

Kaufvertrag

zwischen

der Prélude Gastronomie AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Emmen, Rüeggisingerstrasse 20a, 6020 Emmenbrücke, CHE-109.446.845, handelnd durch Frau Sonja Greber, Mitglied des Verwaltungsrates, von Zell LU und Kriens LU, in Rothenburg, und Herr Andréas Härry, Präsident des Verwaltungsrates, von Zürich ZH, in Kriens

Verkäuferin

und

der Einwohnergemeinde Emmen, Rüeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke, handelnd durch den Gemeinderat Emmen, dieser vertreten durch Frau Ramona Gut-Rogger, Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Vogel, Gemeindeschreiber

Käuferin

1. Ausgangslage

Die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) betrieb bis 2016 in Kriens das Musicaltheater «Le Théâtre». Die Gemeinde Emmen verfügt an der Rüeggisingerstrasse 20a, Emmenbrücke, über ein im Jahre 1972 erbautes Seminar- und Kongresszentrum. In diesem Zentrum Gersag stehen für Veranstaltungen mehrere Säle und ein Restaurationsbetrieb zur Verfügung.

Die Gemeinde Emmen übertrug der Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) mit dem bisherigen Pachtvertrag (gültig ab 01.08.2017) die Führung und Bewirtschaftung sämtlicher Lokalitäten des Zentrums Gersag. Mit Beginn des Pachtverhältnisses übernahm die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) den bestehenden Restaurationsbetrieb des Zentrums Gersag und führte seitdem zudem in den Räumlichkeiten das «Le Théâtre» neu in Emmen.

Mit einer separaten, vom Einwohnerrat Emmen am 21. März 2017 genehmigten Vereinbarung, haben die Parteien damals

- die Investitionen der Gemeinde Emmen im Zusammenhang mit aufgeschobenem Unterhalt und Anpassungen aufgrund neuer Sicherheitsvorschriften,
- die Investitionen der Prélude Gastronomie AG (vormals 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 Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) für die betriebsnotwendigen baulichen Investitionen ins Zentrum Gersag,

geregelt. Mit dem bisherigen Pachtvertrag schufen die Parteien die Grundlagen für die Übergabe und Weiterführung des bisherigen Restaurants und Tagungszentrums Gersag an die Pächterin.

Seit der Übernahme des «Gersag» durch die Prélude Gastronomie AG zeigte sich, dass die Prognosen für den Theaterbetrieb und in geringerem Umfang auch den Restaurationsbetrieb bei Vertragsabschluss von sehr viel Optimismus geprägt waren. Die Musicalproduktionen von «Le Théâtre» erwiesen sich zwar als grosse Image- und stabile Umsatzbringer, das Wachstum bei der Anzahl eingemieteter Anlässe im kulturellen oder kommerziellen Bereich entsprach aber nicht den Erwartungen für die ersten Betriebsjahre. Dann folgte im Februar 2020 die Corona-Pandemie. Dies hat den Betrieb zusätzlich massiv eingeschränkt und zeitweise sogar verunmöglicht. Eine Weiterführung des Betriebs zu den ursprünglichen Konditionen erwies sich als unrealistisch, eine Anpassung des Pachtvertrags zwingend notwendig, sollte der Restaurations- und Theaterbetrieb betriebswirtschaftlich stabil weitergeführt werden sollen. Die neuen Vertragskonditionen tragen der bisherigen Entwicklung sowie dem aktuellen Marktumfeld entsprechend Rechnung.

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, das zweckgebundene Darlehen zurückzuzahlen. Deshalb soll die Gemeinde Emmen die mit dem zweckgebundenen Darlehen finanzierten Investitionen der Prélude Gastronomie AG übernehmen.

2. Vertragsgegenstand

Die Verkäuferin verkauft der Käuferin die gesamten Investitionen, welche die Verkäuferin mit dem zweckgebundenen Darlehen der Käuferin getätigt hat. Die detaillierte Aufstellung der getätigten Investitionen ist in der Schlussabrechnung «15-771 Umbau Le Théâtre Gersag Emmen» vom 14. November 2018 der MMJS Jauch-Stolz Architekten AG enthalten, die einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages bilden (Anhang 1 des Kaufvertrags).

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die gesamten Investitionen gemäss Ziffer 2 beträgt CHF 2'035'000.00 (inkl. 7.7% MWST). Zur Ermittlung des Kaufpreises wurde der kalkulatorische Restbuchwert per 1. Januar 2023 der abgerechneten Ausbaurkosten gemäss Schlussabrechnung (Anhang 1 des Kaufvertrags) verwendet. Als massgebende Nutzungsdauer diente 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 wird gleichzeitig die bisherige Vereinbarung vom 1. Juli 2017 zwischen der Gemeinde Emmen und der Prélude Gastronomie AG rückwirkend per 1. Januar 2023 aufgelöst.

4. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der rechtsgültigen Unterzeichnung dieses Kaufvertrages rückwirkend per 1. Januar 2023.

5. Gewährleistung

Die Verkäuferin garantiert der Käuferin, dass sie über die gesamten Investitionen gemäss Ziffer 2 dieses Kaufvertrages frei Verfügungsberechtigt ist und dass keinerlei Drittsprüche bezüglich Eigentumsvorbehalt bestehen.

6. Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Sollte sich ergeben, dass eine der vorstehenden Vertragsbestimmungen wegen Unvereinbarkeit mit einer zwingenden Rechtsvorschrift ungültig ist, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt und die entfallende Bestimmung soll durch eine andere Bestimmung als ersetzt gelten, welche den ursprünglich angestrebten Zweck in gesetzeskonformer Art möglichst verwirklicht. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag Lücken enthält.

Dieser Vertrag ist 2-fach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet haben und ersetzt sämtliche bisher im Rahmen der Vorverhandlungen gegenseitig abgegebenen mündlichen und schriftlichen Zusicherungen, sofern diese dem Inhalt des vorliegenden Vertrages widersprechen.

Ausschliesslicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Emmen.

Emmenbrücke, 15. März 2023

Prélude Gastronomie AG

Verkäuferin

Einwohnergemeinde Emmen

Käuferin

Andréas Härry

Verwaltungsratspräsident

Sonja Greber

Verwaltungsrat

Ramona Gut-Rogger

Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel

Gemeindeschreiber

Beilage:

- Schlussabrechnung «15-771 Umbau Le Théâtre Gersag Emmen» von 14.11.2018