

**PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH
Kaiserslautern**

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

Telefon: 0631 343767-50
Telefax: 0631 343767-99

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 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

**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:

Frau Beate Kimmel, Oberbürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern,

Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Bernhard Lenhard, bis 07.07.2024

Frau Eva Lenz, bis 07.07.2024

Herr Michael Littig, bis 07.07.2024

Herr Tobias Wiesemann, bis 07.07.2024

Herr Oliver Beck

Herr Rolf Dindorf (BV), ab 08.07.2024

Frau Sabine Nixon, ab 08.07.2024

Herr Patrick Schäfer

Frau Bärbel Sehy, ab 08.07.2024

Herr Walfried Weber, ab 08.07.2024

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 1.800,00 Euro ausgezahlt.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Mittelrheinische Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Koblenz

Unternehmensdaten

Bilanz

Aktiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3,00	3,00
II. Sachanlagen		
1. techn. Anlagen und Maschinen	410,00	530,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.832,00	48.569,00
	41.245,00	49.102,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	411.935,60	956.847,36
2. sonstige Vermögensgegenstände	564.658,95	417.288,97
II. Guthaben bei Kreditinstituten	608.773,84	340.161,33
	1.585.368,39	1.714.297,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.360,22	10.369,55
	1.636.973,61	1.773.769,21

Unternehmensdaten

Bilanz

Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	1.281.000,00	1.281.000,00
III. Verlustvortrag	-1.151.948,61	-681.400,51
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	37.465,82	-470.548,10
	266.517,21	229.051,39
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	8.395,00
2. sonstige Rückstellungen	128.705,18	147.183,19
	128.705,18	155.578,19
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	358.008,05
2. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	879.763,84	928.108,53
3. sonstige Verbindlichkeiten	361.868,38	103.023,05
	1.241.632,22	1.389.139,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten	119,00	0,00
	1.636.973,61	1.773.769,21

Unternehmensdaten

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse	1.209.549,88	1.501.990,17
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	7.592,64
3. sonstige betriebliche Erträge	350.501,60	370.274,05
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	11.512,61
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	604.555,83	1.360.274,39
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	521.628,82	545.891,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	148.278,89	155.435,94
	669.907,71	701.327,79
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.239,67	9.170,55
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	237.918,10	258.715,67
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.157,84	2.234,16
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.910,79	547,34
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,40	0,62
11. Ergebnis nach Steuern	37.675,82	-474.641,99
12. sonstige Steuern	210,00	4.093,89
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	37.465,82	-470.548,10

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2024	2023
▪ Eigenkapitalrentabilität	14,06 %	-205,43 %
▪ Gesamtkapitalrentabilität	2,59 %	-26,50 %
▪ Cashflow	45.705,49 €	-461.377,55 €

B) Vermögensaufbau

	2024	2023
▪ Anlagenintensität	2,52 %	2,77 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	96,85 %	96,65 %

C) Anlagenfinanzierung

	2024	2023
▪ Anlagendeckung I	646,18 %	466,48 %
▪ Anlagendeckung II	646,18 %	466,48 %

D) Kapitalausstattung

	2024	2023
▪ Eigenkapitalquote	16,28 %	12,91 %
▪ Fremdkapitalquote	83,72 %	87,09 %

E) Liquidität

	2024	2023
▪ Liquiditätsgrad I	49,03 %	24,49 %
▪ Liquiditätsgrad III	127,67 %	123,41 %

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. Dezember 2023 wurde der städtebauliche Vertrag mit Wirkung ab dem 1. Januar 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 6.05) 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 2030 aus.

Bisherige und künftige Entwicklung

Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und als vorbereitende Arbeiten hat die Gesellschaft im Jahr 2024 im Wesentlichen folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Teilnahme am Forschungsvorhaben EnStadt: Pfaff,
- Erschließungsplanung und Koordination mit den Erschließsträgern,
- Beleuchtungsplanung,
- Kampfmitteluntersuchungen, -räumungen und Bodensanierung in Teilbereichen der Bauabschnitte 2 und 3,
- Koordinierung mit Genehmigungs- und Fachbehörden sowie privaten Bauherren,
- Verkehrssicherung und Unterhaltung des Geländes als dauerhafte Aufgabe,
- Verschluss der ehemaligen Betriebsbrunnen,

Personal

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Berichtsjahr beträgt:

- 2 Geschäftsführer
- 7 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 Satz 1 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 941.069,03 Euro ausbezahlt.

Darin enthalten sind:

Betriebskosten (AZ 1-4)	740.975,51
Beistellungen/Miete	286.804,36
Gewinnaufschlag/Spitzabrechnung	
Gutschrift	-86.710,84

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						
	2021 Jahresabschluss	2022 Jahresabschluss	2023 Jahresabschluss	2024 Jahresabschluss	2025 Wirtschaftsplan	2026 Wirtschaftsplan	2027 Finanzplan
Gesamtkapital	3.146.327,07 €	3.861.246,61 €	1.773.769,21 €	1.636.973,61 €	1.351.723,82 €	1.391.345,69 €	1.429.811,83 €
Eigenkapital	271.034,53 €	171.034,53 €	229.051,39 €	266.517,21 €	301.723,82 €	341.345,69 €	379.811,83 €
Ergebnisvortrag	- €	171.034,53 €	- 681.400,51 €	- 1.151.948,61 €	- 1.114.482,79 €	- 1.079.276,18 €	- 1.039.654,31 €
Verbindlichkeiten	2.739.822,74 €	3.570.660,68 €	1.389.139,63 €	1.241.632,22 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
Rückstellungen	135.469,80 €	290.585,93 €	155.578,19 €	128.705,18 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Anlagevermögen	44.603,00 €	52.255,00 €	49.102,00 €	41.245,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
Investitionen	- €	43.870,60 €	6.017,55 €	- €	- €	- €	- €
Umlaufvermögen	3.095.709,55 €	3.221.600,37 €	1.714.297,66 €	1.585.368,39 €	1.311.723,82 €	1.351.345,69 €	1.389.811,83 €
liquide Mittel	1.168.759,56 €	841.895,60 €	340.161,33 €	608.773,84 €	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Umsatzerlöse	10.004.245,98 €	3.441.046,57 €	1.501.990,17 €	1.209.549,88 €	1.208.760,33 €	1.360.350,74 €	1.320.670,70 €
Personalaufwand	692.133,48 €	717.796,78 €	701.327,79 €	669.907,71 €	702.253,72 €	841.353,87 €	800.560,81 €
Abschreibungen	12.333,17 €	22.976,60 €	9.170,55 €	8.239,67 €	9.800,00 €	10.000,00 €	4.000,00 €
Jahresergebnis	171.034,53 €	- 852.435,04 €	- 470.548,10 €	37.465,82 €	35.206,61 €	39.621,87 €	38.466,14 €