der wirtschaftlichen Situation der gemeindeeigenen Restaurationsbetriebe manifestierte sich auch in verschiedenen politischen Vorstössen. Mit den Postulaten 59/10, 16/15 und 40/15 wurde in unterschiedlichen Ausprägungen die Überprüfung der Strategie und der Betriebsführung des Zentrums Gersag verlangt. Die politischen Vorstösse forderten, dass mit Anpassung der Strategie oder anderen Lösungsansätzen (z.B. Auslagerung) künftig die jährlichen Betriebsverluste ausbleiben. Inzwischen muss man jedoch festhalten, dass eine vollständige Deckung der Gesamtkosten unrealistisch ist.

Der Gemeinderat hatte sich mehrmals mit möglichen Veränderungen für das gemeindeeigene Zentrum befasst. Bereits in früheren Jahren wurde festgestellt, dass verschiedenste, rentable Anlässe (Weihnachtsfeiern, Personalesen, Marketingveranstaltungen etc.) nicht mehr im Zentrum Gersag durchgeführt werden. Dies wurde unter anderem mit anderen Interessen (z.B. Event-Gastronomie) und der Konkurrenzsituation begründet. Damals durchgeführte Marktansprachen führten auch dazu, dass eine Verpachtung an eine Gastronomieunternehmung ausschliesslich dann möglich würde, wenn die Gemeinde zuerst in die Infrastruktur investiert.

Die Übergabe des gesamten Zentrums Gersag an die Circomedia AG bzw. die Prélude Gastronomie AG zum Betrieb des Musicaltheaters «Le Théâtre» und des Restaurationsbetriebs stellte für die Gemeinde Emmen aus langfristiger Sicht und auch für das «Le Théâtre» deshalb eine optimale Lösung dar. Das «Le Théâtre» konnte ihren aus Kriens bekannten, 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.

Vor der Inbetriebnahme durch die Prélude Gastronomie AG wurden Investitionen von beiden Parteien über CHF 4.00 Mio. vorgenommen. Die Gemeinde Emmen investierte CHF 1.20 Mio.; die Prélude Gastronomie AG ihrerseits CHF 2.80 Mio. Für die Investitionen der Prélude Gastronomie AG gewährte die Gemeinde Emmen der Gesellschaft ein zweckgebundenes Darlehen von CHF 2.80 Mio. mit einer Laufzeit von 15 Jahren. Die jährliche Amortisation beträgt CHF 186'667.00 bei einem Zinssatz von 2.6%. Nebst den Zins- und Amortisationszahlungen wurde ein jährlicher Pachtzins von CHF 173'333.00 exkl. Nebenkosten vereinbart. Aus dem Theaterbetrieb sind jeweils noch die Billettsteuern (10%) geschuldet. Weitere Informationen sind aus dem Bericht und Antrag an den Einwohnerrat 03/17 vom 15. Februar 2017 sowie der Bauabrechnung 38/18 vom 14. November 2018 ersichtlich.

2. Aktuelle Ausgangslage

Trotz des ambitionierten Terminplans konnte der Umbau sowie der anschliessende Umzug von Kriens nach Emmen termingerecht bis zum Start des ersten Musicals im neuen «Le Théâtre» abgeschlossen werden. Das «Le Théâtre» konnte im kulturellen Bereich in Emmen unmittelbar an seine Erfolge in Kriens anschliessen. Die Welturaufführung des Musicals «95 – Ninety-Five», die Europapremiere von «The Prom» («DerBall») sowie die Schweizer Premieren von «Sister Act», «Rock of Ages» und «On Your Feet!» wurden vom Publikum und den Medien – diese auch international in Fachzeitschriften - hochgelobt. Im Winter 2023/24 wird eine weitere Schweizer Premiere einer West-End-Show folgen. Die neuen Formate «Emmen Lacht!» sowie neu «Emmen Klassik» starteten vielversprechend. Weitere Comedian verschiedener Genres gastierten zudem erfolgreich in Emmen. Das Musikschulfestival «Emmen musiziert» mit Integration lokaler Vereine war bereits bei der Premiere 2021 ein Grosse Erfolg, der 2022 nochmals übertroffen wurde. Die Konzerte der lokalen Vereine (Musikgesellschaft Emmen, Orchester Emmen und Jodlerclub Maiglöggli) erfuhren durch die neuen technischen und logistischen Möglichkeiten des Theatersaals qualitative Verbesserungen. Das Restaurant Prélude ist vor und nach den Veranstaltungen im Le Théâtre - nach

zaghaftem Start 2017 - inzwischen in der Regel «ausverkauft», das neue gastronomische Angebot wird von den Theatergästen geschätzt.

Trotz dieser Erfolge zeigte sich aber, dass die Prognosen vor allem für den Bereich «eingemietete Events» eher zu ambitioniert waren. Das angestrebte Wachstum in diesem Bereich konnte in den ersten Betriebsjahren nicht erreicht werden. Aufgrund der Zahlungseingänge hat die Gemeinde Emmen darum Wertberichtigungen auf den Forderungen gegenüber dem «Le Théâtre» vorgenommen. Positiv hingegen entwickelte sich der Bereich Gastronomie, der im Jahr 2019 ausgeglichen abschloss.

Die Corona-Pandemie erschwerte bzw. verunmöglichte ab Februar 2020 eine normale Betriebsführung im Musical- und Restaurationsbereich und führte zu weiteren Zahlungsrückständen. Das «Le Théâtre» hat die Gemeinde jeweils offen und transparent über die finanzielle Lage der beiden Gesellschaften Circomedia AG (Theaterbetrieb) und Prélude Gastronomie AG (Restaurant) informiert. Nur dank Versicherungsleistungen sowie den Unterstützungsmassnahmen durch Bund und Kanton konnte das «Le Théâtre» die Corona-Pandemie einigermaßen überstehen. Die Gemeinde Emmen hat in dieser Phase ihre Forderungen gegenüber dem «Le Théâtre» jeweils gestundet und vorläufig von einer eigentlichen Covid-Reduktion abgesehen. Es wurde vereinbart, dass nach den Covid-Einschränkungen im Rahmen einer Gesamtbeurteilung über mögliche Forderungsverzichte verhandelt wird.

2.1 Investitionen der Gemeinde Emmen

Die Gemeinde Emmen und das «Le Théâtre» waren von Beginn an der übereinstimmenden Auffassung, dass aufgrund der bis dahin aufgeschobenen Sanierungen und für einen modernen Betrieb eines Musicaltheaters eine sanfte Renovation zwingend war. Unabhängig vom Vertragsabschluss musste die Gemeinde Emmen zwingend notwendige Investitionen für den weiteren Betrieb des Zentrums Gersag in den Bereichen Sicherheit, Energetik, Küche, Theatersaal (Notausgang; Bühneninstallationen) vornehmen, um die gesetzlichen Vorschriften einhalten zu können. Der Einwohnerrat hat dem notwendigen Baukredit an seiner Sitzung von 21. März 2017 zugestimmt. Weitere Informationen sind aus dem Bericht und Antrag an den Einwohnerrat 03/17 vom 15. Februar 2017 sowie der Bauabrechnung 38/18 vom 14. November 2018 ersichtlich.

2.2 Investitionen der Prélude Gastronomie AG

Um einen modernen Kongress- und Musicalbetrieb betreiben zu können, waren zu den minimalen Investitionen der Gemeinde Emmen gemäss Ziffer 2.1 noch weitere Investitionen von CHF 2.80 Mio. in die bestehende Infrastruktur notwendig. Dabei hat man sich aufgrund der knappen Ressourcen bereits auf ein absolutes Minimum beschränkt. Die konkret ausgeführten Investitionen sind ebenfalls aus dem Bericht und Antrag an den Einwohnerrat 03/17 vom 15. Februar 2017 sowie der Bauabrechnung 38/18 vom 14. November 2018 ersichtlich.

2.3 Darlehen der Gemeinde Emmen an die Prélude Gastronomie AG

Für die von der Prélude Gastronomie AG getätigten Investitionen gemäss Ziffer 2.2 gewährte die Gemeinde Emmen ein zweckgebundenes Darlehen im Betrag von maximal CHF 2'800'000.00. Das Darlehen wurde ausschliesslich für die vereinbarten Investitionen der Prélude Gastronomie AG gewährt. Die Verwendung der Gelder wurde vom Departement Immobilien der Gemeinde Emmen gemäss Vereinbarung jeweils anhand der Vergabe- und Werkverträge kontrolliert und freigegeben. Weitere Informationen sind aus dem Bericht und Antrag an den Einwohnerrat 03/17 vom 15. Februar 2017 sowie der Bauabrechnung 38/18 vom 14. November 2018 ersichtlich.

Das Darlehen ist seit Abschluss der Investitionen und Genehmigung der Investitionsabrechnung mit 2.6% zu verzinsen. Die Rückzahlung des Darlehens sollte in 15 jährlichen Raten à CHF 186'667.00 erfolgen; jeweils per 30. Juni und erstmals per 30. Juni 2018.

2.4 Aktuelle Situation

Das «Le Théâtre» ist in der Gemeinde Emmen gut gestartet. Im kulturellen Bereich hat sich das Haus als renommierte Adresse für populäre Kultur in der Zentralschweiz etabliert. Im Bereich Musical gilt «Le Théâtre» als Leuchtturm der Schweizer Szene dank der regelmässigen Programmierung von qualitativ hochwertigen Premieren von Broadway- und West End-Shows. Die für den wirtschaftlichen Betrieb des Hauses aber ebenso wichtigen eigemieteten Events (Kultur, aber auch Anlässe von Firmen und Institutionen) konnten die Erwartungen hinsichtlich Auslastung und wirtschaftlicher Rentabilität in den ersten Betriebsjahren nicht erfüllen. Es braucht mehr Zeit, bis die neuen Möglichkeiten von «Le Théâtre» von diesen Segmenten honoriert werden. Rückblickend waren die Erwartungen und Prognosen nach dem Standortwechsel zu optimistisch. Insbesondere auch die Amortisationszahlungen für das Darlehen nach dem ersten Betriebsjahr waren nicht realistisch und führte zu Zahlungsverzügen. Die weiteren Betriebsjahre mit neuen Musicalproduktionen zeigten, dass die aktuellen Vertragskonditionen für das «Le Théâtre» betriebswirtschaftlich auch mittel- bis langfristig nicht tragbar sein würden.

Ab dem Februar 2020 erschwerte oder verunmöglichte zudem die Corona-Pandemie eine normale Betriebsführung im Musical- und Restaurationsbereich und führte zu weiteren Zahlungsausfällen. Nur dank Versicherungsleistungen sowie den Unterstützungsmassnahmen durch Bund und Kanton konnte das «Le Théâtre» die Corona-Pandemie einigermaßen überstehen. Die Gemeinde Emmen hat in dieser sehr schwierigen Phase ihre Forderungen gegenüber dem «Le Théâtre» jeweils gestundet und vorläufig von einer eigentlichen Covid-Reduktion abgesehen. Mit der Pächterin wurde damals vereinbart, dass nach den Covid-Einschränkungen im Rahmen einer Gesamtbeurteilung über mögliche Forderungsverzichte verhandelt wird.

Das «Le Théâtre» hat den Gemeinderat jeweils offen und transparent über die finanzielle Lage der beiden Gesellschaften Circomedia AG (Theaterbetrieb) und Prélude Gastronomie AG (Restaurant) informiert. Dabei zeigt sich, dass die Prélude Gastronomie AG nicht in der Lage ist, dass zweckgebundene Darlehen zurückzuzahlen.

3. Künftige Nutzung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag

Unabhängig von der jeweiligen Nutzung des Kultur- und Kongresszentrums entstehen bei der Gemeinde Emmen diverse direkte und indirekte Kosten. Die Vollkosten für den gesamten Gebäudekomplex betragen durchschnittlich rund CHF 580'000.00 pro Jahr (inkl. Investitionen von CHF 2.80 Mio. der Prélude Gastronomie AG). Davon sind schätzungsweise CHF 80'000.00 bis CHF 120'000.00 variable Kosten, die nur durch die Betriebsnutzung anfallen. Die restlichen Kosten von rund CHF 410'000.00 bis CHF 450'000.00 sind jährliche Fixkosten, die unabhängig der jeweiligen Nutzung anfallen.

Der Gemeinderat hat deshalb die aktuelle Situation analysiert und eine neue Auslegeordnung mit verschiedenen Varianten zur Nutzung vorgenommen. Die nachfolgenden Varianten wurden dabei konkret angeschaut:

- Variante 1: Weiterführung durch Dritte
- Variante 2: Weiterführung durch Gemeinde
- Variante 3: Saalnutzung durch Gemeinde, Schliessung Restaurant
- Variante 4: Schliessung des gesamten Zentrums

Die Auflistung ist nicht abschliessend und es gibt sicher noch weitere (Unter-)Varianten. In den Grundzügen sind diese jedoch sehr ähnlich und werden darum nicht explizit noch aufgeführt. Die verschiedenen Varianten werden nachfolgend kurz erläutert.

3.1 Weiterführung durch Dritte

Die erste Variante stellt quasi den «Status Quo» dar, bei welcher die Saalnutzung und der Restaurationsbetrieb weiterhin durch Dritte betrieben und der Gemeinde Emmen als Eigentümerin eine Entschädigung (Pachtzins) für die Nutzung bezahlt wird.

Obwohl der Betrieb des gesamten Kultur- und Kongresszentrums aus finanzieller Sicht auch in den letzten Jahren nicht zufriedenstellend war, stellt diese Variante in einer Gesamtbetrachtung dennoch eine weiterhin mögliche Option dar. Einerseits gehört es nicht zur Kernaufgabe der Gemeinde, einen Restaurationsbetrieb zu führen und andererseits hat die kulturelle Nutzung der übrigen Gebäudeinfrastruktur mit dem «Le Théâtre» deutlich an Qualität und Ausstrahlung gewonnen - regional, national und im Musicalbereich sogar international. Bei einer Weiterführung durch Dritte müssten jedoch die Vertragskonditionen angepasst werden. Bereits vor der Corona-Pandemie war es sehr anspruchsvoll, ein Kultur- und Kongresszentrum bzw. einen Restaurationsbetrieb finanziell erfolgreich zu führen. Vor allem im

Unterhaltungs- und Kulturbereich hat die Pandemie deutliche Spuren hinterlassen und hinken bei der Anzahl der Veranstaltungen, aber vor allem bei der Auslastung, noch deutlich hinterher. Unabhängig der künftigen Pächter müssen die Vertragskonditionen an die aktuellen Marktsituationen angepasst werden, um das Kultur- und Kongresszentrums für alle Parteien erfolgreich und tragbar betreiben zu können.

Eine Weiterführung durch neue Betreiber erachtet der Gemeinderat aktuell als wenig zielführend und aufgrund der aktuellen Lage in der Branche auch als unrealistisch. Ausserdem hat sich das «Le Théâtre» aber auch das Restaurant «Prélude» in den letzten Jahren trotz Corona-Pandemie relativ gut behauptet und die Gemeinde Emmen als Standortgemeinde für hochklassige Musicals schweizweit und international einen Namen gemacht. Auch die Zusammenarbeit zwischen der Pächterin und den Emmer Vereinen hat sich inzwischen eingespielt.

Eine komplette Auslagerung des Kultur- und Kongresszentrums an eine separate eigenständige Trägerschaft würde die eigentlichen Probleme nicht lösen und bringt unseres Erachtens der Gemeinde keinen Mehrwert, wie das Beispiel der Stadthalle Sursee zeigt. Die Stadt Sursee hat nach fundierten Abklärungen im Jahr 2021 beschlossen, die bisherige Betriebsgenossenschaft aufzulösen und die Betriebsführung in die Stadtverwaltung zu integrieren.

3.2 Weiterführung durch Gemeinde Emmen

Seit der Eröffnung des Kongresszentrums Gersag vor rund 50 Jahren ist es mit unterschiedlichen Konzepten nicht gelungen, das Kultur- und Kongresszentrum rentabel zu führen. Sowohl mit der Verpachtung des Restaurants als auch mit der Geschäftsführung auf eigene Rechnung musste die Gemeinde Emmen jeweils hohe Defizite ausgleichen. Insbesondere im aktuell sehr anspruchsvollen Umfeld sieht der Gemeinderat ein deutlich höheres finanzielles Risiko, wenn das Zentrum zusammen mit dem Restaurantbetrieb auf eigene Rechnung geführt werden müsste. Einerseits würde ein Betrieb durch die Gemeinde Emmen zusätzliche personelle Ressourcen in der Verwaltung benötigen und andererseits fehlt es der Gemeinde an entsprechendem Knowhow, um in der Eventbranche als erfolgreiche Veranstalterin aufzutreten.

3.3 Saalnutzung durch Gemeinde mit Schliessung Restaurant

Eine weitere Variante ist, den eigentlichen Restaurationsbetrieb komplett zu schliessen und nur noch die Saalinfrastuktur für Anlässe aller Art zu vermieten oder zu verpachten. Insbesondere wenn im Restaurationsbetrieb wieder grössere Investitionen in die Infrastruktur (z.B. Ersatz grosser Kücheneinrichtungen) anstehen würden, müsste diese Option vertieft geprüft werden. Für die Betreiberin des «Le Théâtre» selbst stellt diese Variante keine Option dar, da der Musicalbetrieb nur zusammen mit einem Gastronomieangebot optimal geführt werden kann. Auch finanziell dürfte diese Variante zum jetzigen Zeitpunkt nicht die beste Lösung sein. Die Einnahmen (Pachtzins) aus dem Restaurationsbetrieb tragen einen wesentlichen Teil zum Deckungsbeitrag und damit zu den Fixkosten des ganzen Kultur- und Kongresszentrums bei.

Sollten jedoch mittelfristig grössere Investitionen in diesem Bereich anstehen, müsste eine Schliessung oder eine Umnutzung der Restaurantlokalitäten (z.B. als Tagesstruktur, Gewerbe- oder Büroräume) nochmals geprüft werden. Dabei ist auch die Forderung des Einwohnerrates zu beachten, die Investitions- und Unterhaltskosten so tief wie möglich zu halten, bis die Verwaltungsstrategie die langfristige Nutzung aufzeigt.

3.4 Schliessung des gesamten Zentrums

Mit einer vollständigen Schliessung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag würden keine eigentlichen Betriebskosten mehr anfallen und die Kosten für eine komplette Verriegelung bzw. Sicherung der Gebäudeinfrastruktur bis zu einem allfälligen Rückbau wären verhältnismässig tief gegenüber den normalen Betriebskosten. Der Entscheid einer Schliessung hätte aber trotzdem massive finanzielle Folgen für die Gemeinde Emmen. In der Konsequenz müssten sämtliche bilanzierten Anlagewerte des Kultur- und Kongresszentrums Gersag gemäss kantonalem Finanzhaushaltsgesetz vollständig als ausserordentliche Wertberichtigung abgeschrieben werden. Einerseits würde diese einmalige Abschreibung die Rechnung mit rund CHF 5.9 Mio. belasten und andererseits würde die gesamte Bausubstanz der Gebäude mit einem Abriss vernichtet werden.

Auch eine nur vorübergehende Schliessung, beispielsweise um eine neue Ausrichtung oder eine komplett neue Nutzung fundiert abzuklären und später allenfalls zu realisieren, würde kurzfristig keine grossen Einsparungen mit sich bringen, da ein grosser Teil der Betriebskosten weiterhin anfallen würde, damit die Gebäudeinfrastruktur auch später noch nutzbar ist.

3.5 Schlussfolgerungen

Eine Schliessung dürfte zum heutigen Zeitpunkt keine Option sein, da die Wert- und Substanzvernichtung und die daraus resultierenden einmaligen Abschreibungen zu hoch sind. Zwar könnten die Betriebskosten durch eine komplette Verriegelung und einen späteren Rückbau weiter reduziert werden, jedoch hätte dies eine ausserordentliche Abschreibung der bilanzierten Aktiven zur Folge (CHF 5.9 Mio.).

Um die Kosten für die Gemeinde Emmen in einem sinnvollen Rahmen reduzieren zu können, ist eine weitere Nutzung für die nächsten Jahre nach wie vor am besten. Aufgrund der aktuellsten Entwicklungen im Kultur- wie auch im Gastronomiebereich erachtet es der Gemeinderat als am sinnvollsten, die nächsten Jahre mit der aktuellen Pächterin, jedoch mit angepassten Konditionen zusammenzuarbeiten.

4. Übernahme der getätigten Investitionen

Wie in den vorangegangenen Kapiteln (insbesondere 2.4) erläutert, ist die Prélude Gastronomie AG nicht in der Lage, die Darlehensschuld gegenüber der Gemeinde Emmen zu begleichen. Deshalb soll die Gemeinde Emmen die mit dem zweckgebundenen Darlehen finanzierten Investitionen von CHF 2'702'233.55 (exkl. MWST) der Prélude Gastronomie AG übernehmen.

Die Übernahme der getätigten Investitionen soll rückwirkend per 1. Januar 2023 zum Kaufpreis von CHF 2'035'000.00 (inkl. 7.7% MWST) erfolgen. Zur Ermittlung des Kaufpreises wurde der kalkulatorische Restbuchwert per 1. Januar 2023 der abgerechneten Ausbaurkosten gemäss Schlussabrechnung (Anhang des Kaufvertrags) verwendet. Als massgebende Nutzungsdauer diene die ursprünglich angenommene Lebensdauer von 15 Jahren.

Der Kaufpreis wird vollständig mit der offenen Darlehensforderung gegenüber der Gemeinde Emmen verrechnet. Eine Zahlung anstelle der Verrechnung wird dabei ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages (Anhang 1) wird gleichzeitig die bisherige Vereinbarung vom 1. Juli 2017 zwischen der Gemeinde Emmen und der Prélude Gastronomie AG rückwirkend per 1. Januar 2023 aufgelöst.

5. Neuer Pachtvertrag

Mit neuen angepassten Vertragskonditionen soll eine betriebswirtschaftlich rentable Führung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag als «Le Théâtre» ermöglicht werden. Mit der Unterzeichnung des neuen Pachtvertrages wird gleichzeitig der bisherige Pachtvertrag vom 1. Juli 2017 zwischen der Gemeinde Emmen und der Prélude Gastronomie AG per 1. Januar 2023 aufgelöst.

Vertragsparteien

Die Gemeinde Emmen als Eigentümerin des Kultur- und Kongresszentrums Gersag verpachtet die gesamte Liegenschaft an die Prélude Gastronomie AG (Pächterin) sowie die Circomedia AG (Untermieterin). Die beiden Gesellschaften sind für ihre jeweilige Betriebsführung operativ wie auch wirtschaftlich voneinander abhängig. Aber auch rechtlich und finanziell sind die beiden Gesellschaften verbunden, da die Prélude Gastronomie AG eine Tochtergesellschaft (100%) der Circomedia AG ist. Für sämtliche Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag haften beide Gesellschaften jeweils solidarisch.

Vertragsdauer

Der neue Pachtvertrag wird vorläufig für drei Jahre, also bis 31. Dezember 2025 abgeschlossen. Die Vertragsdauer ist gegenüber dem bisherigen Vertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren somit deutlich kürzer. Einerseits ist die Pächterin durch die Übernahme der von ihr getätigten Investitionen durch die Gemeinde Emmen nicht mehr auf eine lange Laufzeit angewiesen, um ihre Investitionen amortisieren zu können. Und andererseits reduziert sich für die Gemeinde Emmen durch die kurze Laufzeit das Risiko für allfällige grössere Investitionen, um den Betrieb weiterführen zu können. Ab dem 1. Januar 2025 werden die Vertragsparteien neue Verhandlungen über die Weiterführung des Pachtverhältnisses aufnehmen.

Pachtzins

Der Pachtzins für die primär von der Pächterin (Prélude Gastronomie AG) genutzten Räumlichkeiten richtet sich nach dem erzielten Jahresumsatz der Pächterin. Zum massgebenden Umsatz gehören sämtliche Bruttoeinnahmen der Pächterin gemäss einem ordnungsgemäss erstellten Geschäftsabschluss. Nicht zum massgebenden Umsatz zählen die Verkaufsförderung/Unterstützung sowie Ertragsminderungen. Auf dieser Basis wird der Pachtzins von 6% berechnet, wobei eine Mindestentschädigung von CHF 90'000.00 pro Jahr festgelegt wird.

Untermiete

Der Pachtzins für die primär von der Untermieterin (Circomedia AG) genutzten Räumlichkeiten gemäss Ziffer 2 richtet sich nach dem erzielten Jahresumsatz der Untermieterin. Zum massgebenden Umsatz gehören sämtliche Bruttoeinnahmen der Untermieterin (Circomedia AG) gemäss einem ordnungsgemäss erstellten Geschäftsabschluss. Nicht zum massgebenden Umsatz zählen die Einnahmen aus Sponsoring, Standbau, Gesangsunterricht sowie Pressetexten. Auf dieser Basis wird der Pachtzins von 10% berechnet. Der Pachtzins reduziert sich um die im jeweiligen Kalenderjahr ordentlich veranlagten Billettsteuern, wobei eine Mindestentschädigung von CHF 60'000.00 pro Jahr für Pachtzins und Billettsteuern festgelegt wird.

Nebenkosten

Im Pachtzins (inkl. Untermiete) sind die Nebenkosten für Strom, Entsorgung, Wasser-, Abwasser- und Kanalisationsgebühren, Heizung sowie die Hauswartung grundsätzlich enthalten. Nicht in den Nebenkosten inbegriffen und von der Pächterin zusätzlich zu bezahlen sind die Service- und Wartungsarbeiten für die technischen Anlagen und Maschinen inkl. Personen- und Warenlifte, Sprinkler-, Brandmelde- und Sicherheitsanlagen sowie Feuerlöscher. Diese zusätzlichen Nebenkosten sind mit einem pauschalen Betrag von CHF 18'000.00 pro Jahr entschädigt.

Nutzung durch ortsansässige Vereine/Institutionen

Die Pächterin nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Emmen einen massgeblichen Beitrag zu einem abwechslungsreichen, gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben leistet. Sie ist daher bereit, die traditionellen Veranstaltungen der Emmer Ortsvereine oder Institutionen (aktuell insbesondere Konzerte des Jodlerklubs Maiglöggli, Konzerte der Musikgesellschaft Emmen, Konzerte des Orchesters Emmen, der ökumenische Gottesdienst etc.) sowie gemeindeeigene Anlässe unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse des «Le Théâtre» (Musicalsaison) auch weiterhin im Zentrum Gersag durchzuführen.

Die Ortsvereine, Institutionen sowie die Gemeinde Emmen profitieren dabei von speziellen Konditionen. Für die Saalmiete und Technik werden nur 50% der jeweils gültigen Mietkonditionen den Vereinen in Rechnung gestellt. Die restlichen 50% werden mit den offenen Forderungen der Gemeinde Emmen verrechnet. Diese Spezialkonditionen gelten bis die definierten offenen Forderungen gegenüber der Gemeinde Emmen beglichen sind.

Vergleich mit dem bisherigen Pachtvertrag

Der nachfolgende Vergleich zeigt die finanziellen Unterschiede zwischen den zwei Pachtverträgen:

Vergleich in CHF	Betrag neu	Betrag alt	Differenz
Pachtzins «Prélude»	90'000.00	173'333.00	- 83'333.00
Pachtzins «Le Théâtre» ¹⁾	22'000.00	0.00	+ 22'000.00
Nebenkosten	18'000.00	18'000.00	0.00
Billettsteuer «Le Théâtre» ¹⁾	90'000.00	90'000.00	0.00
Darlehenszinsen Ø	0.00	36'000.00	- 36'000.00
Subtotal	220'000.00	317'333.00	- 97'333.00
Amortisationen	0.00	186'667.00	- 186'667.00
Total	220'000.00	504'000.00	- 284'000.00

¹⁾ Schätzungen anhand Budget 2023 der Circomedia AG, jedoch mindestens CHF 60'000.00 kumuliert p.a.

Aufgrund des aktuell sehr schwierigen Marktumfeldes, insbesondere die sehr unsichere Entwicklung für kulturelle Veranstaltungen machen eine realistische Budgetierung sehr schwierig. Entsprechend kann es vor allem bei den Billettsteuern kurzfristig zu grösseren Schwankungen kommen.

6. Vergleich mit anderen Kulturinstitutionen

Ein Vergleich mit anderen Kulturinstitutionen in der Region zeigt auf, dass ein erfolgreicher (Kultur-)Betrieb nicht ohne wesentliche Unterstützung durch die öffentliche Hand zu führen ist. Dabei spielt es grundsätzlich auch keine Rolle in welcher Form die Trägerschaft für den Betrieb zusammengestellt oder organisiert ist.

Das Kulturzentrum Braui belastete die Rechnung der Gemeinde Hochdorf im Jahr 2021 mit netto CHF 947'000.00 bzw. CHF 954'000.00 im Jahr 2020. Vor der Corona-Pandemie resultierte ein Aufwandüberschuss von netto CHF 676'000.00.

Sursee bezahlt jährlich CHF 550'000.00 an den Betrieb/Unterhalt der Stadthalle sowie rund CHF 55'000.00 für Abschreibungs- und Zinskosten. Insgesamt belaufen sich die entsprechenden Vollkosten auf rund CHF 605'000.00 jährlich, wobei es sich bei der Stadthalle Sursee nicht nur um eine Event- sondern auch um eine Sporthalle handelt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Für die Übernahme bzw. den Kauf der getätigten Investitionen von CHF 2'035'000.00 wird keine zusätzliche Liquidität benötigt, da der Kauf durch Verrechnung der offenen Darlehensforderung erfolgt. Die Kapitalkosten belasten die Erfolgsrechnung mit durchschnittlich CHF 205'400.00 über die gesamte (Rest-) Nutzungsdauer von 11 Jahren (Abschreibungen CHF 185'000.00, Zinskosten CHF 20'350.00).

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Vollkostenrechnung (ohne Umlagen) für das Kultur- und Kongresszentrums Gersag in den letzten Jahren sowie mit den neuen Vertragskonditionen:

Erfolgsrechnung	2013 - 2016 vor 'Le Théâtre'	2018 - 2021 Alter Vertrag	2023 - 2026 Neuer Vertrag
Personalaufwand	135'900.00	77'400.00	76'300.00
Sach- und übriger Betriebsaufwand	130'900.00	121'400.00	113'800.00
Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen	65'200.00	66'200.00	252'700.00
Kalk. Zinsen	32'400.00	32'500.00	52'800.00
Total Aufwände	364'400.00	297'500.00	495'600.00
Fiskalertrag	-	-53'300.00	-90'000.00
Entgelte	-1'000.00	-700.00	-
Finanzertrag	-14'700.00	-236'200.00	-130'000.00
Total Erträge	-15'700.00	-290'200.00	-220'000.00
Globalbudget	348'700.00	7'300.00	275'600.00

Vor der Zusammenarbeit mit «Le Théâtre» resultierte ein Defizit von rund CHF 350'000.00 pro Jahr. Mit den bisherigen Vertragskonditionen resultierte zwar nur ein kleines Defizit, wobei die wesentlichen Wertberichtigungen auf den Forderungen nicht berücksichtigt sind. Mit dem neuen Vertrag würde ein jährliches Defizit von CHF 275'000.00 entstehen, wobei zumindest CHF 220'000.00 an die laufenden Kosten des Kultur- und Kongresszentrums beigetragen würden.

Die restlichen noch offenen Forderungen aus dem bisherigen Pachtvertrag wurden bereits mit dem Jahresabschluss 2021 vollständig wertberichtigt. Über die Höhe einer allfälligen Rangrücktrittserklärung und/oder eines Forderungsverzichts im Rahmen von Sanierungsmassnahmen der Prélude Gastronomie AG bzw. der Circomedia AG entscheidet der Gemeinderat nach Vorliegen der definitiven Jahresabschlüsse 2022, unter Berücksichtigung einer angemessenen Beteiligung eventueller Gläubiger der beiden Gesellschaften.

8. Kredit- und Ausgabenrecht

Im Aufgaben- und Finanzplan 2023-2026 ist kein expliziter Budgetkredit für den Kauf der von der Prélude Gastronomie AG getätigten Investitionen enthalten. Der Budgetkredit für die Übernahme der Investitionen wurde mit der Gewährung des zweckgebundenen Darlehens bereits durch den Einwohnerrat genehmigt. Das Darlehen wurde dementsprechend auch im Verwaltungsvermögen verbucht und bilanziert. Die im Aufgaben- und Finanzplan 2023-2026 enthaltenen Amortisationen von jährlich CHF 186'667.00 werden mit der Übernahme bzw. der Verrechnung mit dem Darlehen künftig entfallen. Durch die Verrechnung gibt es eine Umgliederung innerhalb des Verwaltungsvermögens von der Bilanzgruppe «144 Darlehen» zur Bilanzgruppe «Sachanlage des Verwaltungsvermögens».

Die Übernahme bzw. Kauf der getätigten Investitionen von CHF 2'035'000.00 (inkl. MWST) stellt eine Ausgabe im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes (FHGG) dar und braucht aufgrund der Betragshöhe die Zustimmung des Einwohnerrates (Ausgabenbewilligung). Durch die rückwirkende Übernahme der Investitionen per 1. Januar 2023 wird der Aufgabenbereich «303 Immobilien» durch die anfallenden Kapitalkosten für Abschreibungen und Zinsen mit zusätzlich CHF 225'700.00 belastet. Für diese Zusatzkosten wird ein entsprechender Nachtragskredit benötigt.

Der Abschluss von Miet- bzw. Pachtverträgen liegt gemäss Art. 48 Abs. 2 lit. f der Gemeindeordnung grundsätzlich in der Kompetenz des Gemeinderates. Beim bisherigen Pachtvertrag ist jedoch in den Schlussbestimmungen festgehalten, dass die ursprünglichen Vertragsinhalte (Vertragsobjekt, Dauer, Leistungen und Gegenleistungen) nicht ohne Berücksichtigung der Zuständigkeiten (Einwohnerrat) verändert werden können. Deshalb werden dem Einwohnerrat auch die neuen Vertragskonditionen zur Genehmigung vorgelegt. Aufgrund der deutlich verkürzten Vertragslaufzeit ist es künftig nicht mehr vorgesehen, allfällige Veränderungen im Pachtvertrag wieder dem Einwohnerrat vorzulegen und die Kompetenzen wieder gemäss geltender Gemeindeordnung zu verteilen.

9. Zusammenfassung

Das Kultur- und Kongresshaus Gersag konnte in der Vergangenheit noch nie wirklich rentabel betrieben werden - und zwar unabhängig der jeweiligen Ausrichtung, der Betriebsart oder mit einer internen oder externen Geschäftsführung. Auch der Umzug des «Le Théâtre» nach Emmen im Sommer 2017 und die Neuausrichtung als Musicaltheater mit Restaurationsbetrieb hatte eine betrieblich gute, finanziell aber nicht die erhoffte Wirkung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte erachtet es der Gemeinderat als zurzeit beste Lösung, weiterhin mit dem «Le Théâtre» zusammenzuarbeiten.

Dafür ist es aber notwendig, die Rahmenbedingungen für die Betreibergesellschaften insofern anzupassen, dass es für diese eine betriebswirtschaftlich realistische Geschäftsführung möglich ist. Dazu gehört einerseits, dass die Gemeinde Emmen die durch die Prélude Gastronomie AG getätigten und durch die Gemeinde vorfinanzierten Investitionen übernimmt und andererseits, die Konditionen des Pachtvertrages an die realistischen Verhältnisse anpasst. Nur damit ist ein erfolgreicher Betrieb weiterhin möglich. Der Vergleich mit anderen Institutionen macht klar, dass ein Kultur- und Kongressbetrieb ohne die Unterstützung der öffentlichen Hand über kurz oder lang nicht funktionieren kann.

Mit der angestrebten Lösung können der Betrieb des Musicaltheaters «Le Théâtre» sowie des Restaurants «Prélude» weiterhin aufrecht erhalten bleiben und die damit verbundenen Arbeitsplätze vorläufig gesichert werden. Die Gemeinde Emmen würde als Standortgemeinde des «Le Théâtre» weiterhin überregional in der Musical- und Eventbranche bekannt und würde nicht nur als Sportgemeinde, sondern auch als Kulturgemeinde wahrgenommen, was zu einer weiteren Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsort beiträgt.

In der neuen Mission zur Gemeindestrategie 2033 steht: «Wir beschreiten mutig neue Pfade und gestalten gemeinsam einen Ort, wo Menschen sich und ihre Ideen verwirklichen können.». Wer als Pionierin mutig

neue Pfade beschreitet, muss auch mal mit Hindernissen rechnen. Diese gilt es dann zu überwinden und den Weg zum Ziel neu auszurichten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die weitere Zusammenarbeit mit der Betreiberin des «Le Théâtre» für die Gemeinde Emmen einen kulturellen und gesellschaftlichen Mehrwert bringt und deshalb weitergeführt werden muss.

10. Antrag

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

1. Genehmigung des Sonderkredits (Ausgabenbewilligung) für die Übernahme der getätigten Investitionen von CHF 2'035'000.00 (inkl. MWST) durch Verrechnung mit der Darlehensforderung.
2. Genehmigung des Nachtragskredits für die Kapitalkosten (Abschreibungen, Zinsen) von CHF 225'700.00 für das Budget 2023.
3. Genehmigung der neuen Konditionen des Pachtvertrages für die Nutzung des Kultur- und Kongresszentrums. Der Gemeinderat wird mit dem Abschluss des entsprechenden Pachtvertrages beauftragt.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

11. Anhänge

Anhang 1: Kaufvertrag mit Prélude Gastronomie AG (Entwurf)

Anhang 2: Pachtvertrag mit Prélude Gastronomie AG/Circomedia AG (Entwurf)

Emmenbrücke, 8. Februar 2023

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber