

Kurzbeschriebe auszuarbeitende Varianten KKG

In dieser Zusammenstellung werden die einzelnen Varianten grob skizziert. Diese Kurzbeschriebe bilden die Vorgabe für die Weiterbearbeitung der Varianten.

Block 1

Das Gebäude bleibt erhalten. Der Betrieb wird in (angepasster Form) weitergeführt. In den nächsten Jahren stehen grössere Investitionen in das Gebäude an. Die Gemeinde trägt zudem weiterhin ein allfälliges Betriebsdefizit bzw. übernimmt einen Teil der Subventionierung des Betriebs.

1a Eigenbetrieb Gastro + Event (G + E) und 1c Eigenbetrieb nur Event (E)

- Es sind zwei Varianten auszuarbeiten:
 - 1a) Eigenbetrieb mit Gastro und Event (G+E)
 - 1c) Eigenbetrieb nur Event (E)
- Die Gemeinde ist die Betreiberin. Das Eigentum an der Liegenschaft und dem Gebäude bleiben bei der Gemeinde.
- Es ist ein optimierter und möglichst wirtschaftlicher Betrieb „im bisherigen Setting“ sicherzustellen.
- Es besteht ein neues, klar definiertes Betriebskonzept unter Berücksichtigung des erarbeiteten Zielbilds.
- Das Personal wird bei der Gemeinde Emmen angestellt.
- Die organisationale Einbindung des Zentrums in die bestehenden Strukturen der Gemeinde muss neu aufgelegt werden.
- Nur für die Variante G+E: Es wird weiterhin ein Restaurationsbetrieb betrieben (mit angepasstem Konzept).
- Nur für die Variante E: Auf einen Restaurantbetrieb wird verzichtet. Das Eventhaus arbeitet mit Catering-Betrieben zusammen.

2a Auslagerung an gemeindenahe Organisation Gastro + Event und 2c Auslagerung an gemeindenahe Organisation nur Event

- Es sind zwei Varianten auszuarbeiten:
 - 2a) Betrieb durch gemeindenahe Organisation mit Gastro und Event (G+E)
 - 2c) Betrieb durch gemeindenahe Organisation nur mit Event (E)
- Die Gemeinde gründet eine gemeinnützige und selbständige Organisation mit eigenem Vermögen.
- Diese (gemeindenahe) Organisation ist Betreiberin. Das Eigentum an der Liegenschaft und dem Gebäude bleiben bei der Gemeinde. Als Option ist eine Übertragung des Eigentums an die Organisation zu prüfen (Verkauf, Sacheinlage etc.).
- Im Gründungsstatut bzw. in allfälligen Leistungsvereinbarungen muss auch die Zusammenarbeit mit der Gemeinde geklärt sein.
- Die gemeindenahe Organisation muss – unter Vorbehalt der Kulturförderung (Kanton, Gemeinde, LuzernPlus usw.) – selbsttragend sein.
- Die gemeindenahe Organisation verfolgt ein klar definiertes Betriebskonzept unter Berücksichtigung des erarbeiteten Zielbilds. Der Schwerpunkt sollte bei der Kultur liegen, wobei zwingend auch Corporate Events zur Finanzierung erforderlich sind.
- Nur für die Variante G+E: Es wird weiterhin ein Restaurationsbetrieb betrieben (mit angepasstem Konzept).
- Nur für die Variante E: Auf einen Restaurantbetrieb wird verzichtet. Das Eventhaus arbeitet mit Catering-Betrieben zusammen.

3a Betrieb durch Dritte (Miete/Pacht) Gastro + Event und 3c Betrieb durch Dritte (Miete/Pacht) nur Event

- Es sind zwei Varianten auszuarbeiten:
 - 3a) Betrieb durch Dritte mit Gastro und Event (G+E)
 - 3c) Betrieb durch Dritte nur mit Event (E)
- Die Gemeinde vermietet oder verpachtet das Gebäude an Dritte.
- Mieter/Pächter ist Betreiber. Das Eigentum an der Liegenschaft und dem Gebäude bleiben bei der Gemeinde.
- Der Pachtvertrag regelt die Zusammenarbeit mit der Gemeinde und die Nutzungsform.
- Mieter/Pächter verfolgen ein klar definiertes Betriebskonzept unter Berücksichtigung des erarbeiteten Zielbilds.
- Nur für die Variante G+E: Es wird weiterhin ein Restaurationsbetrieb betrieben (mit angepasstem Konzept).
- Nur für die Variante E: Auf einen Restaurantbetrieb wird verzichtet. Das Eventhaus arbeitet mit Catering-Betrieben zusammen.

Block 2

Der Betrieb der Restauration bzw. des Eventbereichs wird ganz (oder zumindest vorübergehend) eingestellt. Bauliche Massnahmen und Umnutzungen stehen im Vordergrund.

4 Temporäre Umnutzung durch Gemeinde: Provisorium Verwaltungsgebäude

Diese Variante lässt sich mit allen anderen Varianten kombinieren.

- Die Säle und das Restaurant werden während des Umbaus des Verwaltungsgebäudes als Provisorium genutzt.
- Die Umnutzung erfolgt rein temporär mit einem klar definierten Enddatum.
- Diese Variante muss die spätere Umnutzbarkeit gewährleisten, so dass eine Überführung in die anderen geprüften Varianten später noch möglich ist.
- Die Umnutzung wird mit dem Projekt NewWork und Sanierung Verwaltungsgebäude koordiniert.

5 Dauerhafte Umnutzung Gemeinde

Die Gemeinde evaluiert eine neue Nutzung anhand offener Bedürfnisse der Gemeinde (und/oder der Verwaltung). Im Gegensatz zur Variante 4 gelten folgende Vorgaben:

- Die neue Nutzung bleibt dauerhaft bestehen.
- Für die neue Nutzung erfolgt – soweit notwendig – ein umfassender Umbau.
- Bei dieser Variante ist **New Work** umfassend zu berücksichtigen. Die Koordination mit dem Projekt New Work und Sanierung Verwaltungsgebäude ist sicherzustellen.
- Die Nutzungsmöglichkeiten im umgebauten Gebäude müssen den Bedürfnissen der nutzenden Organisationseinheiten angepasst werden.
- Zu prüfen sind nur realistische Optionen (finanziell, betrieblich etc., Insbesondere 5a, 5b, 5c.). Es zu erläutern, welche Optionen vorab verworfen wurden.

5a Organisationseinheiten in gemeindeeigene Räume unterbringen

- Organisationseinheiten, die zurzeit in fremden Gebäuden untergebracht sind werden im Kultur- und Kongresszentrum Gersag, als gemeindeeigene Immobilie, untergebracht.
- Es wird geprüft für welche Organisationseinheiten die Räumlichkeiten passend sind (Flächen- und Bedarfsanalyse) und .

5b Jugendbüro (in Verbindung mit allen Varianten ausser 7a, 7b)

- Das Jugendbüro wird im Kultur- und Kongresszentrum Gersag dauerhaft untergebracht.
- Es sind nur die spezifischen Investitionen für Bibliothek und Ludothek zu berücksichtigen. Die anderen Investitionen werden in den erwähnten Kombinationsvarianten berechnet.

5c Bibliothek und Ludothek (in Verbindung mit Varianten 1a, 1c, 2a und 2c)

- Bibliothek und Ludothek werden im Kultur- und Kongresszentrum Gersag dauerhaft untergebracht.
- Es sind nur die spezifischen Investitionen für Bibliothek und Ludothek zu berücksichtigen. Die anderen Investitionen werden in den erwähnten Kombinationsvarianten berechnet.

6b Abriss + Bau Schulhaus

- Das Kultur- und Kongresszentrum Gersag wird vollständig zurückgebaut.
- Auf dem freiwerdenden Areal wird ein neues Schulhaus errichtet, sobald der Bedarf entsteht.
- Auf den Neubau Rosenau wird verzichtet.
- Für den Fall, dass sich die erforderlichen Flächen (z.B. Sporthalle) auf dem Areal nicht vollständig realisieren lassen, werden Optionen aufgezeigt.
- Bis zur Realisierung des Neubaus kann diese Variante mit anderen Varianten kombiniert werden (Provisorium Verwaltungsgebäude, Umnutzung).

7a Schliessung mit Umzonung (Baurecht) & 7b Schliessung mit Umzonung (Verkauf)

Die Gemeinde gibt damit das Risiko (und die Gestaltung/Kontrolle) an Baurechtsnehmer oder Käufer ab.

- Die Veräusserung der Liegenschaft erfolgt im Baurecht (Revision Zonenplan) oder Verkauf (nur als Tausch zulässig).
- Der Rückbau und allfällige Sanierungsmassnahmen (Altlasten) werden berücksichtigt.
- Die Arealentwicklung inkl. Grobplanung der Arealentwicklung bildet Bestandteil dieser Variante.
- Die notwendigen Anpassungen der Nutzungsplanung werden grob aufgezeigt.