

an den

EINWOHNERRAT EMMEN

45/26 Beantwortung des dringlichen Postulats René Marti, Ralf Scholze, Patrick Rech und Joel Gisler namens der SVP Fraktion vom 20. August 2026 betreffend zukunftsfähige Sanierung und Neuorganisation des Kultur- und Kongresszentrums Gersag (KKG) durch Gründung einer gemeindeeigenen Aktiengesellschaft analog der BZE AG

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A Wortlaut des Postulats

Ausgangslage

Das Kultur- und Kongresszentrum Gersag (KKG) ist ein zentrales Infrastrukturangebot der Gemeinde Emmen für Kultur, Vereine, Wirtschaft, Gesellschaft und private Anlässe. Seit dem Ausstieg der bisherigen Betreiberin und dem Scheitern der öffentlichen Ausschreibung sowie dem Rückzug eines späteren Interessenten führt die Gemeinde den Betrieb interimistisch selbst. Der Gemeinderat hat den Weiterbetrieb bis mindestens Ende 2027 beschlossen und arbeitet an einer Auslegeordnung für die Zeit ab 2028.

Trotz dieser Sicherstellung des laufenden Betriebs fehlt eine tragfähige, langfristige Perspektive. Das Haus ist in die Jahre gekommen und bedarf einer zeitgemässen, attraktiven und betrieblich effizienten Erneuerung. Gleichzeitig ist klar, dass ein reiner Pachtbetrieb unter den bisherigen Rahmenbedingungen schwierig zu realisieren ist und die Gemeinde als Eigentümerin eine aktive Rolle behalten muss, wenn das KKG im Interesse von Emmen betrieben werden soll.

Die Betagtenzentren Emmen AG (BZE AG) zeigt seit Jahren, dass eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft erfolgreich, professionell und wirtschaftlich geführt werden kann und dabei dem öffentlichen Auftrag verpflichtet bleibt.

Forderung

Der Gemeinderat wird beauftragt, zu prüfen und dem Einwohnerrat zeitnah Bericht zu erstatten, wie das Kultur- und Kongresszentrum Gersag nachhaltig zukunftsfähig gemacht und betrieben werden kann. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu prüfen und auszuarbeiten:

1. **Sanierung und Ertüchtigung** Erstellung eines Konzepts und einer Kostenschätzung für eine bedarfsgerechte, attraktive und energieeffiziente Erneuerung des Gebäudes und der technischen Infrastruktur (baulich, technisch, akustisch, gastronomisch, barrierefrei), damit das Haus den Anforderungen an ein modernes Kultur- und Kongresszentrum entspricht und marktseitig konkurrenzfähig wird.

2. **Gründung einer gemeindeeigenen Aktiengesellschaft** Prüfung der Gründung einer Aktiengesellschaft analog zur BZE AG (mehrheitlich oder ganz im Eigentum der Gemeinde Emmen), welche das KKG im Sinne und im Interesse der Gemeinde Emmen betreibt. Die AG soll die operative Verantwortung übernehmen, professionelle Strukturen schaffen und den öffentlichen Auftrag (Kulturförderung, lokale Verankerung, Nutzung durch Vereine und Bevölkerung) mit unternehmerischer Effizienz verbinden.
3. **Betreibermodell und Wirtschaftlichkeit** Erarbeitung eines Betriebskonzepts, dass nach der Sanierung und der Gründung der AG die Suche nach einem geeigneten operativen Betreiber (oder die direkte Betriebsführung durch die AG) ermöglicht. Ziel muss sein, dass der Betrieb mittelfristig mindestens eine schwarze Null erwirtschaftet und keine dauerhafte Defizitfinanzierung durch die Gemeinde erforderlich wird. Mögliche Varianten (Vollbetrieb durch die AG, Verpachtung einzelner Bereiche, Partnerschaften etc.) sind aufzuzeigen.
4. **Zeitplan und nächste Schritte** Vorlage eines realistischen Zeitplans inklusive notwendiger politischer und finanzieller Entscheide (Sonderkredit für Sanierung, Gründung der AG, allfällige Kapitalisierung etc.).

Begründung der Dringlichkeit

Der Gemeinderat erarbeitet derzeit die Auslegeordnung für die Zukunft des KKG ab 2028. Damit die notwendigen Investitionen und organisatorischen Weichenstellungen rechtzeitig und planbar angegangen werden können und keine wertvolle Zeit verloren geht, ist eine klare politische Leitlinie des Einwohnerrates dringend erforderlich. Nur so kann vermieden werden, dass das Haus weiter "auf Sicht" betrieben wird und die Chance einer nachhaltigen, gemeindegesteuerten Lösung verpasst wird.

Das Postulat verlangt keine sofortige Realisierung, sondern die Prüfung und Berichterstattung. Es gibt dem Gemeinderat den klaren Auftrag, die Option einer BZE-ähnlichen Lösung ernsthaft und prioritär zu untersuchen.

B Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Emmen hat im Frühjahr 2026 nach einem Dialogverfahren Vertragsverhandlungen mit einer potenziellen neuen Pächterin für das Kultur- und Kongresszentrum Gersag (KKG) aufgenommen. Diese Verhandlungen konnten nicht weitergeführt werden, da sich die Interessentin aufgrund einer neu aufgetretenen Erkrankung in der Familie aus dem Prozess zurückziehen musste. Der Gemeinderat hat daraufhin entschieden, den Betrieb des KKG bis mindestens Ende 2027 weiterzuführen. Sämtliche geplanten Veranstaltungen - kulturelle Anlässe ebenso wie Anlässe von Vereinen, Unternehmen und weiteren Organisationen - finden statt, sofern der Einwohnerrat die erforderlichen Kredite bewilligt.

Für die Zeit ab 2028 ist die Nutzung des KKG offen. Der Gemeinderat will bis Ende 2026 einen Grundsatzentscheid über die künftige Nutzung von Gebäude und Standort treffen. Dazu hat der Gemeinderat im Juli 2026 ein Projekt lanciert und Mitte August 2026 einen Projektinitialisierungsauftrag verabschiedet. Zweck des Projekts ist die Erarbeitung einer umfassenden Auslegeordnung: Sämtliche realistischen Optionen zur Zukunft des KKG ab 2028 werden geprüft und bewertet, ihre Vor- und Nachteile transparent dargelegt und damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage geschaffen.

1.2 Varianten

Vor der Verabschiedung des Projektinitialisierungsauftrags hat der Gemeinderat die verschiedenen Varianten gestützt auf unterschiedliche Kriterien einer ersten Bewertung unterzogen. Varianten, die weder finanziell noch gesellschaftlich einen Mehrwert bringen oder deren Realisierung aussichtslos ist, sollten vorab ausgeschlossen werden. Es kristallisierten sich dabei zwei Hauptstossrichtungen mit jeweils diversen Varianten heraus:

Weiterbetrieb des Kultur- und Kongresszentrums:

- **Variante 1a:** Eigenbetrieb mit Gastwirtschaft und Event
- **Variante 1c:** Eigenbetrieb nur mit Event (inkl. Cateringmöglichkeiten)
- **Variante 2a:** Auslagerung an und Betrieb durch eine gemeindenahe Organisation mit Gastwirtschaft und Event
- **Variante 2c:** Auslagerung an und Betrieb durch eine gemeindenahe Organisation nur mit Event (inkl. Cateringmöglichkeiten)
- **Variante 3a:** Betrieb durch private Dritte (z.B. Miete oder Pacht) mit Gastwirtschaft und Event
- **Variante 3c:** Betrieb durch private Dritte (z.B. Miete oder Pacht) nur mit Event (inkl. Cateringmöglichkeiten)

Kein Weiterbetrieb des Kultur- und Kongresszentrums:

- **Variante 4:** Temporäre Umnutzung durch Gemeinde als Provisorium während des Umbaus des Verwaltungsgebäudes
- **Variante 5:** Dauerhafte Umnutzung des bestehenden Gebäudes durch die Gemeinde ohne Abriss
- **Variante 6b:** Schliessung des Betriebs, Abriss und später Neubau eines Schulhauses
- **Variante 7a:** Schliessung des Betriebs, Umzonung und Veräusserung der Liegenschaft im Baurecht
- **Variante 7c:** Schliessung des Betriebs, Umzonung und Verkauf des Grundstücks

All diese Varianten werden im Rahmen der Auslegeordnung vertieft überprüft, so dass der Entscheid über die zukünftige Nutzung auf fundierten Zahlen erfolgen kann. Die vorläufigen Kurzbeschriebe für die Varianten liegen der Beantwortung bei.

Gestützt auf die Nutzwertanalyse des Gemeinderates werden folgende Varianten **nicht vertieft geprüft**:

- **Variante 1b:** Eigenbetrieb nur mit Gastwirtschaft
- **Variante 2b:** Auslagerung an und Betrieb durch eine gemeindenahen Organisation nur mit Gastwirtschaft
- **Variante 3b:** Betrieb durch private Dritte (z.B. Miete oder Pacht) nur mit Gastwirtschaft
- **Variante 6a:** Schliessung des Betriebs, Abriss und Behalten als Freihaltungs- bzw. Reservefläche

1.3 Organisation

Mit dem Projektinitialisierungsauftrag hat der Gemeinderat die Projektorganisation definiert:

- **Auftraggeber:** Gesamtgemeinderat
- **Projektsteuerung:** Christian Blunsi, Direktor Finanzen Immobilien und Sport
- **Koordinationsstelle:** Stefano Costa, Projektleiter Change und digitale Transformation
- **Leitung Teilprojekt «Weiterbetrieb KKG»:** Lukas Mäder, Leiter Departement Finanzen
- **Leitung Teilprojekt «Kein Weiterbetrieb KKG»:** Bruno Odermatt, Leiter Departement Immobilien und Sport
- **Mitglieder in Projektteams:** Betriebsleitung KKG, Bereich Kultur, Bereich Marketing und Wirtschaftsförderung, Bereich Kommunikation, Rechtsdienst, Departement Bildung, Departement Planung und Hochbau, Projekt New Work, Departement Immobilien und Sport, Departement Finanzen

Wichtig ist zudem der **Einbezug der Stakeholder**, wie Einwohnerrat, Vereine, Nutzende KKG etc. Dazu findet am 17. November 2026 ein Echo-Raum statt. Die Einladungen wurden bereits zugestellt.

1.4 Terminplan

Verbindliche Vorgaben im Rahmen des Projekts sind die Fertigstellung der Auslegeordnung und der Grundsatzentscheid des Gemeinderats im Jahr 2026. Anderenfalls besteht für das Kultur- und Kongresszentrum keine Planungssicherheit, was sich erheblich auf die Aufwands- und Ertragslage auswirken dürfte. Der Gemeinderat hat deshalb einen sehr ambitionierten Terminplan aufgestellt:

- Ende Oktober 2026: Zwischenabschluss der beiden Teilprojekte («Weiterbetrieb» und «Kein Weiterbetrieb») inkl. Varianten.
- Mitte November 2026: Echo-Raum mit Stakeholdern
- Dezember 2026: Fertigstellung der Teilprojekte und Grundsatzentscheid durch Gemeinderat

Der Einbezug des Einwohnerrats bzw. der Stimmberechtigten nach dem Grundsatzentscheid des Gemeinderats kann noch nicht terminiert werden, da dies von der Variantenwahl abhängig sein wird.

1.5 Kriterien und Varianten-Steckbrief

Alle Varianten werden nach einheitlichen Vorgaben geprüft, damit die Vergleichbarkeit möglichst gewährleistet ist. Der Gemeinderat hat dazu einen Steckbrief ausgearbeitet. Zu den Varianten müssen fundierte Aussagen im Steckbrief zu folgenden Themen vorhanden sein:

- Konkrete Massnahmen inklusive flankierende Massnahmen (wie beispielsweise Vereinsbeiträge für die Nutzung von Räumlichkeiten Dritter)
- Bedarfsnachweis (Inklusive Synergien/Schnittstellen mit/zu anderen Verwaltungsprojekten)
- Rechtliche Zulässigkeit (Ja / Ja, mit Revision kommunaler Grundlagen / Nein)
- Grober Terminplan der Umsetzung inklusive Entscheid-Kompetenz (Gemeinderat, Einwohnerrat, Stimmvolk)
- Finanzielle Auswirkungen (nächste 15 Jahre): +/- 25 Prozent:
 - einmalige Kosten - Investitionsrechnung (aktivierbar) / Erfolgsrechnung (nicht aktivierbar)
 - jährlich wiederkehrende Kosten
 - Auswirkungen auf Globalbudget 2028 – 2042
- (Projekt-)Risiken
- Standortmarketing-Wirkung
- Gesellschaftliche Faktoren: Betroffene lokale (Gemeinde Emmen), regionale (Kern Agglomeration Luzern) und überregionale Anspruchsgruppen (z.B. Vereine, Kultur, Sport, Wohn-Bevölkerung, Tourismus, Studierende, Arbeitnehmende, Wirtschaft und weitere) inkl. Form der Wirkung
- Spätere Umnutzbarkeit

Die Steckbrief-Vorlage liegt dieser Beantwortung bei.

2. Zur Forderung der Postulanten

Die Postulanten fordern die Prüfung zur Gründung einer Aktiengesellschaft, welche das Kultur- und Kongresszentrum führen soll. Den Postulanten schwebt dabei eine gemeinnützige Aktiengesellschaft analog der Betagtenzentrum Emmen AG vor. Der Gemeinderat hat die entsprechende Prüfung mit den Varianten 2a und 2c bereits in Auftrag gegeben.

Der **Kurzbeschreibung für die Varianten 2a bzw. 2c** lautet wie folgt:

- 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.
- Der neue Brand, der durch die Gemeinde bestimmt ist, wird übernommen.
- 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.

Neben der im Postulat genannten Organisationform (gemeinnützige Aktiengesellschaft) werden bei den Varianten 2a und 2c auch ein Verein, eine Genossenschaft sowie eine Stiftung im Blickfeld stehen.

Für den Gemeinderat ist ein strukturiertes Vorgehen bei der Erarbeitung der Auslegeordnung elementar. In der ersten Phase bis Ende 2026 sollen alle Varianten nach einheitlichen Vorgaben geprüft werden. Basis sind die Kriterien im Steckbrief. Die Punkte, die gemäss Postulat zu prüfen sind, bilden grösstenteils Gegenstand dieses Steckbriefs. Insbesondere rechtliche, organisatorische und finanzielle Aspekte werden beleuchtet – die finanziellen Auswirkungen auf die Investitions- und Erfolgsrechnung werden aufgezeigt. Doch auch gesellschaftliche Aspekte und die Wirkung auf den Standort Emmen spielen eine Rolle. Nur mit einem einheitlichen Prüfschema lassen sich die verschiedenen Varianten vergleichen und eine sachliche Entscheidung fällen. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass sich die Best-Variante nicht mathematisch berechnen lässt. Deshalb will der Gemeinderat die Betroffenen am Echo-Raum möglichst rechtzeitig einbeziehen, damit auch die politische Meinungsbildung breit abgestützt ist.

Nach dem Grundsatzentscheid zur künftigen Nutzung wird in einer zweiten Phase die obsiegende Variante detailliert ausgearbeitet. Soweit das Postulat mit Abschluss der ersten Phase nicht bereits vollständig erfüllt ist, wäre dies spätestens in der zweiten Phase der Fall. Der Gemeinderat ist dementsprechend bereit, das Postulat entgegenzunehmen.

3. Kosten

Im Nachtragskredit betreffend den Betrieb des Kultur- und Kongresszentrums Gersag in der zweiten Hälfte des Jahres 2026 sind unter anderem Ausgaben im Betrag von CHF 50'000.00 für die externe Begleitung der Auslegeordnung vorgesehen. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass dieser Betrag vollumfänglich beansprucht wird. Die Komplexität ist enorm hoch, da die verschiedenen Varianten teils verzahnt sind. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, eine nachvollziehbare und umfassende Analyse zu präsentieren, damit eine Gesamtsicht und ein fundierter Entscheid möglich sind.

4. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat ist bereit, das Postulat im Sinne der Erwägungen entgegenzunehmen.

Emmenbrücke, 09. September 2026

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Michael Kost
Gemeindeschreiber