

**PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft mbH
Kaiserslautern**

PFAFF-Areal-Entwicklungsgesellschaft
mbH Kaiserslautern (PEG)
Lauterstraße 2
67657 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 Pfalzklini kums, Abteilung Psychiatrie sowie die Seniorenresidenz des Westpfalzklini kums, 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

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:

Dr. Klaus Weichel, Oberbürgermeister, Aufsichtsratsvorsitzender
Walfried Weber, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender, Ratsmitglied
Andreas Rahm, Ratsmitglied
Bernhard Lenhard, Ratsmitglied
Nico Welsch, Ratsmitglied
Carsten Peter Brossette, Ratsmitglied
Tobias Wiesemann, Ratsmitglied

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 1.575,00 Euro ausgezahlt.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Saarbrücken

Unternehmensdaten

Bilanz

Aktiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.910,00	12.832,00
II. Sachanlagen		
1. Techn. Anlagen und Maschinen	1.130,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.657,00	21.882,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.000,00	129,00
2. Forderungen gegen Gesellschafter	198.010,92	183.324,49
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.548,82	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	16.113,54	83.853,96
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	399.290,72	230.840,72,
C. Rechnungsabgrenzungsposten	706,57	1.259,49
	642.367,57	534.121,66

Passiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	259.235,65	858.822,39
III. Jahresfehlbetrag	-321.239,64	-599.586,74
	37.996,01	359.235,65
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	42.200,00	56.675,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen von Gesellschaftern	281.453,15	0,00
2. Verb. Aus Lieferungen und Leistungen	72.719,53	115.759,76
3. Verb. gegenüber Gesellschaftern	6.531,40	0,00
4. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	26.410,48	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	175.057,00	2.451,25
	642.367,57	534.121,66

Unternehmensdaten

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	775.618,73	1.055.439,10
2. sonstige betriebliche Erträge	50.243,05	9.811,32
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	69.709,67	0,00
Aufwendungen für bezogene Leistungen	500.708,33	999.580,60
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	369.086,18	310.268,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	91.400,06	83.470,24
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.637,40	22.388,93
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	94.530,44	248.700,95
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	180,66	214,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	431,95
9. Ergebnis nach Steuern	-321.029,64	-599.376,74
11. sonstige Steuern	210,00	210,00
12. Jahresfehlbetrag	-321.239,64	-599.586,74
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage	0,00	599.586,74
14. Bilanzgewinn	-321.239,64	0,00

Kennzahlen – Grundzüge des Geschäftsverlaufs

A) Ertragslage

	2018
▪ Eigenkapitalrentabilität	- 845,46 %
▪ Gesamtkapitalrentabilität	- 50,01 %
▪ Cashflow	- 307.204,91 €

B) Vermögensaufbau

	2018
▪ Anlagenintensität	2,91 %
▪ Anteil des Umlaufvermögens	95,98 %

C) Anlagenfinanzierung

	2018
▪ Anlagendeckung I	203,22 %
▪ Anlagendeckung II	203,22 %

D) Kapitalausstattung

	2018
▪ Eigenkapitalquote	5,91 %
▪ Fremdkapitalquote	94,09 %

E) Liquidität

	2018
▪ Liquiditätsgrad I	71,03 %
▪ Liquiditätsgrad III	110,81 %

Wichtige Verträge

Mit Datum vom 12. März 2015 wurde mit der Stadt Kaiserslautern ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

Das Berichtsunternehmen vollzieht demnach die städtebauliche Entwicklung für die Stadt Kaiserslautern. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Schaffung von baureifem Land. Dazu gehören die Grundwasser-, Boden- und Bodenluftsanierung sowie der Rückbau von Gebäuden und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen.

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

Mit Datum vom 2. Juli 2018 wurde mit der Stadt Kaiserslautern ein Vertrag zur Vergütungen von Leistungen der PEG abgeschlossen.

Mit Datum vom 20. August 2018 wurde mit der Stadt Kaiserslautern eine Vereinbarung über die Verwaltungskostenerstattung für die 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 und Leitungsinfrastruktur, 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 2018 im Wesentlichen folgende Tätigkeiten vorgenommen:

- Teilnahme am Forschungsvorhaben EnStadt:Pfaff zur Entwicklung einer energieoptimierten Quartiers
- Ausschreibung der Planungsleistungen zum Umbau des neuen Kesselhauses
- Durchführung von Sitzungen des Anwohnerbeirates und weitere Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit wie z.B. Führungen und Veranstaltungen
- Umplanung der Pforte
- Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen und Koordination mit den Erschließungsträgern
- Historisch-genetische Kampfmitteluntersuchungen
- Vorbereitung des Verkaufs von Bestandsgebäude Nr. 13 und Vermarktung von Geb. 49 (Speisesaal)
- Koordinierung mit Genehmigungs- und Fachbehörden
- Mitwirkung bei der Erstellung des Bebauungsplanes
- Verkehrssicherung des Geländes

Ausblick / Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der von der SGD-Süd geforderte Generalsanierungsplan erstellt. Auf sämtlichen Freiflächen wird eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Personal

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im Berichtsjahr beträgt:

- 2 Geschäftsführer
- 6 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 166.125 Euro als Finanzmittel gemäß Städtebaulichem Vertrag vom 12.03.2015 ausbezahlt.

Beteiligungen

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen oder wesentliche Beteiligungen.

PFAFF-Areal- Entwicklungsgesellschaft mbH	Beschreibung der wirtschaftlichen Lage und der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens Stand zum 31.12. des jeweiligen Wirtschaftsjahres (WJ)								
	Vorjahr 2015 (gem. JAB)	Vorjahr 2016 (gem. JAB)	Vorjahr 2017 (gem. JAB)	Vorjahr 2018 (gem. JAB)	Vorjahr 2019 (gem. WPI)	WJ 2020 (gem. WPI)	Folgejahr 2021 (gem. FinPI)	Folgejahr 2022 (gem. FinPI)	Folgejahr 2023 (gem. FinPI)
Gesamtkapital	199.324	492.655	534.122	642.368	800.000	1.200.000	1.400.000	1.000.000	1.200.000
Eigenkapital	100.000	362.810	359.236	37.996	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Eigenkapitalquote (%)	50,17	73,64	67,26	5,91	12,50	8,33	7,14	10,00	8,33
Eigenkapitalrentabilität (%)									
Verbindlichkeiten (insg.)	24.988	69.757	118.211	562.172	400.000	500.000	600.000	500.000	400.000
davon									
Invest.kredite									
Liquid.kredite									
Fremdkapitalquote (%)	49,83	26,36	32,74	94,09	87,50	91,67	92,86	90,00	91,67
Jahresergebnis	0	-388.957	-599.587	-321.240	-193.207	10.941	286.595	-207.648	-68.138
Liquide Mittel	174.911	166.459	230.841	399.291	400.000	600.000	800.000	400.000	500.000
Personalaufwand	218.007	357.209	393.739	460.486	526.158	717.993	739.533	761.718	712.470
Anlagevermögen	4.008	54.930	34.714	18.697	15.000	65.000	58.000	38.000	28.000
Investitionen	0	38.500	0	5.620	0	60.000	0	0	0
Abschreibungen	3.651	14.099	22.389	21.637	10.000	17.000	20.000	20.000	19.000
Anlagendeckung I (%)	2.495,01	660,50	1.034,84	203,22	666,67	153,85	172,41	263,16	357,14