

**PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH
Kaiserslautern**



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

Telefon: 0631 365-1830
Telefax: 0631 365-1839

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 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 Martin Kannengieser (bis 1. Februar 2020)
Herr Rainer Mürköster (ab 1. Februar 2020)

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
Frau Constanze Fischer
Frau Nele Ladage
Herr Bernhard Lenhard, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Frau Eva Lenz
Frau Johanna Rothmann

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 1.950,00 Euro ausgezahlt.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Saarbrücken

Unternehmensdaten

Bilanz

Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.342,00	1.878,00
II. Sachanlagen		
1. techn. Anlagen und Maschinen	890,00	1.010,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.531,00	17.861,00
	55.763,00	20.749,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	243.055,18	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.441.113,05	172.201,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.343,04	531,89
3. sonstige Vermögensgegenstände	250.367,68	11.882,50
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben; Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.113.975,66	293.932,12
	3.053.854,61	478.548,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.708,92	680,27
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	109.578,85
	3.118.326,53	609.556,40

Unternehmensdaten

Bilanz

Passiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	-209.578,85
	0,00	-109.578,85
buchmäßiges Eigenkapital	100.000,00	0,00
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	105.800,00	53.515,00
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.761.449,05	446.192,22
2. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.038.298,55	24.348,43
3. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	51.538,02	25.911,82
4. sonstige Verbindlichkeiten	61.240,91	59.588,93
	2.912.526,53	556.041,40
	3.118.326,53	609.556,40

Unternehmensdaten

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	3.601.981,09	1.255.844,63
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	243.055,18	0,00
3. sonstige betriebliche Erträge	624.139,80	58.758,00
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	8.758,38	11.833,54
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.598.244,31	843.925,52
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	523.544,18	414.736,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	148.244,18	115.473,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.787,43	12.470,82
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	169.001,59	121.327,90
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	114,00	160,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.232,00	1.159,25
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-732,00	3.203,89
11. Ergebnis nach Steuern	210,00	-209.368,85
12. sonstige Steuern	210,00	210,00
13. Jahresfehlbetrag	0,00	-209.578,85

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr wiederum ein negatives Ergebnis von TEUR 208 (Vj. TEUR 210). Dieses wurde aber durch einen Verlustausgleich der Stadt ausgeglichen, so dass das Jahresergebnis 2020 TEUR 0 beträgt.

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2020	2019
▪ Eigenkapitalrentabilität		
▪ Gesamtkapitalrentabilität	0,10 %	-34,36 %
▪ Cashflow	18.787,43 €	-197.108,03 €

B) Vermögensaufbau

	2020	2019
▪ Anlagenintensität	1,79 %	3,40 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	97,93 %	78,51 %

C) Anlagenfinanzierung

	2020	2019
▪ Anlagendeckung I	179,33	
▪ Anlagendeckung II	179,33	

D) Kapitalausstattung

	2020	2019
▪ Eigenkapitalquote	3,21 %	
▪ Fremdkapitalquote	96,79 %	100 %

E) Liquidität

	2020	2019
▪ Liquiditätsgrad I	38,25 %	48,22 %
▪ Liquiditätsgrad III	104,85 %	78,51 %

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 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.

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.

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 2020 im Wesentlichen folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Teilnahme am Forschungsvorhaben EnStadt:Pfaff
- Umbau des neuen Kesselhauses und der Pforte
- Erschließungsplanung und Koordination mit den Erschließungsträgern
- Kampfmitteluntersuchungen und -räumung im Bereich der Bauabschnitte 1, 2 und 6
- Koordinierung mit Genehmigungs- und Fachbehörden
- Mitwirkung bei der Erstellung des Bebauungsplanes
- Verkehrssicherung des Geländes
- Selektiver Rückbau der Gebäude im Bereich des Bauabschnitts 2
- Bodensanierung im Bereich der Bauabschnitte 1, 2 und 6

Personal

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Berichtsjahr beträgt:

- 2 Geschäftsführer
- 7 Mitarbeiter

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 712.416,20 Euro ausbezahlt.

Darin enthalten: Ausgleich Jahresfehlbetrag für das Jahr 2020 in Höhe von 208.397,17 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						
	2017 Jahresabschluss	2018 Jahresabschluss	2019 Jahresabschluss	2020 Jahresabschluss	2021 Wirtschaftsplan	2022 Wirtschaftsplan	2023 Finanzplan
Gesamtkapital	534.122,00 €	642.368,00 €	609.556,00 €	3.118.326,53 €	12.467.484,67 €	5.911.064,83 €	
Eigenkapital	359.236,00 €	37.996,00 €	- €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	
Ergebnisvortrag					- 208.397,17 €	474.374,26 €	
Verbindlichkeiten	118.211,00 €	562.172,00 €	556.041,00 €	2.912.526,53 €	13.040.000,00 €	6.027.662,18 €	
Rückstellungen	56.675,00 €	42.200,00 €	53.515,00 €	105.800,00 €	55.120,45 €	56.774,06 €	
Anlagevermögen	34.714,00 €	18.697,00 €	20.749,00 €	55.763,00 €	44.120,45 €	65.120,45 €	
Investitionen	- €	5.620,00 €	14.523,00 €	53.801,43 €	- €	40.000,00 €	
Umlaufvermögen	498.148,17 €	622.964,00 €	478.548,28 €	3.053.854,61 €	12.423.364,22 €	5.845.944,38 €	
liquide Mittel	230.841,00 €	399.291,00 €	293.932,00 €	1.113.975,66 €			
Umsatzerlöse	1.055.439,10 €	775.618,73 €	1.255.844,63 €	3.601.981,09 €	14.401.200,00 €	6.827.875,00 €	
Personalaufwand	393.739,00 €	460.486,00 €	530.211,00 €	671.788,36 €	702.563,33 €	782.423,30 €	
Abschreibungen	22.389,00 €	21.637,00 €	12.471,00 €	18.787,43 €	11.000,00 €	19.000,00 €	
Jahresergebnis	- 599.587,00 €	- 321.240,00 €	- 209.579,00 €	- 208.397,17 €	474.374,26 €	- 161.614,29 €	