

an den

EINWOHNERRAT EMMEN

36/26 Beantwortung der Interpellation von Jörg Haase und Mitunterzeichnenden namens der FDP-Fraktion vom 26. Juni 2026 betreffend finanzielle Situation des Kultur- und Kongresszentrums Gersag (KKG)

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A Wortlaut der Interpellation

Einleitung:

Gemäss Medienmitteilung vom 11. Juni 2026 zieht sich der potenzielle Pächter aus bekannten Gründen aus den laufenden Vertragsverhandlungen zurück und die Gemeinde Emmen wird den Betrieb bis mindestens Ende 2027 weiterführen.

Parallel zur Sicherstellung des Betriebs bis Ende 2027 wird der Gemeinderat bis Ende 2026 eine umfassende Auslegeordnung zur Zukunft des Kultur- und Kongresszentrums Gersag erarbeiten. Dabei werden sämtliche realistischen Optionen geprüft und bewertet.

Der Gemeinderat beantragte beim Einwohnerrat im Dezember 2025 einen Nachtrags- und Zusatzkredit von 850'000.00 zur Überbrückung von 6 Monaten.

Gemäss Aussage der ehemaligen Pächter (LZ 02. Juni 2025) stehen die Bereiche Restaurant & Vermietung externer Events auf gesunden Beinen, sowie hätten sie gezeigt, dass man mit Events und guter Gastronomie schwarze Zahlen schreiben kann.

Fragen:

Im Ausblick auf einen weiteren Nachtrags- und Zusatzkredit bitten wir den Gemeinderat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie haben sich die Einnahmen und Ausgaben im 1. Halbjahr zum prognostizierten Budget entwickelt? Bitte um Angabe detaillierter Zahlen.
2. Wie entwickelten sich die Einnahmen des Restaurants im 1. Halbjahr im Vergleich zum Saal, und welche Ausgabenpositionen stehen diesen Erträgen gegenüber?
3. Kam es im 1. Halbjahr zu nicht budgetierten Investitionen in Infrastruktur oder Material?

4. Wie hoch ist der Anteil der Personalkosten am Umsatz (exkl. externer und interner Projektbegleitungskosten)?
5. Welche Massnahmen wurden ergriffen, um den Umsatz anzukurbeln oder zu verbessern, falls dieser nicht dem Budget entsprochen hat?
6. Welche sicherheitsrelevanten Anpassungen sind notwendig, um den Saal bis zur maximal zulässigen Auslastung nutzen zu dürfen, und welche Kosten sind hierfür zu erwarten?
7. Da die Vertragsverhandlungen mit einer potenziellen Nachfolgebetreiberin gescheitert sind, bleibt die interimistische Mandatslösung (Gastro & Eventveranstaltung) weiterhin bestehen oder wird diese aufgelöst?
8. Wie beurteilt der Gemeinderat die Aussage der ehemaligen Pächter (LZ, 02. Juni 2025), wonach sowohl der Restaurantbetrieb als auch die Vermietung externer Events wirtschaftlich solide seien und gezeigt hätten, dass mit Events und guter Gastronomie das KKG profitabel geführt werden kann?
9. Vor der Inbetriebnahme durch die Prélude Gastronomie AG wurden Investitionen von bei den 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. (Auszug B&A 02/23)

Die Gemeinde übernahm mit dem B&A 02/2023 die getätigten Investitionskosten von CHF 2'035'000.00 (inkl. MWST) durch Verrechnung mit der Darlehensforderung rückwirkend zum 01. Januar 2023. Ebenfalls wurde der bestehende Pachtvertrag rückwirkend aufgelöst und mit den angepassten Vertragskonditionen sollte eine bessere betriebswirtschaftliche Rentabilität geschaffen werden. Der Vertrag wurde bewusst für 3 Jahre bis 31. Dezember 2025 abgeschlossen, um das Risiko für beide Seiten zu minimieren.

Gemäss Antwort des GR der dringlicher Interpellation 12/25 sind alle offenen Forderungen gegenüber den beiden Gesellschaften per 31. Dezember 2024 vollständig wertberichtigt.

Frage dazu: Wurden ab dem Zeitpunkt der Vertragsanpassung/ Erneuerung alle Miet- Pacht-zinse und sonstige Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde einbezahlt oder bestehen noch offene Forderungen?

B Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Der seit Januar 2026 von der Gemeinde geführte Übergangsbetrieb erweist sich in der Praxis als ausserordentlich herausfordernd. Die operativen Strukturen und die Bewirtschaftung der Eventlocation inklusive Gastronomie belasten die Ressourcen des Gemeinderates und der Verwaltung stark. Das aktuelle finanzielle Zwischenergebnis fällt denn auch mehrheitlich negativ aus. Die Erträge aus den gebuchten Anlässen können die hohen Fix- und Betriebskosten des Hauses unter den aktuellen Bedingungen nicht decken.

Durch den unerwarteten Abbruch der Pächterverhandlungen im Juni 2026 ist die langfristige Zukunft des Kultur- und Kongresszentrums Gersag (KKG) wieder völlig offen. Der Gemeinderat ist gezwungen, den defizitären Übergangsbetrieb zur Schadensbegrenzung vorerst weiterzuführen, um den bereits gebuchten Veranstaltungen (darunter 24 Grossanlässe von Emmer Vereinen und externen Organisationen) sowie den Banketten die vertraglich zugesicherte Planungssicherheit zu garantieren.

Die Situation verlangt vom Gemeinderat eine fundamentale und schonungslose Neubeurteilung. Bis Ende 2026 wird eine umfassende Auslegeordnung erarbeitet, die sämtliche realistischen Optionen analysiert. Das Spektrum reicht dabei von einem optimierten Weiterbetrieb durch die Gemeinde oder Dritte über Teilnutzungskonzepte (z.B. reine Saalnutzung) bis hin zu einschneidenden Szenarien wie der vollständigen Schliessung des Betriebs und einer anderweitigen Umnutzung des gesamten Areals.

2. Beantwortung der Fragen

Frage 1: Wie haben sich die Einnahmen und Ausgaben im 1. Halbjahr zum prognostizierten Budget entwickelt? Bitte um Angabe detaillierter Zahlen.

Die Frage 1 wird nachstehend zusammen mit der Frage 2 beantwortet. Zu beachten ist, dass der interne Personalaufwand der Gemeinde nicht berücksichtigt ist.

Frage 2: Wie entwickelten sich die Einnahmen des Restaurants im 1. Halbjahr im Vergleich zum Saal, und welche Ausgabenpositionen stehen diesen Erträgen gegenüber?

Das finanzielle Ergebnis des ersten Halbjahres fällt nüchtern aus. Zwar konnte das prognostizierte Budget eingehalten und mit einem Verlust von CHF -269'134.00 um rund CHF 11'000.00 leicht übertroffen werden, jedoch nur dank tieferen Sach- und Betriebskosten und Einsparungen beim Personal. Die Einsparungen beim Personal wurden zudem nahezu kompensiert durch höhere Ausgaben bei den Drittleistungen. Die Honorare für externe Beratungen, Eventmanagement und Brandwachen sind mit CHF 97'005.00 nahezu doppelt so hoch ausgefallen wie angenommen. Der totale Betriebsertrag verfehlt mit CHF 448'297.00 den Planansatz um gut 21 Prozent, was primär auf einen Umsatzeinbruch in der Restauration zurückzuführen ist. Das Bruttoergebnis 2 liegt mit CHF -84'108.00 offen, dass sich das operative Kerngeschäft derzeit nicht selbst trägt.

	IST 2026 6 Monate	BUD 2026 6 Monate
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag Restauration	316'659	446'186
Ertrag Saalmiete	65'321	30'684
Ertrag Miete Kongressgeräte	35'278	28'899
Ertrag Technische Betreuung	15'736	10'050
Ertrag Sonstiges	15'304	54'180
Total Betriebsertrag	448'297	570'000
Direkter Betriebsaufwand	-101'836	-183'856
Bruttoergebnis 1	346'461	386'144
Personalaufwand	-333'565	-422'500
Drittleistungen	-97'005	-50'000
Bruttoergebnis 2	-84'108	-86'356
Betriebsaufwand	-185'018	-193'644
EBITDA	-269'126	-280'000
Finanzerfolg	-8	-
Jahresgewinn vor Steuern	-269'134	-280'000

Aus der Beilage sind detailliertere Zahlen ersichtlich.

Frage 3: Kam es im 1. Halbjahr zu nicht budgetierten Investitionen in Infrastruktur oder Material?

Im Aufgaben- und Finanzplan 2026-2029 war kein Budgetkredit für den Betrieb des Kultur- und Kongresszentrums Gersag enthalten, da sich die Situation erst nach dem Budgetprozess konkret abzeichnete und man nicht auf «Vorrat» einen Budgetkredit beim Einwohnerrat einholen wollte.

Mit dem Bericht und Antrag 56/25 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Nachtragskredit von CHF 280'000.00 zur Überbrückung des Betriebs des Kultur- und Kongresszentrums Gersag sowie einen weiteren Nachtragskredit von CHF 120'000.00 für die Übernahme von Investitionen beantragt. Dabei wurde der vorübergehende Betrieb des KKG als neuer Leistungsauftrag bzw. als neue Leistungsgruppe 607051 «Betrieb des Kultur- und Kongresszentrums Gersag» im **Aufgabenbereich «607 Kunst und Kultur»** geführt - das entsprechende Globalbudget für das Budgetjahr 2026 musste um netto CHF 280'000.00 erhöht werden. Für den Erwerb der Sachanlagen war im Aufgaben- und Finanzplan 2026-2029 ebenfalls kein Budgetkredit enthalten. Die Sachanlagen sollen über die bereits vorhandene Leistungsgruppe 303131 «Saalbau» im **Aufgabenbereich «303 Immobilien»** verbucht und das entsprechende Globalbudget für das Budgetjahr 2026 um CHF 120'000.00 erhöht werden - da die Übernahme aktivierungsfähig ist, erfolgt die Verbuchung auf die Investitionsnummer 5001304 «VG Saalbau: Übernahme Inventar».

Die bei der Frage 1 und 2 aufgeführten Zahlen beziehen sich primär auf den Aufgabenbereich 607 «Kunst und Kultur». Doch auch der Aufgabenbereich «303 Immobilien» trägt wesentliche Ausgaben - so betrifft die Frage 3 hauptsächlich den Aufgabenbereich Immobilien.

Vorab ist zu beachten, dass im Aufgaben- und Finanzplan 2026-2029 die für das Jahr 2026 budgetierten Ausgaben für Unterhalt reduziert wurden, da aufgrund der damaligen Ausgangslage mit weniger Veranstaltungen und somit einer abnehmenden Nutzung gerechnet werden musste. Auch weitere Ausgaben wurden nicht budgetiert, da die Ausgangslage unübersichtlich und die zu treffenden Massnahmen noch nicht bekannt waren - viele dieser Positionen konnten aus demselben Grund im Nachtragskredit vom November 2025 ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Insbesondere in der Leistungsgruppe 303131 kam es im ersten Halbjahr deshalb zu nicht budgetierten Ausgaben:

- Unter dem **Konto «3132.00 Honorare an Dritte»** wurden nicht budgetierte Aufwendungen in der Höhe von CHF 11'293.40 für die Aufnahme des Inventars (Ende Pachtvertrag) verbucht.
- Im **laufenden Unterhalt (3144.00/3151.00)** fielen ordentlichen Unterhaltskosten an. Diese setzen sich im Wesentlichen aus nachstehenden Positionen zusammen:
 - Reparatur defekter Lüftungsklappen und Differenzdruckfühler
 - Akkuwechsel bei den Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
 - Sanitär-Reparaturen
 - Ersatz Abfall-Kühlung
 - Ersatz defekter Beleuchtungen
 - Ersatz des Mikrofons sowie des Verstärkers

Zusammenfassend wirkt sich dies wie folgt aus:

Kostenstelle 303131 Saalbau 3144.00 Unterhalt:

Total CHF 5'097.05 / Jahresbudget CHF 5'000.00 / Budget Abweichung 1.94 % bzw. CHF 97.05

Kostenstelle 303131 Saalbau 3151.00 Unterhalt Betriebs- und techn. Unterhalt

Total CHF 10'485.95 / Jahresbudget CHF 5'000.00 / Budget Abweichung 109.72 % bzw. CHF 5'485.95

- Zusätzlich sind im Bereich **Brandschutz** weitere sicherheitstechnische Anpassungen erforderlich. Im zweiten Halbjahr 2026 werden daher weitere Massnahmen umgesetzt. Dazu gehören insbesondere die von der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) geforderte Anpassungen der Brandschutztüren und des Notausgangs, der Notbeleuchtung sowie der Signaletik für die Notausgänge. Die dafür eingestellten Kosten belaufen sich auf rund CHF 48'000.00 und werden auf die Kostenstelle 303131 «Saalbau», laufender Unterhalt (3144.00), verbucht.
- Zusätzlich wurden die **wiederkehrenden Service- und Wartungskosten (3144.05)** für die technischen Anlagen verbucht. Dazu gehören die Wartung der Brandmeldeanlage (BMA), der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), der Notlichtanlagen, die Kontrollen der Feuerlöscher, der Liftservice sowie die Wartung der automatischen Eingangstüren.

Kostenstelle 303131 Saalbau 3144.05 Service- und Wartungskosten

Total CHF 17'467.60 / Jahresbudget CHF 20'000.00 / Budget Abweichung -12.66 % bzw. CHF -2'532.40

- Mit dem Bericht und Antrag 56/25 hat der Einwohnerrat einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 120'000.00 zur Übernahme der restlichen Investitionen der Prélude Gastronomie AG bzw. der Circomedia AG genehmigt. Die effektiven Ausgaben für die Übernahme betrugen CHF 151'340.00 (CHF 64'860.00 zugunsten der Prélude Gastronomie AG und CHF 86'480.00 zugunsten der Sachwalterin im Nachlassverfahren betreffend Circomedia AG) und wurden auf der Investitionsnummer **5001304 «VG Saalbau: Übernahme Inventar»** verbucht (Konto: 5060.00 Mobilien). Diese Mehrkosten von gut CHF 30'000.00 sollten im Globalbudget kompensiert werden können.
- Unter der Projektnummer **5001307 «Optimierung Betriebsinfrastruktur Gastro»** wurde ein Vorprojekt für den Umbau des Restaurants der Firma LIGNO in-Raum AG in Höhe von CHF 8'107.50 ausgelöst.

Einzelne Anschaffungen - wie der Ersatz von «blinden» Gläsern - sind zudem dem Betriebsaufwand (vergleiche Ausführungen zur Frage 2) zuzuordnen und gehen zulasten des Aufgabenbereichs 607 «Kunst und Kultur».

Es gilt zu berücksichtigen, dass die Gemeinde voraussichtlich eine Nachlassdividende erhalten wird (vergleiche Ausführungen zur Frage 9).

Frage 4 Wie hoch ist der Anteil der Personalkosten am Umsatz (exkl. externer und interner Projektbegleitungskosten)?

1. Umsatz (Betriebsertrag)

Der gesamte Umsatz beträgt für die ersten sechs Monate CHF 448'297.00. Die Zusammensetzung ist wie folgt:

<u>Umsatzposition</u>	<u>Betrag gerundet (CHF)</u>	<u>Anteil am Gesamtumsatz</u>
Restauration	316'659.00	70.6 %
Saalmiete	65'321.00	14.6 %
Miete Kongressgeräte	35'278.00	7.9 %
Technische Betreuung	15'736.00	3.5 %
Sonstige Erträge	15'304.00	3.4 %
Total Umsatz	448' 298.00*100.00 %	

** Die Differenz von CHF 1 ergibt sich aus der Rundungsdifferenz.*

Der Betrieb erzielt rund 71 % seines Umsatzes aus der Gastronomie. Die übrigen rund 29 % stammen aus Vermietungen und Dienstleistungen rund um Veranstaltungen.

2. Personalaufwand

Der gesamte Personalaufwand beträgt CHF 333'565.00. Er setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Position</u>	<u>Betrag (CHF)</u>
Löhne und Gehälter	292'226.00
Sozialversicherungen	39'837.00
Sonstiger Personalaufwand	1'501.00
Total Personalaufwand	333'564.00*

** Die Differenz von CHF 1 ergibt sich aus der Rundungsdifferenz.*

Der Personalaufwand in Prozent des Umsatzes beträgt somit 74.4 Prozent. Zudem ist zu berücksichtigen, dass noch Drittleistungen angefallen sind, die (zumindest grösstenteils) ebenfalls direkt dem Betrieb des Kultur- und Kongresszentrums Gersag dienen und nicht reine Projektbegleitungskosten darstellen. Der Anteil fiel somit noch höher aus. Betrachtet man Personalaufwand und externe Honorare gemeinsam, belaufen sich die gesamten Personalkosten (intern und extern) auf rund CHF 430'570.00, was 96 % des Umsatzes entsprechen würde.

Die Erfolgsrechnung weist zusammenfassend eine sehr hohe Personalintensität aus. Für einen wirtschaftlich selbsttragenden Gastronomiebetrieb ist der Anteil des Personalaufwands deutlich zu hoch. Im Rahmen der Auslegeordnung wird der Gemeinderat dies berücksichtigen müssen. Als erste Massnahme ist per 1. September 2026 eine Anpassung der Öffnungszeiten geplant.

Frage 5: Welche Massnahmen wurden ergriffen, um den Umsatz anzukurbeln oder zu verbessern, falls dieser nicht dem Budget entsprochen hat?

Die zentrale Massnahme war der Beizug von Fachexpertise im Bereich Gastronomie und Event auf Mandatsbasis. Ohne diese Unterstützung hätte die Gemeinde den Betrieb nicht weiterführen können bzw. mit einem weiteren Einbruch des Umsatzes rechnen müssen.

In Zusammenarbeit mit der externen Begleitung identifizierte die Gemeinde einige Aspekte, welche sich umsatzhemmend auswirken. Unter anderem folgende Themen standen bzw. stehen im Blickpunkt:

- Mit dem Wegfall der Musical-Aufführungen wurde die **Ausrichtung des Kultur- und Kongresszentrums Gersag** unklar. Der Gemeinderat erarbeitete in der Folge ein Zielbild, das im Hinblick auf die geplante Pachtvergabe präzisiert und konkretisiert wurde. Dieses Zielbild hätte in die Vertragsverhandlungen einfließen sollen, so dass im Pachtvertrag klare Auflagen an die künftige Pächterin hätten gemacht werden können. Der Gemeinderat strebt insbesondere an, das Kultur- und Kongresszentrum wieder offener und näher an der hiesigen Bevölkerung zu etablieren. Ein weiterer Schwerpunkt hätte zudem bei sogenannten Corporate-Events liegen sollen. Die Ausrichtung auf dieses Zielbild muss ungeachtet des Rückzugs der Interessentin weiterverfolgt werden.

- Die Bevölkerung sowie die potentiellen Kundinnen und Kunden verbinden das Kultur- und Kongresszentrum weiterhin mit dem Namen «Le Théâtre», obwohl ein Betreiberwechsel stattgefunden hat und keine Musicals mehr aufgeführt werden. Der Gemeinderat erkannte früh, dass die Bezeichnungen «Le Théâtre» und «Prélude» aus Imagegründen abgelöst werden müssen. Er beabsichtigte, dem Zentrum einen **neuen Brand** zu verleihen. Bereits im Frühsommer 2026 fanden dazu Pitches statt. Aufgrund des Rückzugs der potentiellen Pächterin und der anstehenden Auslegeordnung wurden die weiteren Schritte aus Kostengründen vorläufig sistiert.
Gleichzeitig hat der Gemeinderat entschieden, in der Übergangsphase bis längstens Ende 2027 den Brand Kultur- und Kongresszentrum Gersag (KKG) zu verwenden. Ab 1. September 2026 sollen die Bezeichnungen «Le Théâtre» und «Prélude» - soweit mit verhältnismässigen Kosten umsetzbar - abgelöst sein (Homepage, Mails, Beschriftungen etc.). Inwiefern Illustrationen und die Werbung an der Fassade entfernt werden können, ist noch nicht abschliessend bestimmt.
- Das Restaurant präsentiert sich nicht mehr zeitgemäss. Ein Facelifting oder gar ein **Umbau des Restaurants** ist erforderlich. Im Juni 2026 wurde dazu ein Vorprojekt durch einem mit Gastronomie-Unternehmen vertrauten Architekten erarbeitet. Für den Umbau würden Kosten im mittleren sechsstelligen Betrag anfallen. Bevor die künftige Nutzung bekannt ist, wird der Gemeinderat diese Ausgaben nicht auslösen. Die im Vorprojekt ausgewiesenen Kosten bilden aber eine wichtige Information für die anstehende Auslegeordnung.
- Auch das **Inventar** des Restaurants ist teilweise in die Jahre gekommen. Vereinzelt wurden Gegenstände ersetzt. Bei einer Weiterführung des Betriebs bestünde zusätzlicher Handlungsbedarf.
- Das **Angebot an Speisen und Getränken sowie die Preise** wurde überprüft und angepasst, soweit dies aufgrund vertraglicher Verpflichtungen möglich war. Auch hier müssen weitere Massnahmen ergriffen werden.
- Aufgrund strengerer **Brandschutzvorschriften** musste die Kapazität des Kultur- und Kongresszentrums Gersag reduziert werden. Die Gemeinde konnte mit dem Beizug von externen Brandwachen und Sicherheitspersonal sicherstellen, dass einzelne Anlässe nicht nachträglich abgesagt werden mussten.

Insgesamt wurden zahlreiche Massnahmen angestossen. Aufgrund der im Frühjahr aufgelegten Pachtvertragsverhandlungen und des späteren Rückzugs der Interessentin konnte und wollte der Gemeinderat indessen nicht alle Massnahmen umsetzen. Im Fokus stand die Betriebssicherung und nicht die Neupositionierung des Betriebs. Für grössere Investitionen muss zuerst ein Grundsatzentscheid zur künftigen Nutzung des Kultur- und Kongresszentrums vorliegen. Betriebliche Massnahmen müssen zeitnah umgesetzt werden, so dass das Betriebsdefizit im Herbst 2026 und im Jahr 2027 reduziert werden kann. Mit der befristeten Anstellung einer Eventmanagerin bzw. eines Eventmanagers im Teilzeitpensum soll beispielsweise die Auslastung erhöht werden - realistischerweise wird der Effekt erst im Jahr 2027 spürbar sein.

Frage 6: Welche sicherheitsrelevanten Anpassungen sind notwendig, um den Saal bis zur maximal zulässigen Auslastung nutzen zu dürfen, und welche Kosten sind hierfür zu erwarten?

Gestützt auf die feuerpolizeiliche Bewilligung aus dem Jahr 2017 der Gebäudeversicherung Luzern (GVL) ist der Hauptsaal maximal für 670 Personen nutzbar. Im Frühjahr 2025 hat das Unternehmen, welche die Planunterlagen für die feuerpolizeiliche Bewilligung erstellt hatte, diese maximale Personenkapazität bestätigt.

Nach der Übernahme des Betriebs durch die Gemeinde anfangs 2026 erteilte die Gemeinde den Auftrag zur Überprüfung der Räumlichkeiten. Aufgrund dessen muss die maximale Personenkapazität auf 590 Personen reduziert werden. Bereits gebuchte Anlässe mit einer grösseren Teilnehmerzahl können nur mittels Brandwachen und zusätzlichem Sicherheitspersonal durchgeführt werden. Neu gebuchte Anlässe müssen die maximale Kapazität für den Theatersaal von 590 Personen beachten.

Eine Erhöhung der Personenkapazität wäre grundsätzlich umsetzbar:

- Als massgebliche Massnahme müsste eine zusätzliche Fluchttreppe direkt aus dem Saal ins Freie von rund 4m erstellt werden. Diese würde gemäss Grobkostenschätzung rund CHF 170'000.00 kosten, wobei weitere Folgekosten anfallen dürften. Für eine maximale Belegung bei der Bestuhlung mit Tribüne wären weitere Investitionen für einen Ersatz der Tribüne von CHF 70'000.00 bis CHF 200'000.00 notwendig je nach Anforderungen des Betriebs.
- Auch beim Restaurant wären voraussichtlich Brandschutzmassnahmen notwendig: Für die Nutzung der gesamten Kapazität im Bereich des Restaurants würden zusätzlich ca. CHF 15'000.00 für einen zusätzlichen Ausgang anfallen.

Zusammen mit einem allfälligen Ersatz von Vorhängen und anderen kleineren Massnahmen fallen für ein Vollauslastung Massnahmen in einer Dimension von rund CHF 300'000.00 bis CHF 500'000.00 an.

Ungeachtet der Erhöhung der Personenkapazität fallen weitere Kosten für den Brandschutz und Sicherheit an:

- Dazu gehören insbesondere die von der GVL geforderten Massnahmen an den Brandschutztüren und dem Notausgang, der Notbeleuchtung sowie der Signaletik der Notausgänge. Die aktuell geschätzten Kosten belaufen sich auf rund CHF 48'000.00 - diese Massnahmen sind aktuell in der Umsetzung.
- Im Vorfeld ist bereits eine brandschutztechnische Überprüfung erfolgt. Die daraus entstandenen Kosten von rund CHF 5'000.00 wurden bisher noch nicht in Rechnung gestellt.
- Zusätzlich wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Sicherheit und Statik der Zuschauertribünen durchgeführt. Die dafür offerierten Kosten belaufen sich auf CHF 3'986.95.
- Weiter ist eine sicherheitstechnische Überprüfung der gesamten Bühnentechnik terminiert. Dies verursacht Kosten von CHF 5'638.50.

Frage 7: Da die Vertragsverhandlungen mit einer potenziellen Nachfolgebetreiberin gescheitert sind, bleibt die interimistische Mandatslösung (Gastro & Eventveranstaltung) weiterhin bestehen oder wird diese aufgelöst?

Vorab ist festzuhalten, dass die Vertragsverhandlungen nicht gescheitert sind. Die potentielle neue Pächterin hat sich aus familiären Gründen aus dem Prozess zurückgezogen, bevor die wesentlichen Vertragsverhandlungen aufgenommen werden konnten.

Die interimistischen Mandatslösungen waren bis Ende Juni 2026 befristet. Der Gemeinderat wird die Mandatsverträge nicht erneuern. Für den Übergang des Betriebs auf die Gemeinde anfangs Jahr war die externe Unterstützung wichtig. Nun braucht es diese Drittleistungen für den operativen Betrieb grundsätzlich nicht mehr. Auch aus Kostengründen ist eine Erneuerung nicht angezeigt. Die Gemeinde wird aber situativ Unterstützung beziehen, wenn technischer Support im Eventbereich benötigt wird oder wenn sich strategische Fragen stellen, bei denen externes Fachwissen erforderlich ist.

Die Wirtschaftsbewilligung für das Kultur- und Kongresszentrum wurde per 6. Juli 2026 auf einen Mitarbeiter des Kultur- und Kongresszentrums Gersag übertragen, der die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Die eigentliche Betriebsleitung nimmt ab 1. Juli 2026 Hawva Derin wahr.

Eine Lücke besteht aktuell noch im Eventbereich. Die Akquise muss intensiviert werden, damit mehr Veranstaltungen gebucht und der Umsatz gesteigert werden kann. Deshalb hat der Gemeinderat eine neue Stelle als Eventmanagerin/Eventmanager ausgeschrieben. Diese Stelle ist bis Ende 2027 befristet - bei einer Weiterführung des Eventbereichs über das Jahr 2027 ist eine Verlängerung denkbar.

Frage 8: Wie beurteilt der Gemeinderat die Aussage der ehemaligen Pächter (LZ, 02. Juni 2025), wonach sowohl der Restaurantbetrieb als auch die Vermietung externer Events wirtschaftlich solide seien und gezeigt hätten, dass mit Events und guter Gastronomie das KKG profitabel geführt werden kann?

In der Luzerner Zeitung vom 2. Juni 2025 war folgende Aussage veröffentlicht:

«[...]

Mit dem Verzicht auf die aufwendigen Musical-Eigenproduktionen fällt eine der Kernaufgaben des «Le Théâtre» weg. Der Betrieb fokussiert sich somit auf die Vermietung der Räumlichkeiten für externe Events und das Restaurant. Diese Bereiche stehen finanziell zwar auf gesunden Beinen, wie HARRY betont. Dennoch verzichten die aktuellen Mieter aus persönlichen Gründen auf die Weiterführung des Betriebs. Ihre Bilanz fällt wie folgt aus: «Wir haben gezeigt, dass man hier mit Events und guter Gastronomie schwarze Zahlen schreiben kann. Nicht geschafft haben wir leider, Reserven zu bilden, um einen Musical-Flop zu überstehen.»

[...]»

In der Nachbetrachtung und nach Analyse der Zahlen, die dem Gemeinderat vorliegen, überrascht die Aussage der Vorpächterin, wonach der damalige Betrieb schwarze Zahlen geschrieben haben soll. So konnten die beiden involvierten Unternehmen ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen - auch die Forderungen gegenüber der Gemeinde (Darlehensschuld, Pachtzins, Billettsteuern) konnten nicht beglichen werden. Der Einwohnerrat musste mit Bericht und Antrag 03/23 die getätigten Investitionen abkaufen - den Kaufpreis von CHF 2'035'000.00 verrechnete er mit der Darlehensforderung. Der Gemeinderat verzichtete am 1. Juli 2024 auf weitere Forderungen im Betrag von CHF 1'352'155.65.

Überdies gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Emmen den Betrieb faktisch subventioniert hat. Bereits bei der erstmaligen Vergabe des Kultur- und Kongresszentrums Gersag zur Nutzung des Zentrums für das «Le Théâtre» bzw. das «Prélude» wies der Gemeinderat aus, dass bei ordnungsgemässer Bezahlung der Darlehensforderung, Pachtzinse und Billettsteuern für die Gemeinde in zehn Jahren Nettokosten von CHF 2'350'005.00 anfallen (vergleiche Kapitel 10 des Berichts und Antrags 03/17 vom 15. Februar 2017). Zudem darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass mittel- bis langfristig grössere Investitionen in das Gebäude (z.B. Sanierung Fassade) notwendig sein dürften. Bei einer Weiterführung des Betriebs durch die Gemeinde müssen all diese Kosten in die Kostenrechnung einfließen.

Der Gemeinderat schliesst dennoch nicht kategorisch aus, dass ein Betrieb wirtschaftlich geführt werden kann. Dazu braucht es aber eine umfassende Konzeptänderungen mit den entsprechenden Massnahmen sowie grössere Investitionen.

Frage 9: Wurden ab dem Zeitpunkt der Vertragsanpassung/ Erneuerung alle Miet- Pachtzinse und sonstige Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde einbezahlt oder bestehen noch offene Forderungen?

Verträge im Jahr 2017

Die erstmalige Übergabe des KKG zum Betrieb des Musicaltheaters erfolgte im Jahr 2017. Per 1. Juli 2017 haben die Einwohnergemeinde Emmen und die Prélude Gastronomie AG eine Vereinbarung abgeschlossen. Neben Investitionsverpflichtungen wurde darin ein Darlehensgewährung durch die Gemeinde (CHF 2.8 Mio. und Darlehenszinsen je Jahr von 2.6%) vereinbart.

Der Einwohnerrat genehmigte die Investitionen und bewilligte das Darlehen. Gleichzeitig genehmigte er einen Pachtzins für die Führung des Restaurants und die Säle Gersag von jährlich CHF 173'333.00 für die Dauer von 15 Jahren. Der Gemeinderat wurde mit dem Abschluss des Pachtvertrags beauftragt. Der Gemeinderat schloss in der Folge den Pachtvertrag mit der Prélude Gastronomie AG ab.

Bei beiden Verträgen war die Circomedia AG nicht Vertragspartnerin. Sie hatte bis zum Abschluss des neuen Pachtvertrags im Jahr 2023 somit keine vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde. Sie schuldete jedoch Billettsteuern.

Verrechnung im Jahr 2023 und Forderungsverzicht im Jahr 2024

Im Jahr 2023 (Bericht und Antrag 03/23) hat der Einwohnerrat dem Kauf von Investitionen zum Kaufpreis von CHF 2'035'000.00 zugestimmt. Der Kaufpreis wurde mit der offenen Darlehensforderung verrechnet, weshalb keine offenen Darlehensforderungen mehr bestehen.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 1. Juli 2024 zudem auf Forderungen von CHF 1'352'155.65 verzichtet. Dieser Forderungsverzicht bezog sich auf die offenen Forderungen der Gemeinde gegenüber der Prélude Gastronomie AG, die per 31. Dezember 2022 bestanden. Die in den Jahren 2023 bis 2025 aufgelaufenen Pachtzinse sind vom Forderungsverzicht nicht betroffen.

Ebenfalls kein Forderungsverzicht ausgesprochen wurden auf die aus Billettsteuern resultierenden offenen Forderungen der Circomedia AG. Diese wurden im Nachlassverfahren entsprechend angemeldet (vergleiche nachstehend).

Vereinbarungen per 1. Januar 2023

Gleichzeitig mit der Verrechnung des Kaufpreises mit der Darlehensschuld zum Kauf der Investitionen wurde ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen. Die Prélude Gastronomie AG trat als Pächterin und die Circomedia AG neu als Untermieterin auf. Die Pächterin schuldete einen jährlichen Pachtzins (6% ihres Umsatzes, jedoch mindestens CHF 90'000.00); die Untermieterin einen jährlichen Pachtzins von zehn Prozent ihres Umsatzes, wobei die Billettsteuern bis zu einem Betrag von CHF 60'000.00 angerechnet werden durften.

Pächterin und Untermieterin haften für alle aus dem Pachtvertrag entstehenden Kosten, Pachtzinsen sowie Nebenkosten jeweils solidarisch.

Offene Forderungen gegenüber der Circomedia AG und Prélude Gastronomie AG

Die Circomedia AG befindet sich in Auflösung (Nachlassliquidation). Die Gemeinde hat Forderungen im Betrag von CHF 183'544.90 im Nachlassverfahren angemeldet. Der Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung ist anfangs März 2026 zustande gekommen - die Gemeinde Emmen hat dem Nachlassvertrag zugestimmt. Das Bezirksgericht genehmigte den Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung am 15. April 2026. Der Erlös zugunsten der Gemeinde Emmen hängt nun vom Liquidationserlös ab.

Die Prélude Gastronomie AG ist im Handelsregister aktuell noch als aktive Aktiengesellschaft eingetragen. Die Gemeinde hat im Nachlassverfahren Forderungen von CHF 108'000.00 angemeldet. Im Nachlassvertrag mit Stundung wurde verankert, dass die Gläubiger mit Genehmigung des Vertrags 100 Prozent der Forderungen erhalten. Die Bezahlung muss bis spätestens 31. Dezember 2026 erfolgen. Das Bezirksgericht hat den ordentlichen Nachlassvertrag mit Entscheid vom 15. April 2026 genehmigt.

Wie die Interpellanten korrekt ausführen, sind die Forderungen der Gemeinde gegenüber der Circomedia AG bzw. der Prélude Gastronomie AG allesamt wertberichtigt.

Emmenbrücke, 12. August 2026

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage
- Erfolgsrechnung Kultur- und Kongresszentrum Gersag