

**PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH
Kaiserslautern**

PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft
Lina-Pfaff-Straße 1
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 343 767 50

Telefax: 0631 343 767 99

E-Mail: info@peg-kl.de

Internet: www.peg-kl.de

Internet: www.pfaff-quartier.de

Gegründet / Aktuelle Satzung

Im November 2014. Das erste Geschäftsjahr begann am 1. Januar 2015.
Die aktuelle Satzung der Gesellschaft datiert vom 6. November 2014.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Pfaff.

Das Gelände wird im Norden durch die Steinbruchkante südlich der Herzog-von-Weimar-Straße begrenzt. Im Norden bis Nordosten bildet die Pfaffstraße und das Gelände des Pfalzklinikums, Abteilung Psychiatrie sowie die Seniorenresidenz des Westpfalzklinikums, die Begrenzung. Im Südosten grenzt das Gelände an die künftigen Grundstücke der PFAFF-Campus-Projekt GmbH und Co. KG, im Süden an die Königstraße. Ferner ist das Gelände durch die Bahnlinie Kaiserslautern-Saarbrücken im Südwesten begrenzt und besteht aus den Flurstücken 1851/6 und 1851/29, Gemarkung 5001 Kaiserslautern.

Die städtebauliche Entwicklung hat im Wesentlichen die Schaffung von baureifem Land zum Ziel, das für Nutzungen etwa zu den Zwecken der Wissenschaft, Forschung, Gesundheit, innovative Energieversorgung und des Wohnens geeignet ist. Hierzu betreibt die Gesellschaft insbesondere die erforderlichen Grundwasser-, Boden- und Bodenluftsanierungen sowie zweckmäßige Rückbauten von vorhandenen Gebäuden sowie die entsprechende Vermarktung des Geländes.

Darüber hinaus können im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auch Investitionen in Hochbaumaßnahmen angestrebt werden, die der o.g. Nutzung des Geländes dienen. Die städtebauliche Entwicklung wird insbesondere mit Finanzmitteln aus der Städtebauförderung des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur sowie mit Finanzhilfen des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung unterstützt.

Es handelt sich um ein Unternehmen der Stadtentwicklung im Sinne von § 85 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 GemO.

Der Gesellschaft ist jede Betätigung gestattet, die geeignet ist, unmittelbar oder mittelbar im Rahmen des Unternehmensgegenstandes den Zweck des Unternehmens zu fördern. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen.

Gesellschaftskapital und Gesellschafter

Stammkapital: 100.000,00 Euro

Gesellschafter: Stadt Kaiserslautern, als Alleingesellschafterin (100 %)

Besetzung der Organe

Geschäftsführung

Herr Dr. Stefan Kremer

Herr Rainer Mürköster, bis 11.05.2023

Herr Dipl.-Ing. (FH) Rainer Grüner, seit 18.03.2022

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht auf Grundlage des § 11 Abs. 1 der Satzung der PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH Kaiserslautern aus insgesamt sieben Mitgliedern.

(2) Der für die Vertretung der Stadt zuständige Oberbürgermeister bzw. der Beigeordnete, dessen Geschäftsbereich der öffentliche Zweck des Unternehmens zuzuordnen ist, ist geborenes Mitglied. Der Oberbürgermeister bzw. der jeweils vertretungsberechtigte Beigeordnete kann Gemeindebedienstete mit seiner Vertretung beauftragen. Der Stadtrat wählt widerruflich die weiteren Mitglieder; § 45 GemO gilt sinngemäß.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Herr Dr. Klaus Weichel, Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Oliver Beck

Herr Bernhard Lenhard, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Eva Lenz

Herr Michael Littig

Frau Johanna Rothmann (bis 03.11.2022)

Herr Patrick Schäfer (ab 03.11.2022)

Herr Tobias Wiesemann (

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag -

Aufsichtsrat - Personelle Veränderung im Jahr 2023

Herr Dr. Klaus Weichel, Oberbürgermeister der Stadt Kaiserslautern, bis 31.08.2023.

Frau Beate Kimmel, Oberbürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern, ab 01.09.2023.

Aufwendungen für die Organe (§ 90 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 GemO)

Geschäftsführung

Auf die Angabe der Bezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr wurden an die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 2.550,00 Euro ausgezahlt.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

W+ST Revision GmbH,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kaiserslautern

Unternehmensdaten

Bilanz

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	270,00	806,00
II. Sachanlagen		
1. techn. Anlagen und Maschinen	650,00	770,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.335,00	43.027,00
	52.255,00	44.603,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	7.592,64	462.020,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.775.510,51	1.259.033,36
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.408,50	4.722,32
3. sonstige Vermögensgegenstände	592.193,12	201.174,05
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben; Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	841.895,60	1.168.759,56
	3.221.600,37	3.095.709,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.990,73	6.014,52
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	581.400,51	0,00
	3.861.246,61	3.146.327,07

Unternehmensdaten

Bilanz

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Gewinnvortrag	171.034,53	0,00
II. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-852.435,04	171.034,53
Nicht gedeckter Fehlbetrag	581.400,51	0,00
buchmäßiges Eigenkapital	0,00	271.034,53
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	18.269,80	18.269,80
2. sonstige Rückstellungen	272.316,13	117.200,00
	290.585,93	135.469,80
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	297.263,06	1.769.308,06
2. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	3.111.401,03	933.401,10
3. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	22.257,94	36.835,30
4. sonstige Verbindlichkeiten	139.738,65	278,28
	3.570.660,68	2.739.822,74
	3.861.246,61	3.146.327,07

Unternehmensdaten

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	3.441.046,57	10.004.245,98
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-454.427,62	218.965,08
3. sonstige betriebliche Erträge	358.022,10	342.359,61
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	8.541,17	8.645,88
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.080.573,76	9.422.163,34
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	564.067,79	537.396,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	153.728,99	154.737,26
	717.796,78	692.133,48
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	22.976,60	12.333,17
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	362.805,60	240.887,47
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.136,32	107,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.308,50	0,00
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	18.269,80
11. Ergebnis nach Steuern	-852.225,04	171.244,53
12. sonstige Steuern	210,00	210,00
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-852.435,04	171.034,53

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2022	2021
▪ Eigenkapitalrentabilität		63,10 %
▪ Gesamtkapitalrentabilität	-21,94 %	5,44 %
▪ Cashflow	-829.458,44 €	226.413,63 €

B) Vermögensaufbau

	2022	2021
▪ Anlagenintensität	1,35 %	1,42 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	83,43 %	98,39 %

C) Anlagenfinanzierung

	2022	2021
▪ Anlagendeckung I	-1.112,62 %	607,66 %
▪ Anlagendeckung II		607,66 %

D) Kapitalausstattung

	2022	2021
▪ Eigenkapitalquote		8,61 %
▪ Fremdkapitalquote	100 %	91,39 %

E) Liquidität

	2022	2021
▪ Liquiditätsgrad I	23,58 %	42,66 %
▪ Liquiditätsgrad III	90,22 %	112,99 %

Wichtige Verträge

Mit Datum vom 12. März 2015 wurde zwischen der Stadt Kaiserslautern und der PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH (PEG) ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2023 wurde der städtebauliche Vertrag mit Wirkung ab dem 01.01.2024 angepasst.

Mit Datum vom 6. April 2016 wurde eine Dienstanweisung über die Verfahrensabläufe von Maßnahmen im ehemaligen PFAFF-Areal (DA-PFAFF 6.05) abgeschlossen.

Mit Datum vom 13. Februar 2024 wurde die Dienstanweisung über die Verfahrensabläufe von Maßnahmen im ehemaligen PFAFF-Areal (DA PFAFF) angepasst. Die Dienstanweisung ersetzt die DA 6.05 vom 06. April 2016 sowie die ergangenen Ergänzungsvereinbarungen.

Lage des Unternehmens (Zusammenfassung des Lageberichtes)

Die PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH Kaiserslautern (PEG) wurde als Eigengesellschaft der Stadt Kaiserslautern gegründet.

Satzungsmäßiger Zweck der Gesellschaft ist die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der früheren Firma Pfaff in Kaiserslautern.

Das Gelände ist bodenschutzrechtlich als Altlast eingestuft und kann zukünftig nicht ohne umfangreiche Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen genutzt werden. Grundsätzlich bedingt die Revitalisierung dieses ehemaligen Industriegeländes ebenfalls umfangreiche Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen. Eine zeitnahe Vermarktung des dann hergestellten baureifen Landes zur Refinanzierung der Maßnahmen ist vorgesehen. Unter den Maßnahmen auf dem Gelände sind der teilweise Rückbau von Gebäuden und der nicht mehr nutzbaren Infrastruktur, die Herstellung neuer Verkehrsflächen, Maßnahmen der Oberflächenversiegelung sowie der Boden- und Grundwassersanierung zu verstehen

Aufgrund der Vorgaben der Fördermittelbereitstellung durch das Land Rheinland-Pfalz und dem erheblichen Umfang der Maßnahmen geht die Gesellschaft derzeit von einer Dauer der Maßnahmen bis voraussichtlich zum Jahr 2028 aus.

Bisherige und künftige Entwicklung

Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und als vorbereitende Arbeiten hat die Gesellschaft im Jahr 2022 im Wesentlichen folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Teilnahme am Forschungsvorhaben EnStadt:Pfaff
- Fortsetzung Umbau der Pforte
- Erschließungsplanung und Koordination mit den Erschließungsträgern
- Kampfmitteluntersuchungen und -räumung im Bereich der Bauabschnitte 4a und 6
- Selektiver Rückbau der Gebäude im Bereich der Bauabschnitte 3b und 4a
- Bodensanierung im Bereich der Bauabschnitte 4a
- Koordinierung mit Genehmigungs- und Fachbehörden sowie privaten Bauherren
- Verkehrssicherung und Unterhaltung des Geländes

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nicht abschätzbar sind die Folgen und Risiken des seit Februar 2022 andauernden Kriegsgeschehens, die Auswirkungen auf die globale Wirtschaft sowie Rohstoff, Güter und Finanzmärkte und damit auch die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens.

Personal

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Berichtsjahr beträgt:

- 3 Geschäftsführer
- 8,25 Mitarbeitende

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Der öffentliche Zweck der Gesellschaft besteht in der Entwicklung bzw. Revitalisierung des ehemaligen Betriebsgeländes der GM PFAFF AG mit Maßnahmen für eine städtebauliche Erneuerung der Industriebrache. Ziel ist es, das Gelände für die Nutzung etwa zu den Zwecken der Wissenschaft, Forschung, Gesundheit, innovativer Energieversorgung und des Wohnens zu entwickeln.

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Schaffung und Vermarktung von baureifem Land. Hierzu betreibt die Gesellschaft alle erforderlichen Ordnungsmaßnahmen u.a. Rückbau von Gebäuden und Infrastruktur, die Grundwasser- und Bodensanierung sowie die Durchführung der Erschließungsarbeiten.

Die PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH Kaiserslautern (PEG) verfolgt im Wesentlichen den Zweck der Stadtentwicklung (Wohnungsbau sowie Betätigungen zur Entwicklung von sonstigen baulichen und infrastrukturellen Vorhaben im Gemeindegebiet) und dient damit der kommunalen Daseinsvorsorge.

Der Gegenstand des Unternehmens ist eine nicht-wirtschaftliche Betätigung i.S.d. § 85 Abs. 4 Nr. 6 GemO.

Die Subsidiaritätsklausel findet keine Anwendung.

Im Berichtsjahr gab es keinen Anlass, die bisherige Bewertung zu ändern.

Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft der Stadt

Im Berichtsjahr wurden Zahlungen in Höhe von 486.180,48 Euro ausbezahlt.

Darin enthalten sind:

Rückzahlung Beistellungen (für 2021)	Rückzahlung	-1.517,50 Euro
Zahlungen für Beistellungen / Personal	Auszahlung	237.594,35 Euro
Leistungsvergütung 1. und 2. AZ 2022	Auszahlung	337.549,00 Euro
Leistungsvergütung	Rückzahlung	<u>-87.445,37 Euro</u>
		250.103,63 Euro

Beteiligungen

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen oder wesentliche Beteiligungen.

Wirtschaftliche Lage und Entwicklung des Unternehmens zum 31.12. des jeweiligen Wirtschaftsjahres							
Pfaff-Areal- Entwicklungsgesellschaft mbH Kaiserslautern (PEG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Jahresabschluss	Jahresabschluss	Jahresabschluss	Jahresabschluss	Wirtschaftsplan	Wirtschaftsplan	Finanzplan
Gesamtkapital	609.556,00 €	3.118.326,53 €	3.146.327,07 €	3.861.246,61 €	2.000.000,00 €	1.950.000,00 €	1.900.000,00 €
Eigenkapital	0,00 €	100.000,00 €	271.034,53 €	0,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Ergebnisvortrag							
Verbindlichkeiten	556.041,00 €	2.912.526,53 €	2.739.822,74 €	3.570.660,68 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €	1.700.000,00 €
Rückstellungen	53.515,00 €	105.800,00 €	135.469,80 €	290.585,93 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Anlagevermögen	20.749,00 €	55.763,00 €	44.603,00 €	52.255,00 €	36.000,00 €	20.000,00 €	8.000,00 €
Investitionen	14.523,00 €	53.801,43 €	- €	43.870,60 €	- €	- €	- €
Umlaufvermögen	478.548,28 €	3.053.854,61 €	3.095.709,55 €	3.221.600,37 €	1.964.000,00 €	1.930.000,00 €	1.892.000,00 €
liquide Mittel	293.932,00 €	1.113.975,66 €	1.168.759,56 €	841.895,60 €	300.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Umsatzerlöse	1.255.844,63 €	3.601.981,09 €	10.004.245,98 €	3.441.046,57 €	2.905.857,14 €	1.538.951,81 €	1.596.899,50 €
Personalaufwand	530.211,00 €	671.788,36 €	692.133,48 €	717.796,78 €	710.846,07 €	675.103,07 €	700.840,68 €
Abschreibungen	12.471,00 €	18.787,43 €	12.333,17 €	22.976,60 €	16.000,00 €	16.000,00 €	12.000,00 €
Jahresergebnis	- 209.579,00 €	- 208.397,17 €	171.034,53 €	- 852.435,04 €	- 413.585,36 €	- €	- €