

**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](mailto:info@peg-kl.de)  
Internet: [www.peg-kl.de](http://www.peg-kl.de)  
Internet: [www.pfaff-quartier.de](http://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 Pfalzkrankenhauses, Abteilung Psychiatrie sowie die Seniorenresidenz des Westpfalzkrankenhauses, 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 Dipl.-Ing. (FH) Rainer Grüner, seit 18.03.2022

Herr Dr. Stefan Kremer

Herr Rainer Mürköster, bis 11.05.2023

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

#### **Personelle Veränderung im Jahr 2025**

Herr Dr. Stefan Kremer (bis 31.01.2025)

Herr Marco Neu (ab 01.02.2025)

### **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 der Stadt Kaiserslautern,  
Aufsichtsratsvorsitzender, bis 31.08.2023

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

Herr Oliver Beck

Herr Bernhard Lenhard, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Eva Lenz

Herr Michael Littig

Herr Patrick Schäfer

Herr Tobias Wieseemann

## **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 2.400,00 Euro ausgezahlt.

## **Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

W+ST Revision GmbH,  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kaiserslautern

## Unternehmensdaten

## Bilanz

Aktiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3,00	270,00
II. Sachanlagen		
1. techn. Anlagen und Maschinen	530,00	650,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.569,00	51.335,00
	<b>49.102,00</b>	<b>52.255,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00	7.592,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	956.760,53	1.775.510,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	86,83	4.408,50
3. sonstige Vermögensgegenstände	417.288,97	592.193,12
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben; Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	340.161,33	841.895,60
	<b>1.714.297,66</b>	<b>3.221.600,37</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>10.369,55</b>	<b>5.990,73</b>
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>581.400,51</b>
	<b>1.773.769,21</b>	<b>3.861.246,61</b>

## Unternehmensdaten

## Bilanz

Passiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	1.281.000,00	0,00
III. Verlust-/Gewinnvortrag	-681.400,51	171.034,53
II. Jahresfehlbetrag	-470.548,10	-852.435,04
Nicht gedeckter Fehlbetrag	0,00	581.400,51
buchmäßiges Eigenkapital	<b>229.051,39</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	8.395,00	18.269,80
2. sonstige Rückstellungen	147.183,19	272.316,13
	<b>155.578,19</b>	<b>290.585,93</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	358.008,05	297.263,06
2. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	922.223,93	3.111.401,03
3. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	5.884,60	22.257,94
4. sonstige Verbindlichkeiten	103.023,05	139.738,65
	<b>1.389.139,63</b>	<b>3.570.660,68</b>
	<b>1.773.769,21</b>	<b>3.861.246,61</b>

## Unternehmensdaten

## Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	1.501.990,17	3.441.046,57
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	7.592,64	454.427,62
3. sonstige betriebliche Erträge	370.274,05	358.022,10
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	11.512,61	8.541,17
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.360.274,39	3.080.573,76
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	545.891,85	564.067,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	155.435,94	153.728,99
	701.327,79	717.796,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.170,55	22.976,60
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	258.715,67	362.805,60
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.234,16	1.136,32
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	547,34	5.308,50
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,62	0,00
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-474.641,99</b>	<b>-852.225,04</b>
12. sonstige Steuern	4.093,89	210,00
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-470.548,10</b>	<b>-852.435,04</b>

## Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

### A) Ertragslage

	2023	2022
▪ Eigenkapitalrentabilität	-205,43 %	
▪ Gesamtkapitalrentabilität	-26,50 %	-21,94 %
▪ Cashflow	-461.377,55 €	-829.458,44 €

### B) Vermögensaufbau

	2023	2022
▪ Anlagenintensität	2,77 %	1,35 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	96,65 %	83,43 %

### C) Anlagenfinanzierung

	2023	2022
▪ Anlagendeckung I	466,48 %	- 1.112,62 %
▪ Anlagendeckung II	466,48 %	0,00 %

### D) Kapitalausstattung

	2023	2022
▪ Eigenkapitalquote	12,91 %	
▪ Fremdkapitalquote	87,09 %	100 %

### E) Liquidität

	2023	2022
▪ Liquiditätsgrad I	24,49 %	23,58 %
▪ Liquiditätsgrad III	123,41 %	90,22 %

### **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 2023 im Wesentlichen folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Teilnahme am Forschungsvorhaben EnStadt:Pfaff
- Erschließungsplanung und Koordination mit den Erschließungsträgern
- Beleuchtungsplanung
- Erschließung Lina-Pfaff-Straße bis Albert-Schweitzer-Straße
- Kampfmitteluntersuchungen und -räumung und Bodensanierung in Teilbereichen der Bauabschnitte 2 und 6
- Gebäuderückbau und Bodensanierung im Bauabschnitt 3a
- Koordinierung mit Genehmigungs- und Fachbehörden sowie privaten Bauherren
- Verkehrssicherung und Unterhaltung des Geländes als dauerhafte Aufgabe

Aufgrund aktueller Marktentwicklungen besteht insbesondere im Einkauf das Risiko steigender Kosten und längerer Liefer- und Ausführungszeiten der umzusetzenden Maßnahmen. Gründe hierfür können insbesondere die erschwerte Materialverfügbarkeit sowie Inflationssteigerungen sein.

## **Personal**

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Berichtsjahr beträgt:

- 2,25 Geschäftsführer
- 7,75 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. den 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 527.381,64 Euro ausbezahlt.

Darin enthalten sind:

Zahlung Beistellung Miete (für 2022)	20.790,00
Leistungsvergütung (AZ 2023)	231.200,00
Zahlung für Beistellungen / Miete (2023)	35.640,00
Zahlung für Beistellungen / Personal (2023)	239.751,64

## 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						
	2020 Jahresabschluss	2021 Jahresabschluss	2022 Jahresabschluss	2023 Jahresabschluss	2024 Wirtschaftsplan	2025 Wirtschaftsplan	2026 Finanzplan
Gesamtkapital	3.118.326,53 €	3.146.327,07 €	3.861.246,61 €	1.773.769,21 €	1.724.850,21 €	1.720.050,21 €	1.717.250,21 €
Eigenkapital	100.000,00 €	271.034,53 €	0,00 €	229.051,39 €	229.051,39 €	229.051,39 €	229.051,39 €
Ergebnisvortrag			171.034,53 €	- 681.400,51 €	- 470.548,10 €	- €	- €
Verbindlichkeiten	2.912.526,53 €	2.739.822,74 €	3.570.660,68 €	1.389.139,63 €	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €
Rückstellungen	105.800,00 €	135.469,80 €	290.585,93 €	155.578,19 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Anlagevermögen	55.763,00 €	44.603,00 €	52.255,00 €	49.102,00 €	38.099,00 €	33.299,00 €	30.499,00 €
Investitionen	53.801,43 €	- €	43.870,60 €	6.017,55 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Umlaufvermögen	3.053.854,61 €	3.095.709,55 €	3.221.600,37 €	1.714.297,66 €	1.686.571,21 €	1.681.771,21 €	1.678.971,21 €
liquide Mittel	1.113.975,66 €	1.168.759,56 €	841.895,60 €	340.161,33 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Umsatzerlöse	3.601.981,09 €	10.004.245,98 €	3.441.046,57 €	1.501.990,17 €	1.538.951,81 €	1.160.740,68 €	1.201.087,71 €
Personalaufwand	671.788,36 €	692.133,48 €	717.796,78 €	701.327,79 €	675.103,07 €	689.440,68 €	723.912,71 €
Abschreibungen	18.787,43 €	12.333,17 €	22.976,60 €	9.170,55 €	16.000,00 €	9.800,00 €	7.800,00 €
Jahresergebnis	- 208.397,17 €	171.034,53 €	- 852.435,04 €	- 470.548,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €