

**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: peg@kaiserslautern.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 Pfalzlinikums, Abteilung Psychiatrie sowie die Seniorenresidenz des Westpfalzlinikums, 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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag - Personelle Veränderung - Geschäftsführung

Herr Dr. Stefan Kremer
Herr Rainer Mürköster
Herr Dipl.-Ing. (FH) Rainer Grüner, ab 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 –Änderung nach dem Bilanzstichtag- wie folgt zusammen:

Herr Dr. Klaus Weichel, Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Oliver Beck
Frau Constanze Fischer (bis 06.12.2021)
Frau Nele Ladage (bis 29.06.2021)
Herr Bernhard Lenhard, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Frau Eva Lenz
Herr Michael Littig (ab 06.12.2021)
Frau Johanna Rothmann (bis 26.09.2022)
Herr Patrick Schäfer (ab 26.09.2022)
Herr Tobias Wiesemann (ab 29.06.2021)

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 1.350,00 Euro ausgezahlt.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

W+ST Revision GmbH,
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kaiserslautern

Unternehmensdaten

Bilanz

Aktiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	806,00	1.342,00
II. Sachanlagen		
1. techn. Anlagen und Maschinen	770,00	890,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.027,00	53.531,00
	44.603,00	55.763,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	462.020,26	243.055,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.259.033,36	1.441.113,05
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.722,32	5.343,04
3. sonstige Vermögensgegenstände	201.174,05	250.367,68
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben; Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.168.759,56	1.113.975,66
	3.095.709,55	3.053.854,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.014,52	8.708,92
	3.146.327,07	3.118.326,53

Unternehmensdaten

Bilanz

Passiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	171.034,53	0,00
buchmäßiges Eigenkapital	271.034,53	100.000,00
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	18.269,80	0,00
2. sonstige Rückstellungen	117.200,00	105.800,00
	135.469,80	105.800,00
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.769.308,06	1.761.449,05
2. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	933.401,10	1.038.298,55
3. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	36.835,30	51.538,02
4. sonstige Verbindlichkeiten	278,28	61.240,91
	2.739.822,74	2.912.526,53
	3.146.327,07	3.118.326,53

Unternehmensdaten

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	10.004.245,98	3.601.981,09
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	218.965,08	243.055,18
3. sonstige betriebliche Erträge	342.359,61	624.139,80
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	8.645,88	8.758,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.422.163,34	3.598.244,31
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	537.396,22	523.544,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	154.737,26	148.244,18
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.333,17	18.787,43
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	240.887,47	169.001,59
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	107,00	114,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	3.232,00
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	18.269,80	-732,00
11. Ergebnis nach Steuern	171.244,53	210,00
12. sonstige Steuern	210,00	210,00
13. Jahresüberschuss	171.034,53	0,00

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr 2020 ein negatives Ergebnis von TEUR 208. Dieses wurde aber durch einen Verlustausgleich der Stadt ausgeglichen, so dass das Jahresergebnis im Berichtsjahr 2020 TEUR 0,00 betrug.

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2021	2020
▪ Eigenkapitalrentabilität	63,10 %	
▪ Gesamtkapitalrentabilität	5,44 %	0,10 %
▪ Cashflow	226.413,63 €	18.787,43 €

B) Vermögensaufbau

	2021	2020
▪ Anlagenintensität	1,42 %	1,79 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	98,39 %	97,93 %

C) Anlagenfinanzierung

	2021	2020
▪ Anlagendeckung I	607,66	179,33 %
▪ Anlagendeckung II	607,66	179,33 %

D) Kapitalausstattung

	2021	2020
▪ Eigenkapitalquote	8,61 %	3,21 %
▪ Fremdkapitalquote	91,39 %	96,79 %

E) Liquidität

	2021	2020
▪ Liquiditätsgrad I	42,66 %	38,25 %
▪ Liquiditätsgrad III	112,99 %	104,85 %

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 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 29. September 2017 wurde eine Vereinbarung zur Dienstanweisung über die Verfahrensabläufe von Maßnahmen im ehemaligen PFAFF-Areal (DA –PFAFF) abgeschlossen.

Mit Datum vom 2. Juli 2018 wurde zwischen der Stadt Kaiserslautern und der PEG ein Vertrag zur Vergütung von Leistungen der PEG abgeschlossen.

Mit Datum vom 23.08./08.10.2021 wurde eine Vereinbarung zur Vergütung von Leistungen der PEG auf Grundlage der DA –Pfaff, § 2, Abs. 13 abgeschlossen. Die Vereinbarung tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft.

Mit Datum vom 16./20. August 2018 wurde zwischen der Stadt Kaiserslautern und der PEG eine Vereinbarung über die Verwaltungskostenerstattung der Jahre 2015 und 2016 und ab dem Jahr 2017 abgeschlossen.

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 2027 aus.

Bisherige und künftige Entwicklung

Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und als vorbereitende Arbeiten hat die Gesellschaft im Jahr 2021 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 2, 4a und 6
- Selektiver Rückbau der Gebäude im Bereich der Bauabschnitte 3b und 4a
- Bodensanierung im Bereich der Bauabschnitte 2 und 4a
- Koordinierung mit Genehmigungs- und Fachbehörden sowie privaten Bauherren
- Verkehrssicherung und Unterhaltung des Geländes

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Die weltweite Ausbreitung des Corona Virus hat seit den ersten Monaten des Jahres 2020 stetig zugenommen und war im Geschäftsjahr 2021 durchgängig gegeben. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten wie die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auch im kommenden Jahresverlauf ausfallen werden.

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:

- 2 Geschäftsführer
- 9 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 1.200.213,81 Euro ausbezahlt.

Darin enthalten sind:

Zahlungen für Beistellungen / Personal	Auszahlung	253.797,85 Euro
	abzüglich Rückzahlung	<u>-1.517,50 Euro</u>
		252.280,35 Euro

Vergütung für die Leistung der PEG	Auszahlung	965.221,71 Euro
	abzüglich Rückzahlung	<u>-17.288,25 Euro</u>
		947.933,46 Euro

Gesamt in 2021:		1.200.213,81 Euro
-----------------	--	-------------------

Beteiligungen

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen oder wesentliche Beteiligungen.

Pfaff-Areal- Entwicklungsgesellschaft mbH Kaiserslautern (PEG)	Wirtschaftliche Lage und Entwicklung des Unternehmens zum 31.12. des jeweiligen Wirtschaftsjahres						
	2018 Jahresabschluss	2019 Jahresabschluss	2020 Jahresabschluss	2021 Jahresabschluss	2022 Wirtschaftsplan	2023 Wirtschaftsplan	2024 Finanzplan
Gesamtkapital	642.368,00 €	609.556,00 €	3.118.326,53 €	3.146.327,07 €	3.140.312,55 €	3.033.603,00 €	3.014.603,00 €
Eigenkapital	37.996,00 €	- €	100.000,00 €	271.034,53 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Ergebnisvortrag							
Verbindlichkeiten	562.172,00 €	556.041,00 €	2.912.526,53 €	2.739.822,74 €	2.940.312,55 €	2.833.603,00 €	2.814.603,00 €
Rückstellungen	42.200,00 €	53.515,00 €	105.800,00 €	135.469,80 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Anlagevermögen	18.697,00 €	20.749,00 €	55.763,00 €	44.603,00 €	33.603,00 €	14.603,00 €	18.603,00 €
Investitionen	5.620,00 €	14.523,00 €	53.801,43 €	- €	8.000,00 €	- €	20.000,00 €
Umlaufvermögen	622.964,00 €	478.548,28 €	3.053.854,61 €	3.095.709,55 €	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €
liquide Mittel	399.291,00 €	293.932,00 €	1.113.975,66 €	1.168.759,56 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
Umsatzerlöse	775.618,73 €	1.255.844,63 €	3.601.981,09 €	10.004.245,98 €	2.614.921,96 €	8.019.168,30 €	9.383.831,16 €
Personalaufwand	460.486,00 €	530.211,00 €	671.788,36 €	692.133,48 €	683.496,83 €	686.592,83 €	700.733,12 €
Abschreibungen	21.637,00 €	12.471,00 €	18.787,43 €	12.333,17 €	19.000,00 €	19.000,00 €	16.000,00 €
Jahresergebnis	- 321.240,00 €	- 209.579,00 €	- 208.397,17 €	171.034,53 €	- 390.854,46 €	- 10.558,33 €	79.366,70 €