

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat / Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
V / Immobilienmanagement Freiburg	Herr Hug	5320	11.07.2025

---

**Betreff:****Sonderrechnung Kleineschholz**

- 1. Feststellung Jahresabschluss 2022 und Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes**
  - 2. Feststellung Jahresabschluss 2023 und Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes**
- 

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Öff.</b>	<b>N.Ö.</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Beschluss</b>
1. HFA	21.07.2025	X		X	
2. GR	29.07.2025	X			X

---

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):      nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:      nein

Finanzielle Auswirkungen:      nein

Auswirkungen auf den Klima- und Artenschutz:      nein

---

**Beschlussantrag:**

- 1. Der Gemeinderat nimmt den Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zum Jahresabschluss 2022 der Sonderrechnung Kleineschholz gemäß Anlage 2 zur Drucksache G-25/115 zur Kenntnis und stellt den Jahresabschluss 2022 der Sonderrechnung Kleineschholz gemäß Anlage 3 zur Drucksache G-25/115 fest.**
  - 2. Der Gemeinderat nimmt den Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zum Jahresabschluss 2023 der Sonderrechnung Kleineschholz gemäß Anlage 5 zur Drucksache G-25/115 zur Kenntnis und stellt den Jahresabschluss 2023 der Sonderrechnung Kleineschholz gemäß Anlage 6 zur Drucksache G-25/115 fest.**
-

Anlagen:

1. Wesentliche Daten des Jahresabschlusses 2022
2. Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zum Jahresabschluss 2022  
(nur Gemeinderat und Dezernent\*innen)
3. Jahresabschluss 2022
4. Wesentliche Daten des Jahresabschlusses 2023
5. Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zum Jahresabschluss 2023  
(nur Gemeinderat und Dezernent\*innen)
6. Jahresabschluss 2023

**1. Ausgangslage**

Bei Sonderrechnungen ist jährlich ein nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (GemO) und der Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) aufgestellter Jahresabschluss zu erstellen. Nach § 95b Abs.1 GemO ist der Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Haushaltsjahres aufzustellen.

Die Jahresabschlüsse 2022 und 2023 der Sonderrechnung Kleineschholz (KLE) wurden von der Projektgruppe Kleineschholz fristgerecht aufgestellt. Sie bestehen aus der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung, der Bilanz und dem Anhang, dem als Anlage die Vermögens- und die Schuldenübersicht beigefügt ist. Außerdem werden die Jahresabschlüsse durch Rechenschaftsberichte erläutert, die einen Überblick über die wichtigsten Ergebnisse des Jahresabschlusses bieten.

Das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat die Jahresabschlüsse gemäß § 110 Abs. 2 GemO geprüft. Im Rahmen dieser Prüfung wurde im April 2025 seitens des RPA eine bilanzielle Beanstandung im Jahresabschluss 2023 an die Projektgruppe herangetragen. Um die Bilanz korrekt darzustellen, wurde der Jahresabschluss seitens der Projektgruppe dahingehend angepasst und erneut übersandt. Durch diese Anpassung entstanden keine zeitlichen Verzögerungen bei der Einbringung in den Gemeinderat.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zu den Jahresabschlüssen 2022 und 2023 dargelegt.

**2. Jahresabschlüsse**

Das Rechnungsprüfungsamt hat im Rahmen der Prüfung nach §§ 111 und 112 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 GemO und der Gemeindeprüfungsordnung (GemPrO) als abschließendes Prüfungsergebnis die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit der Jahresabschlüsse 2022 und 2023 der Sonderrechnung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz bestätigt.

## 2.1 Jahresabschluss 2022

Der Schlussbericht ist der Projektgruppe Kleineschholz am 01.04.2025 zugegangen und enthält folgendes abschließendes Prüfungsergebnis:

*„Gegen den Jahresabschluss nach § 95b Abs. 1 GemO sind mit Ausnahme der Gesamtergebnisrechnung (enthält Aufwendungen aus Vorjahren) – soweit geprüft – keine Einwendungen zu erheben.*

*Als Ergebnis unserer Prüfung nach §§ 111 und 112 Abs. 1, 2 Nr. 2 GemO i. V. m. den Bestimmungen der GemPrO wird im Rahmen des Prüfungsumfangs mit der o. g. Einschränkung die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit des JAHRESABSCHLUSSES 2022 der Sonderrechnung zur SEM Kleineschholz bestätigt.“*

Zu den wesentlichen Feststellungen und damit auch der o. g. Einschränkung (vgl. S. 6 des Prüfberichtes) wird nachfolgend Stellung genommen.

### 2.1.1 Feststellungen und Randbemerkungen im Prüfbericht

*Ergebnisrechnung nicht ordnungsgemäß und richtig (Rdnr. 2, Seite 12)*

Das RPA weist darauf hin, dass das im Jahresabschluss 2022 in der Gesamtergebnisrechnung dargestellte Ergebnis nicht richtig ausgewiesen sei, da die (Nach-)Buchungen der entstandenen Vorlaufkosten in Höhe von rd. 1,5 Mio. € in der Eröffnungsbilanz enthalten sind. Ziel dieses Vorgehens war es, eine transparente Darstellung sämtlicher Kosten in der Sonderrechnung zu ermöglichen. Wie vom RPA festgestellt wurde, sind die betreffenden Vorlaufkosten in den Vorjahren entstanden und somit der Ergebnisrechnung des Jahres 2022 nicht zuzurechnen. Im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs seitens des RPA, der Projektgruppe KLE und der Stadtkämmerei wurde darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen die einzige technische Möglichkeit darstellt, um eine Abbildung der Kosten im System und damit der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022 zu gewährleisten.

*Nur bedingt aussagekräftiger Planvergleich (Rdnr. 7, Seite 16)*

Das RPA weist darauf hin, dass der im Rahmen des Jahresabschlusses vorgelegte Plan-Ist-Vergleich nicht den Zweck eines Planvergleiches nach § 51 Abs. 2 GemHVO erfüllt. Eine Gegenüberstellung der Ergebnis- und Finanzrechnung mit den Planwerten in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) ist im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ohne weiteres möglich, da die Ergebnis- und Finanzrechnung (im Gegensatz zu den KoFi-Ansätzen) kostenartenbasiert ist und nach investiv und konsumtiv getrennt dargestellt wird. Als Grundlage für einen Vergleich wurde deshalb die Gesamtergebnisrechnung verwendet. Laut RPA stellt jedoch die Gesamtfinanzrechnung eine geeignetere Grundlage für die Vergleichserstellung dar. Die Datengrundlage wurde deshalb für den Jahresabschluss 2023 bereits angepasst. Die darauf zurückzuführenden Abweichungen haben keine finanziellen Auswirkungen auf die Sonderrechnung und auf die Gesamt-Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme.

Komplexe erstmalige Anwendungsfragen zum Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen noch nicht abschließend geklärt (Rdnr. 8, Seite 20)

Nach § 59 Abs. 2 GemHVO soll ein absehbarer Fehlbetrag zum Ende der Maßnahme jährlich anteilig aus dem Kernhaushalt abgedeckt und verbucht werden. Die buchhalterische Umsetzung ist noch nicht abschließend geklärt. Fest steht, dass der Kernhaushalt jedes Jahr das errechnete Defizit der Maßnahme (aktuell rd. 36 Mio. €) anteilig (aktuell 2,98 Mio. € p.a.) an die Sonderrechnung überweist. Der jährliche Fehlbetrag wird gemäß Gemeinderatsbeschluss (vgl. Drucksachen G-21/197 und G-23/003) seit dem Haushaltsjahr 2022 vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung überwiesen. Die erforderliche Kostentransparenz ist damit auf jeden Fall gewährleistet. Die noch offenen Fragestellungen sollen im Zuge der überörtlichen Prüfung mit der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) geklärt werden.

## 2.2 Jahresabschluss 2023

Der Schlussbericht ist der Projektgruppe Kleineschholz am 08.05.2025 zugegangen und enthält folgendes abschließendes Prüfungsergebnis:

*„Gegen den Jahresabschluss nach § 95b Abs. 1 GemO sind – soweit geprüft – keine Einwendungen zu erheben.*

*Als Ergebnis unserer Prüfung nach §§ 110 und 112 Abs. 1, 2 Nr. 2 GemO i. V. m. den Bestimmungen der GemPrO wird im Rahmen des Prüfungsumfangs die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit des JAHRESABSCHLUSSES 2023 der Sonderrechnung zur SEM Kleineschholz bestätigt.“*

Auch hier wird nachfolgend zu den wesentlichen Feststellungen (vgl. S. 6 des Prüfberichtes) Stellung genommen.

### 2.2.1 Feststellungen und Randbemerkungen im Prüfbericht

Nur bedingt aussagekräftiger Planvergleich (Rdnr. 5, Seite 15)

Bezugnehmend auf die gleichlautende Randnummer im Jahresabschluss 2022 wurde im Jahresabschluss 2023 aufbauend auf dem Plan-Ist-Vergleich aus 2022 ein Plan-Ist-Vergleich mit neuer Datengrundlage für 2023 erstellt. Aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis ergaben sich die vom Rechnungsprüfungsamt festgestellten Differenzen, die jedoch ebenfalls keine finanziellen Konsequenzen auf die Gesamt-Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme haben. Die Thematik wird ab dem kommenden Jahresabschluss 2024 behoben sein.

Komplexe erstmalige Anwendungsfragen zum Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen noch nicht abschließend geklärt (Rdnr. 6, Seite 19)

Hierzu wird auf die Begründung der gleichlautenden Feststellung aus dem Jahresabschluss 2022 verwiesen (siehe oben).

Ansprechpartnerin ist Frau Benz, Projektgruppe Kleineschholz, Tel.: 0761/201-5381.

Wesentliche Eckdaten des Jahresabschlusses 2022

	Sonderrechnung Kleineschholz / Rechenwerke zum 31.12.2022	EUR
1.	Ergebnisrechnung	
1.1	Summe der ordentlichen Erträge	20
1.2	Summe der ordentlichen Aufwendungen	-2.824.767
1.3	Ordentliches Ergebnis ( <i>Saldo aus 1.1 und 1.2</i> )	-2.824.747
1.4	Außerordentliche Erträge	0
1.5	Außerordentliche Aufwendungen	0
1.6	Sonderergebnis ( <i>Saldo aus 1.4 und 1.5</i> )	0
1.7	Gesamtergebnis ( <i>Summe aus 1.3 und 1.6</i> )	-2.824.747
2.	Finanzrechnung	
2.1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	20
2.2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-597.788
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung ( <i>Saldo aus 2.1 und 2.2</i> )	-597.767
2.4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
2.5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-207.703
2.6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit ( <i>Saldo aus 2.4 und 2.5</i> )	2.772.297
2.7	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf ( <i>Saldo aus 2.3 und 2.6</i> )	2.174.530
2.8	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	0
2.9	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres	2.174.530
2.10	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	0
2.11	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	0
2.12	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln ( <i>Saldo aus 2.9 und 2.10</i> )	2.174.530
2.13	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres ( <i>Saldo aus 2.11 und 2.12</i> )	2.174.530

3.	Bilanz	
3.1	Immaterielles Vermögen	0
3.2	Sachvermögen	585.945
3.3	Finanzvermögen	2.174.530
3.4	Abgrenzungsposten	0
3.5	Gesamtbetrag auf der Aktivseite <i>(Summe aus 3.1 bis 3.4)</i>	2.760.474
3.6	Eigenkapital	-2.824.747
3.7	Rücklagen	0
3.8	Sonderposten	2.980.000
3.9	Rückstellungen	0
3.10	Verbindlichkeiten	2.605.221
3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0
3.12	Gesamtbetrag auf der Passivseite <i>(Summe aus 3.6 bis 3.11)</i>	2.760.474

 **STADT FREIBURG IM BREISGAU**  
Rechnungsprüfungsamt



**Prüfungsbericht  
Sonderrechnung  
Kleineschholz  
Haushaltsjahr 2022**



# **BERICHT**

**Prüfung**

**Jahresabschluss 2022**

**Sonderrechnung Kleineschholz**

**Herausgeberin**

 Stadt Freiburg im Breisgau  
Rechnungsprüfungsamt  
Gauchstraße 17  
79098 Freiburg  
T 0761 201-1401  
E-Mail: [rpa@freiburg.de](mailto:rpa@freiburg.de)  
Auflage: 10

---

## Inhaltsverzeichnis

Kurzübersicht wesentlicher Feststellungen zum Jahresabschluss 2022	6
<b>1 Prüfungsauftrag</b>	<b>7</b>
<b>2 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>8</b>
2.1 Gegenstand der Jahresabschlussprüfung	8
2.2 Art und Umfang der Prüfung	8
2.3 Weitere Prüfungs- und Beratungsleistungen	9
2.3.1 Prüfung der Kasse der Sonderrechnung	9
2.3.2 Bautechnische Prüfungen und Beratungen	10
2.3.3 Weitere Beratungsleistungen bzw. Tätigkeiten	10
2.4 Überörtliche Prüfung	10
<b>3 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>11</b>
3.1 Vorjahresabschlüsse	11
3.2 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
3.3 Jahresabschluss	12
3.4 Rechenschaftsbericht	13
3.5 Zusammenfassende Beurteilung	13
<b>4 Feststellungen und Erläuterungen zur Haushaltswirtschaft</b>	<b>14</b>
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft	14
4.1.1 Ausgliederung der Maßnahme in eine Sonderrechnung	14
4.1.2 Finanzsteuerung	15
4.1.3 Planvergleich	16
<b>5 Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>17</b>
5.1 Ertragslage	17
5.2 Finanzlage	18
5.3 Vermögenslage	19
<b>6 Abschließendes Prüfungsergebnis</b>	<b>21</b>
Anlage 1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	22
Anlage 2 Erläuterungen zum Jahresabschluss	27
Anlage 3 Abkürzungsverzeichnis	31

### Redaktionelle Hinweise

Sämtliche Berechnungen wurden mit Nachkommastellen durchgeführt. Alle Beträge wurden für die Darstellung im Bericht gerundet, so dass Rundungsdifferenzen auftreten können.

---

## **Kurzübersicht wesentlicher Feststellungen zum Jahresabschluss 2022**

Gegen die Buchführung und den Jahresabschluss ergeben sich – soweit geprüft – mit Ausnahme der Gesamtergebnisrechnung keine Einwendungen. Die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit des Jahresabschlusses werden mit Einschränkungen bestätigt.

Folgende Feststellungen aus den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, Recht- und Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind zu nennen, welche die vorgenannte Gesamtaussage nicht einschränken:

- **Ergebnisrechnung nicht ordnungsgemäß und richtig**

Die Ergebnisrechnung enthält unrichtigerweise Aufwendungen aus Vorjahren. Das Gesamtergebnis 2022 würde ohne die Aufwendungen aus Vorjahren ca. -1,3 Mio. € statt ca. -2,8 Mio. € betragen (siehe Seite 12).

- **Nur bedingt aussagekräftiger Planvergleich**

Der im Rahmen des Jahresabschlusses 2022 vorgelegte Plan-Ist-Vergleich erfüllt nicht den Zweck eines Planvergleiches nach § 51 Abs. 2 GemHVO (siehe Seite 16).

- **Komplexe erstmalige Anwendungsfragen zum Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen noch nicht abschließend geklärt**

Die Auslegung des Begriffs Fehlbetrag bzw. die Auswirkung auf die Gesamtlauzeit der Maßnahme und damit die buchhalterische Umsetzung des § 59 Abs. 2 GemHVO (Abdeckung Fehlbetrag) in Verbindung mit dem Leitfaden für städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist aufgrund komplexer Umsetzungsfragen nicht abschließend geklärt (siehe Seite 20).

## **1 Prüfungsauftrag**

Gemäß § 110 Abs. 1 GemO und § 13 GemPrO hat das RPA den Jahresabschluss vor Feststellung durch den Gemeinderat zu prüfen.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Haag hat im Rahmen der ständigen Vertretung des Oberbürgermeisters in seinem Geschäftskreis dem RPA den Jahresabschluss sowie den Rechenschaftsbericht zum 31.12.2022 der

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz**

- nachfolgend SEM Kleineschholz oder Entwicklungsmaßnahme genannt -

für das Haushaltsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 zur Prüfung zugeleitet.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird nach den Vorschriften der §§ 165 ff. BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt als Sonderrechnung nach § 59 Abs 2 GemHVO nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften.

Der Gemeinderat hat auf der Grundlage der Drucksachen G-21/197 und G-21/197.1 am 30.11.2021 die Einführung einer Sonderrechnung nach § 59 Abs. 2 GemHVO für das Quartier Kleineschholz zum 01.01.2022 beschlossen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 ist eine erstmalige Prüfung.

Über das Ergebnis der Abschlussprüfung berichtet dieser Prüfungsbericht.

## **2 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

### **2.1 Gegenstand der Jahresabschlussprüfung**

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses nach § 110 GemO umfasst den Jahresabschluss nach § 95 GemO. Gegenstand der vorliegenden Prüfung war die Buchführung des aus Ergebnisrechnung, Finanzrechnung, Bilanz sowie Anhang bestehenden, nach den Vorschriften der GemO und GemHVO aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022.

Der Rechenschaftsbericht ist nicht Gegenstand der Prüfung. Sofern aber im Rechenschaftsbericht die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Sonderrechnung nicht richtig wiedergegeben wird, müsste im Prüfungsbericht darauf eingegangen werden. Wir haben den Rechenschaftsbericht kursorisch auf wesentliche Unstimmigkeiten gesichtet.

Ergänzend haben wir die Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft – insbesondere die Einhaltung der Haushaltsgrundsätze sowie das Planungswesen – geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 einschließlich Rechenschaftsbericht ging beim RPA am 03.07.2023 (ohne Begleitschreiben) ein. Bürgermeister Prof. Dr. Haag unterzeichnete den Jahresabschluss am 26.06.2023.

Prüfer für den Finanzbereich war Herr Michael Krieg. Technischer Prüfer war Herr Joachim Fuchsberger.

Der Prüfungszeitraum erstreckte sich auf Grund anderer Prüfungsprioritäten mit Unterbrechungen von Juli bis November 2024.

### **2.2 Art und Umfang der Prüfung**

Grundlage für die Prüfung ist der risikoorientierte Prüfungsansatz. Aufgrund dessen hat das RPA sich zunächst einen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld, über die Komplexität und Größe der Sonderrechnung sowie das

---

rechnungslegungsbezogene IKS verschafft. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden bei Auswahl und Umfang der Systemprüfung, der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Risikoorientierung wurden im Wesentlichen analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen durchgeführt. Dabei wurde der Fokus auf folgende Prüffelder gelegt:

- Technik der Abgrenzungs- und Abschlussbuchungen, die bei Erstaufstellung des Jahresabschlusses zu beachten sind – auch um strukturelle Folgeeffekte zu vermeiden
- formelle Umsetzung der Sonderrechnung im Sinne des § 59 Abs. 2 GemHVO
- Anwendung des Leitfadens Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Erstattungen der vor dem 01.01.2022 über den Kernhaushalt finanzierten entwicklungsbedingten Kosten
- periodengerechte Darstellung
- Liquiditätsmanagement

Neben der Erfüllung der eigentlichen Prüfungsaufgaben war das RPA in Form von Beratungsgesprächen und prüferischen Begutachtungsleistungen punktuell präventiv tätig.

**1. Punktuelle präventive Beratungsleistungen aus Anlass der Prüfungen**

Der Entwurf des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde der PG Kleineschholz, dem Dez. V und der StKäm mit E-Mail vom 18.02.2025 zugeleitet. Das Abschlussgespräch mit der PG Kleineschholz und der Stadtkämmerei fand am 18.03.2025 statt.

## **2.3 Weitere Prüfungs- und Beratungsleistungen**

### **2.3.1 Prüfung der Kasse der Sonderrechnung**

Die Sonderrechnung Kleineschholz mit einem eigenen Buchungskreis ist in das städtische Girokonto integriert. Die Kassengeschäfte werden von der StKäm als fremde Kassengeschäfte nach § 2 der GemKVO erledigt.

Die fremden Kassengeschäfte sind daher Bestandteil der Prüfung der Stadtkasse.

---

### **2.3.2 Bautechnische Prüfungen und Beratungen**

Im Berichtszeitraum wurden keine bautechnischen Prüfungen und Beratungen durchgeführt.

### **2.3.3 Weitere Beratungsleistungen bzw. Tätigkeiten**

Das RPA hat im Berichtszeitraum zu verschiedenen Sachverhalten, welche der Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz zuzuordnen sind, prüferische Hinweise gegeben und war auch prüferisch beratend tätig. Bezüglich der im Vorfeld der Sonderrechnung vom RPA gegebenen Hinweise wird auf Ziffern 10.9 und 13.4.1 des Prüfungsberichts über den Jahresabschluss 2021 der Stadt Freiburg verwiesen.

### **2.4 Überörtliche Prüfung**

Die letzte überörtliche Prüfung nach § 113 Abs. 1 Satz 1 GemO umfasste die Wirtschaftsjahre 2013 – 2017. Da die Sonderrechnung erst zum 01.01.2022 eingeführt wurde, war sie nicht Teil dieser Prüfung.

### **3 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

#### **3.1 Vorjahresabschlüsse**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist der erste Jahresabschluss der Sonderrechnung. Die Eröffnungsbilanz der Sonderrechnung zum 01.01.2022 musste nicht durch den GR festgestellt werden und war nicht prüfpflichtig.

#### **3.2 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Das Rechnungswesen erfüllt seine Aufgabe zur Dokumentation und dient als Instrument zur wirtschaftlichen Führung der Sonderrechnung.

Als Prüfungsunterlagen standen zur Verfügung:

- Buchführung
- Ergebnisrechnung (gemäß § 49 GemHVO i. V. m. § 2 GemHVO)
- Finanzrechnung (gemäß § 50 GemHVO i. V. m. § 3 GemHVO)
- Bilanz (gemäß § 52 GemHVO)
- Anhang mit Vermögensübersicht und Schuldenübersicht (gemäß § 55 Abs. 2 GemHVO)
- Rechenschaftsbericht (gemäß § 54 GemHVO)
- Entwicklungssatzung

Für die Rechnungslegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde ein separater Buchungskreis (BuKr 4400) in SAP eingerichtet, dieser wird von der StKäm geführt. Es wird der VwV Kontenrahmen verwendet. Der Jahresabschluss wird von der PG Kleineschholz in Zusammenarbeit mit der StKäm erstellt.

Dem RPA wurde für die genutzte Buchhaltungssoftware SAP eine Leseberechtigung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden Belege teilweise über den städtischen Haushalt eingesehen oder bei der PG Kleineschholz angefordert.

---

### 3.3 Jahresabschluss

Die Gliederungen entsprechen den verbindlichen Mustern nach § 145 GemO.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde auf der Grundlage der für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften (NKHR) erstellt.

**2. Ergebnisrechnung aus SAP-technischen Gründen nicht ordnungsgemäß und richtig. Keine Bestätigung möglich**

Das im Jahresabschluss 2022 in der Gesamtergebnisrechnung dargestellte Ergebnis ist nicht richtig ausgewiesen, da die (Nach-)Buchungen der Eröffnungsbilanz enthalten sind.

Laut Ergebnisrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 beträgt das Gesamtergebnis -2.824.747 €. Dieses Ergebnis enthält vor dem 01.01.2022 entstandene Vorlaufkosten in Höhe von 1.488.432 €. Diese Vorlaufkosten wurden im Zuge der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022 aufwandswirksam in die Erfolgsrechnung anstatt gegen das Eigenkapital eingebucht. Die Ergebnisrechnung müsste damit einen Verlust von 1.336.315 € statt 2.824.747 € ausweisen.

In einer Besprechung am 27.11.2024 mit PG Kleineschholz und Stadtkämmerei wies die Stadtkämmerei darauf hin, dass eine andere Verbuchung aus Ihrer Sicht aus SAP-technischen Gründen nicht möglich war.

Aus Sicht des RPA handelt es sich bei der Vorgehensweise um einen buchungs-technischen Fehler. Infolgedessen wird die Ertragslage für das Haushaltsjahr nicht richtig wiedergegeben. Dieser Effekt kann nur im jetzt geprüften ersten Jahresabschluss auftreten.

Die Finanzrechnung und die Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres sind richtig dargestellt.

**3. Anhangsangaben teils fehlerhaft und unvollständig**

Zum Anhang ist Folgendes festzustellen:

- Der Umfang und die Art der Anwendung des Leitfadens Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht eindeutig aufgeführt.
- Die in der Vermögensübersicht (als Teil des Anhangs) angegebenen Werte stimmen nicht mit der Bilanz überein. Es wurden zum Anfangsbestand nicht die Bewegungen, sondern der Endbestand hinzugerechnet.

Darüber hinaus erfüllen die weiteren Angaben im Anhang die Vorgaben nach § 53 GemHVO.

### **3.4 Rechenschaftsbericht**

Wir weisen darauf hin, dass der Rechenschaftsbericht zwar nicht Gegenstand der Prüfung ist, im Prüfungsbericht aber darauf eingegangen werden muss, sofern die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Sonderrechnung nicht richtig wiedergegeben wird.

Bei cursorischer Übersicht des Rechenschaftsberichtes fiel beim Jahresergebnis auf, dass es Unstimmigkeiten bei der Darstellung des Eigenkapitals (Vorzeichenfehler) beim Abschnitt „Überblick Schlussbilanz“ gibt. Ferner kommt es bei der Ergebnisrechnung zu einer Abweichung von der Darstellung in der Bilanz, bei der Aufteilung der Fehlbeträge aus Vorjahren und dem Jahresfehlbetrag. Auch beinhalten die Eckdaten der Ergebnisrechnung und die ordentlichen Aufwendungen den gleichen Fehler.

Nicht wirklich aussagekräftig ist der im Rechenschaftsbericht aufgeführte Planvergleich. Zur Begründung unserer Einschätzung verweisen wir auch auf Abschnitt 4.1.3 und die dortigen Erläuterungen.

Die finanzielle und wirtschaftliche Lage wurde – soweit betrachtet – für das Jahresabschlussdatum 26.06.2023 – abgesehen von den dargestellten Unstimmigkeiten sowie des nicht aussagekräftigen Planvergleichs – richtig wiedergegeben.

### **3.5 Zusammenfassende Beurteilung**

Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Sonderrechnung. Da die Ergebnisrechnung im wesentlichen Umfang Aufwendungen der Vorjahre enthält, weicht die dargestellte Ertragslage von den tatsächlichen Verhältnissen des Haushaltsjahres ab.

**4. Unstimmigkeiten im Rechenschaftsbericht**

## **4 Feststellungen und Erläuterungen zur Haushaltswirtschaft**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft**

Die PG Kleineschholz ist dem Dezernat V fachlich zugeordnet.

Zur Aufgabenerfüllung bedient sich die PG Kleineschholz der anderen Ämter der Stadt Freiburg. Je nach Dezernatzugehörigkeit der Ämter sind deren Leistungen für die Sonderrechnung Kleineschholz in die entsprechenden Ausschüsse nach dem Verursachungsprinzip einzubringen. Es gelten die städtischen Regelungen.

#### **4.1.1 Ausgliederung der Maßnahme in eine Sonderrechnung**

Da sich die Stadt für die Realisierung des neuen Quartiers Kleineschholz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem BauGB bedient, kann sie nach § 59 Absatz 2 Satz 1 GemHVO eine Sonderrechnung nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften führen. In diesem Fall kann auf die Aufstellung eines Haushalts- und eines Finanzplans verzichtet werden, wenn stattdessen eine vollständige KuF nach § 149 BauGB aufgestellt und diese jährlich fortgeschrieben wird. Vollständig ist eine KuF nur dann, wenn in ihr alle mit der Maßnahme zusammenhängenden Einnahmen und Ausgaben ausgewiesen werden, d. h. auch Einnahmen und Ausgaben, die ggf. bei der Städtebauförderung als nicht zuwendungsfähig gelten.

Auf Grundlage der Drucksachen G-21/197 und 197.1 nahm der GR am 30.11.2021 die (Gesamt-)Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Kenntnis. Für das Haushaltsjahr 2022 setzte der GR Ausgaben in Höhe von 38,39 Mio. €, die Kreditermächtigung für die vorgesehenen Darlehensaufnahmen auf 34,03 Mio. €, den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf 4,19 Mio. € sowie den Höchstbetrag der Kassenkredite auf 38,39 Mio. € fest.

Die KuF stellt über die Gesamtlaufzeit des Projektes die gesamten geplanten Einzahlungen sowie Auszahlungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gegenüber. Die letzte angepasste und durch den GR beschlossene Gesamt-KuF (G-23/003) weist ein Finanzmitteldefizit von 35,61 Mio. € aus (gegenüber 29,80 Mio. € in der Gesamt-KuF in der Drucksache G-21/197, Anlage 3). Diese

---

KuF enthält bereits die Auswirkungen der Verlängerung der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme um 2 auf nunmehr 12 Jahre aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen. Die Neueinstellung von Ausgaben von 6 Mio. € zur Förderung der Entwicklungsziele, die Anpassung der Inflation, der Risikozuschläge sowie die Erhöhung der Kreditzinsen hatten unter Berücksichtigung der Mehreinnahmen aus der Konkretisierung der Einnahmen aus der vorgesehenen Grundstücksvermarktung in Höhe von rd. 2,24 Mio. € durch die Verlängerung um 2 Jahre keine Auswirkungen auf den jährlichen haushalterischen Fehlbetragsausgleich von 2,98 Mio. €.

Die Planungsrechnung beruht naturgemäß auf prognostisch zu setzenden Parametern (z. B. Entwicklung Zinslandschaft oder zukünftige zu erzielende Grundstückspreise), die sich in beide Richtungen verändern können.

Vorhandensein und Umfang eines Risikofrüherkennungssystems für Zwecke der internen Steuerung haben wir noch nicht betrachtet. Grundsätzlich halten wir ein solches für erforderlich, um frühestmöglich einsteuern zu können. Hierzu gehören mögliche Szenarien, z. B. durch „Parameter-Bandbreiten“ sowie Eintrittswahrscheinlichkeiten. Aufgrund der finanziellen Bedeutung und der inhärenten Chancen und Risiken eines solchen Projektes behält sich das RPA vertiefende Prüfungen vor.

**5. Vorhandensein und Umfang eines erforderlichen Risikofrüherkennungssystems bislang vom RPA nicht betrachtet**

#### **4.1.2 Finanzsteuerung**

Die Finanzsteuerung wird durch die PG Kleineschholz – ggf. unter Einbindung der Stadtkämmerei – wahrgenommen. Bei der Erstellung und ersten Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme wurde zunächst eine externe Beratungsfirma beauftragt. Mit Aufhebungsvertrag vom 25.01./14.02.2024 wurde das zwischen der Stadt und der Beratungsfirma bestehende Vertragsverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen beendet. Die der Beratungsfirma beauftragten Themenfelder werden künftig von der Stadt, insbesondere PG Kleineschholz und Stadtkämmerei, selbst erledigt.

Eine Prüfung des finanzrelevanten IKS wurde durch das RPA noch nicht vorgenommen.

Insbesondere sollten die Kosten und Leistungen verursachungsgerecht der Maßnahme und dem Kernhaushalt zugeordnet werden.

**6. Personal-  
kostenerstattun-  
gen nach verein-  
barten  
Stellenanteilen –  
nicht nach KLR**

Für empfangene Personaldienstleistungen wird die Kostenverrechnung nicht verursachungsgerecht nach KLR oder auf Basis von Vollkostensätzen, sondern entsprechend den Vorgaben der PG Kleineschholz nach vorab abgeschätzten und vereinbarten Stellenanteilen durchgeführt. Am Jahresende erfolgte ein ämterweiter Abgleich, wonach die Planstellen der tatsächlichen Inanspruchnahme der Stellenanteile gegenübergestellt werden.

**4.1.3 Planvergleich**

Mit der Ausübung des Wahlrechts nach § 59 Abs. 2 Satz 3 GemHVO wird die KuF – wie nach BauGB für die Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen – für die Haushalts- und Finanzplanung der Sonderrechnung verwendet.

Die KuF dient somit der Kontrolle der Wirtschaftsführung und Berechnung des voraussichtlichen Ergebnisses der Entwicklungsmaßnahme.

Bei der Anwendung der KuF nach BauGB sind für die Sonderrechnungen Anpassungen vorzunehmen, um die haushaltsrechtlichen Anforderungen des NKHR – insbesondere das Ergebniswirksamkeitsprinzip und die periodische Abgrenzung – zu erfüllen. Eine angepasste KuF ist für den Planvergleich essentiell (Überleitung der KuF-Planungsrechnung auf das Gliederungsschema der Finanzrechnung nach NKHR).

**7. Nur bedingt  
aussagekräftiger  
Planvergleich  
2022 nach § 51  
Abs. 2 GemHVO**

Der im Rahmen des Jahresabschlusses 2022 vorgelegte Plan-Ist-Vergleich erfüllt nicht den Zweck eines Planvergleiches nach § 51 Abs. 2 GemHVO.

Den Planansätzen aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche zahlungsbasiert sind, wurden nicht die Zahlen aus der Gesamtfinzrechnung gegenübergestellt. Die PG Kleineschholz hat im Rechenschaftsbericht zum Jahresabschluss 2023 darauf hingewiesen, dass der Plan-Ist-Vergleich des Jahresabschlusses 2022 noch auf der Gesamtergebnisrechnung fußt.

Die Erläuterungen sind auf Grund der zum Planvergleich herangezogenen Werte für das Jahresergebnis 2022 nur eingeschränkt aussagekräftig.

Die sich ergebenden, erheblichen Abweichungen der (falschen) Jahresergebnisse (siehe Ziffer 3.3) von den Haushaltsansätzen wurden im Rechenschaftsbericht erläutert.

Auch im Jahresabschluss 2023 wird die bedingte Aussagekraft des Planvergleichs Bestand haben.

Wir gehen daher beim Jahresabschluss 2024 erstmals von einem aussagekräftigen Planvergleich aus.

## 5 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 5.1 Ertragslage

Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2022 zeigte folgendes Bild der Ertragslage:

	Berichtsjahr €
Ordentliche Erträge	20
Ordentliche Aufwendungen	2.824.767
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>
Außerordentliche Erträge	0
Außerordentliche Aufwendungen	0
<b>Sonderergebnis</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>

Es erfolgte bei der Darstellung der Gesamtergebnisrechnung keine periodengerechte Abgrenzung, die o. g. Beträge beinhalten sowohl die korrespondierenden Zahlen der Eröffnungsbilanz (Vorlaufkosten) als auch die des Jahres 2022. Auf Ziffer 3.3. wird verwiesen.

## 5.2 Finanzlage

Die Finanzrechnung des Haushaltsjahres 2022 zeigte folgendes Bild der Finanzlage:

	<b>Berichtsjahr</b>
	<b>€</b>
Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	20
Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	597.788
<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>-597.767</b>
Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	207.703
<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.772.297</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b>	<b>2.174.530</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>
<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>
<b>Überschuss/Bedarf aus haushaltunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen</b>	<b>0</b>
<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>

Der unterjährige Finanzierungsmittelbedarf der Sonderrechnung wurde im Haushaltsjahr 2022 über den städtischen Cash-Pool finanziert.

### 5.3 Vermögenslage

Nachfolgenden Erläuterungen legen wir eine zusammenfassende Übersicht der Bilanz des Haushaltsjahres und der Eröffnungsbilanz zugrunde:

AKTIVA	Berichtsjahr		Eröffnungsbilanz		Veränderung €
	€	%	€	%	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	585.945	21,2	302.130	100,0	283.815
<b>Sachvermögen</b>	<b>585.945</b>	<b>21,2</b>	<b>302.130</b>	<b>100,0</b>	<b>283.815</b>
Liquide Mittel	2.174.530	78,8	0	0,0	2.174.530
<b>Finanzvermögen</b>	<b>2.174.530</b>	<b>78,8</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.174.530</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.760.474</b>	<b>100,0</b>	<b>302.130</b>	<b>100,0</b>	<b>2.458.344</b>

PASSIVA	Berichtsjahr		Eröffnungsbilanz		Veränderung €
	€	%	€	%	
Fehlbeträge aus Vorjahren	-1.488.432	-53,9	0	0,0	-1.488.432
Jahresfehlbetrag, soweit eine Deckung im Jahresabschluss durch Entnahme aus den Ergebnismöglichkeiten nicht möglich ist	-1.336.315	-48,4	-1.488.432	-492,6	152.117
<b>Eigenkapital</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-102,3</b>	<b>-1.488.432</b>	<b>-492,6</b>	<b>-1.336.315</b>
Sonderposten für Investitionszuweisungen	2.980.000	107,9	0	0,0	2.980.000
<b>Sonderposten</b>	<b>2.980.000</b>	<b>107,9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.980.000</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.604.829	94,4	1.790.563	592,6	814.266
Sonstige Verbindlichkeiten	392	0,0	0	0	392
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.605.221</b>	<b>94,4</b>	<b>1.790.563</b>	<b>592,6</b>	<b>814.658</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.760.474</b>	<b>100,0</b>	<b>302.130</b>	<b>100,0</b>	<b>2.458.344</b>

**8. Komplexe erstmalige Anwendungsfragen zum Leitfaden nicht abschließend geklärt**

Nach § 59 Abs. 2 GemHVO soll ein absehbarer Fehlbetrag zum Ende der Maßnahme jährlich anteilig aus dem Kernhaushalt abgedeckt werden. Die diesbezügliche Zahlung des städtischen Haushalts ist bei der vorliegenden Sonderrechnung im Sonderposten für Investitionszuweisungen enthalten.

Seit Herbst 2023 sind die PG Dietenbach, die StKäm und das RPA im Austausch mit der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), da der Leitfaden für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Landes zwar Vorgaben zur Abwicklung im Kernhaushalt, nicht jedoch zur Abwicklung innerhalb der Sonderrechnung enthält. Auch ist die Auslegung des Begriffs Fehlbetrag bzw. die Auswirkung auf die Gesamtlaufzeit der Maßnahme und damit die buchhalterische Umsetzung des § 59 Abs 2 GemHVO in Verbindung mit dem Leitfaden für städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht abschließend geklärt. Nach unserem Kenntnisstand ist die Stadt Freiburg die erste Stadt in Baden-Württemberg, die für große Entwicklungsmaßnahmen eine Sonderrechnung führt und sich daher mit den komplexen Auslegungsfragen zur Anwendung des o. g. Leitfadens auseinandersetzen muss. Die Zahlungen des jährlich anteiligen Fehlbetrages werden ab 2024 entsprechend dem Ergebnis des Austausches in den zweckgebundenen Rücklagen ausgewiesen, weitere Anwendungsfragen sind noch abschließend zu klären.

**6 Abschließendes Prüfungsergebnis**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde geltenden Vorschriften (kommunale Doppik) aufgestellt und liegt in der Verantwortung der Stadt Freiburg. Die Angaben sind, soweit geprüft und nicht anders berichtet, vollständig und zutreffend.

Die Ämter erteilten alle erbetenen Auskünfte und übersandten die angeforderten Unterlagen.

Gegen den Jahresabschluss nach § 95b Abs. 1 GemO sind mit Ausnahme der Gesamtergebnisrechnung (enthält Aufwendungen aus Vorjahren) – soweit geprüft – keine Einwendungen zu erheben.

Als Ergebnis unserer Prüfung nach §§ 111 und 112 Abs. 1, 2 Nr. 2 GemO i. V. m. den Bestimmungen der GemPrO wird im Rahmen des Prüfungsumfangs

**mit der o. g. Einschränkung**

**die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit  
des JAHRESABSCHLUSSES 2022**

der Sonderrechnung zur SEM Kleineschholz bestätigt.

Freiburg i. Br., den 31.03.2025

Stell. Amtsleiter:

Finanzprüfer:

Technischer Prüfer:

Hoppe

Krieg

Fuchsberger

---

**Anlage 1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse****Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

<b>Name</b>	Sonderrechnung Kleineschholz
<b>Haushaltsjahr</b>	Kalenderjahr
<b>Rechtliche Stellung</b>	Die Sonderrechnung ist rechtlich unselbstständig und zeitlich auf die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme begrenzt. Anfallende Verpflichtungen werden spätestens mit der Schlussrechnung der Entwicklungsmaßnahme vom Haushalt der Stadt Freiburg übernommen.
<b>Beschluss Entwicklungssatzung</b>	G-21/197 vom 30.11.2021
<b>Beschluss Einrichtung Sonderrechnung</b>	G-21/197 vom 30.11.2021
<b>Gegenstand</b>	<p>Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz wurden in Rd. Nr. 2 der Drucksache G-21/197 dargestellt.</p> <p>Beabsichtigt war insbesondere die erstmalige und zügige Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen und inklusiven Modellquartiers mit langfristig bezahlbarem Wohnraum (ca. 500 Wohnungen) für ca. 1.250 Bürger_Innen gemeinsam ausschließlich mit gemeinwohlorientierten Akteuren als Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Freiburg. Darüber hinaus wird mit der Erweiterung des Eschholzparkes öffentlich zugänglicher Freiraum geschaffen.</p> <p>Die Zielsetzungen städtebaulicher und wohnungspolitischer Natur wurden im Sinne des</p>

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB durch Themenbereiche wie Inklusion, Freiraumentwicklung sowie Umwelt und Klimaschutz ergänzt. Diese weiteren Entwicklungsziele werden im künftigen Projektverlauf stetig berücksichtigt und in geeigneter Form im Austausch mit dem Gemeinderat weiterentwickelt.

Die Vergabe der Bauflächen sollte vorrangig im Erbbaurecht (gegen Zahlung eines einmaligen Ablösungsbetrags, pauschal in Höhe des Grundstückswertes zu 100 %) erfolgen. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz erfolgte eine Öffnung dahingehend, dass ein Erwerb des Grundeigentums unter Sicherungsmaßnahmen für einen Erhalt der Verfügungsbefugnis der Stadt möglich ist (Vermarktungskonzept nach Drucksache G-23/201).

**Gemeinderat**

Die Rechtsstellung und Aufgaben des Gemeinderats ergeben sich aus § 24 GemO sowie §§ 2, 3 Hauptsatzung der Stadt Freiburg i. Br. in der jeweils aktuellen Fassung.

**Ausschüsse**

Beschließende Ausschüsse nach § 39 GemO sowie Beratende Ausschüsse nach § 41 GemO der Stadt Freiburg i. Br. mit den Zuständigkeiten nach § 4 Hauptsatzung für beschließende Ausschüsse sowie nach § 13 Hauptsatzung für beratenden Ausschüsse.

**Oberbürgermeister**

Gemäß § 42 ff. GemO mit den Zuständigkeiten nach § 15 Hauptsatzung

**Projektorganisation**

Die PG Kleineschholz ist eine seit dem 01.11.2020 fachlich beim Dez. V angesiedelte Steuerungseinheit (Projektgruppe) mit geteilter Projektleitung für die Realisierung des Neuen Quartiers Kleineschholz. Für den Aufgabenbereich Stadtplanung und Projektentwicklung liegt die Leitung beim Stadtplanungsamt, für den Aufgabenbereich Finanzen, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Vermarktung beim Immobilienmanagement Freiburg (nach vorherigem Übergang vom Referat für bezahlbares Wohnen zum Rechtsamt, anschließend zum Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen). Damit ist auch die organisatorische Zuordnung der beiden Teile der Projektleitung zum Dezernat V hergestellt.

**Rechnungslegung**

Die Sonderrechnung führt ihre Rechnung nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften (NKHR). Der Jahresabschluss ist nach § 95b GemO innerhalb von sechs Monaten nach Ende des HJ aufzustellen und vom BM unter Angabe des Datums zu unterzeichnen.

**Wesentliche Verträge**

- Vertrag über die Erstellung und Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht der SEM Kleineschholz mit einem Planungs- und Projektmanagementunternehmen (Vertragsverhältnis wurde im beiderseitigen Einverständnis mit Datum vom 25.01./ 14.02.2024 aufgelöst)

**Wesentliche Beschlüsse**

Der GR fasste im Berichtsjahr sowie im Vorfeld folgende wesentliche Beschlüsse:

30.11.2021	<p>Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz und der Sonderrechnung Kleineschholz für 2022 mit Kosten- und Finanzierungsübersicht</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ziele und Zwecke der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</li> <li>2. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>3. Kosten- und Finanzierungsübersicht</li> <li>4. Sonderrechnung</li> <li>5. Satzungsbeschluss</li> <li>6. Begründung der Satzung</li> </ol> <p>(G-21/197 und 197.1)</p>
30.11.2021	<p>Vergabekriterien der Ausschreibung einer Wärmekonzeession (G-21/200)</p>
12.07.2022	<p>29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP 2020) – „Kleineschholz“ (Stühlinger / Betzenhausen)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kenntnisnahme über den Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen</li> <li>b. Billigung des Planentwurfs der 20. Änderung des FNP 2020 für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage)</li> </ol> <p>(G-22/117)</p>
12.07.2022	<p>Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121 (Stühlinger)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Beschluss der Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplans</li> <li>b. Beschluss der Änderung des Plangebiets des Bebauungsplans</li> <li>c. Billigung des Bebauungsplanentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage)</li> </ol>

---

	<p>d. Beschluss zur Durchführung der Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</p> <p>e. Beauftragung einer Gesellschafteranweisung an die FWTM zur dauerhaften Flächenbereitstellung für eine planexterne Artenschutzmaßnahme</p> <p>f. Beschluss zur Umlegung der Kreisstraße K 9859 ab dem Knotenpunkt Sundgaullee / Berliner Allee über die Berliner Allee nach Norden und weiter über die Breisacher Straße und die Straße Zur Unterführung bis zur Bundesstraße 3 (Bismarckallee / Friedrichstraße)</p> <p>(G-22/116)</p>
26.07.2022	<p>Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 6388/3, Lehener Straße, in Freiburg i. Br. (Baugebiet Kleineschholz)</p> <p>(G-22/153)</p>

---

**Anlage 2 Erläuterungen zum Jahresabschluss**
**Bilanz****Aktiva****1. Vermögen****1.2 Sachvermögen****1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau**

Stand zum 01.01.2022	302.130 €
Zugänge	283.814 €
Stand zum 31.12.2022	585.945 €

**1.3 Finanzvermögen****1.3.9 Liquide Mittel**

Stand zum 01.01.2022	0 €
Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung	-597.767 €
Finanzierungsmittelüberschuss aus Investitionstätigkeit	2.772.297 €
Stand zum 31.12.2022	2.174.530 €

**Passiva****1. Eigenkapital****1.3 Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses**

	31.12.2022 €	01.01.2022 €
Fehlbetrag des ordentlichen Ergebnisses	-2.824.747	-1.488.432

---

Die Ergebnisverwendung wird entsprechend § 49 Abs. 3 Satz 3 GemHVO in Verbindung mit § 25 Abs. 3 GemHVO dargestellt. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.366.315 € wird auf das ordentliche Ergebnis folgender HJe vorgetragen.

Der Jahresfehlbetrag soll nach § 25 GemHVO unverzüglich gedeckt werden und durch Entnahme aus der Rücklage verrechnet werden. Ein nicht gedeckter Fehlbetrag ist nach 3 Jahren auf das Basiskapital zu verrechnen, soweit er nicht mit Ergebnisüberschüssen gedeckt werden kann.

## 2 Sonderposten

	31.12.2022 €	01.01.2022 €
Sonderposten für Investitionszuweisungen	2.980.000	0

Es handelt sich hierbei um die jährlich anteilige Abdeckung des absehbaren Fehlbetrages zum Ende der Maßnahme gemäß § 59 Abs. 2 Satz 3 GemHVO.

## 4. Verbindlichkeiten

### 4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2022 €	01.01.2022 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.604.829	1.790.563

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in der Kreditorenbuchhaltung geführt. Der Saldo des Nebenbuchs stimmt mit dem Saldo des Hauptbuchs überein, die Offene-Posten-Liste wurde einer kritischen Durchsicht unterzogen. Vereinzelt wurden Belege eingesehen. Es ergaben sich keine Feststellungen.

### 4.6 Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2022 €	01.01.2022 €
Sonstige Verbindlichkeiten	392	0

**Ergebnisrechnung****Ordentliche Erträge****8. Zinsen und ähnliche Erträge**

	<b>Berichtsjahr</b> €
Zinserträge von Gemeinden (GV)	20
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>

Die Zinserträge resultieren aus der Abrechnung von Cashpool-Zinsen für den Dezember 2022.

**Ordentliche Aufwendungen**

Die ordentlichen Aufwendungen wurden nicht periodengerecht abgegrenzt (in Eröffnungsbilanz und Aufwendungen 2022).

**14. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen**

	<b>Berichtsjahr</b> €
Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	30.355
Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	13.928
Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	6.445
Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	1.155.422
<b>Gesamt</b>	<b>1.206.150</b>

Die o. g. Beträge beinhalten neben den Zahlen für das Berichtsjahr 2022 noch die Buchungen vorangegangener Perioden (Vorlaufkosten), die bereits in der Eröffnungsbilanz berücksichtigt wurden. Der überwiegende Teil der im Berichtsjahr

2022 angefallenen Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen fiel im Zusammenhang mit der Erstattung der Vorlaufkosten an den Kernhaushalt sowie dem Rückbau der Kleingartenanlage Lehener Wanner an.

#### 16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Berichtsjahr €
Zinsaufwendungen an Gemeinde (GV)	746
<b>Gesamt</b>	<b>746</b>

Im Berichtsjahr sind weitergeleitete Zinsaufwendungen der Stadt für die Inanspruchnahme des Cash-Pools angefallen.

#### 18. Sonstige ordentliche Aufwendungen

	Berichtsjahr €
Geschäftsaufwendungen	3.325
Erstattungen für Aufwendungen von Dritten aus laufender Verwaltungstätigkeit an Gemeinden und Gemeindeverbände	1.561.644
Weitere sonstige zahlungswirksame Aufwendungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	52.902
<b>Gesamt</b>	<b>1.617.871</b>

Die o. g. Beträge beinhalten neben den Zahlen für das Berichtsjahr 2022 noch die Buchungen vorangegangener Perioden (Vorlaufkosten), die bereits in der Eröffnungsbilanz berücksichtigt wurden. Der überwiegende Teil der sonstigen ordentlichen Aufwendungen im Berichtsjahr besteht aus der Personalkostenerstattung 2022 sowie den Kleingartenentschädigungen.

#### Finanzrechnung

Auf die unter Ziffer 5.2 aufgeführte Darstellung im Bericht wird verwiesen.

**Anlage 3 Abkürzungsverzeichnis**

AHK	=	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BauGB	=	Baugesetzbuch
BuKr	=	Buchungskreis
Dez.	=	Dezernat
DezKo	=	Dezernentenkonferenz
G	=	Gemeinderatsdrucksache
GemHVO	=	Gemeindehaushaltsverordnung
GemKVO	=	Gemeindekassenverordnung
GemO	=	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
GemPrO	=	Gemeindeprüfungsordnung
GoBD	=	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
GPA	=	Gemeindeprüfungsanstalt (Baden-Württemberg)
GR	=	Gemeinderat
GUT	=	Garten- und Tiefbauamt
HFA	=	Haupt- und Finanzausschuss
HJ	=	Haushaltsjahr
i. d. F.	=	In der Fassung
IKS	=	Internes Kontrollsystem
JA	=	Jahresabschluss
KernHH	=	Kernhaushalt
KuF	=	Kosten- und Finanzierungsübersicht
NKHR	=	Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen
RPA	=	Rechnungsprüfungsamt
StKäm	=	Stadtkämmerei
VgV	=	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge
VwV	=	Verwaltungsvorschrift



**Quartier Kleineschholz**

**Jahresabschluss**

**2022**



---

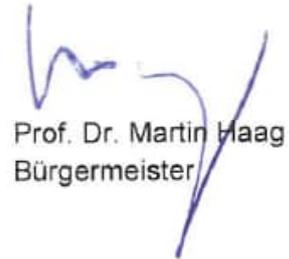
## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Hiermit wird der Jahresabschluss zum 31.12.2022 gem. § 95 b I GemO aufgestellt.

Freiburg i. Br., 26.06.2023



Sabine Becker  
Projektleitung



Prof. Dr. Martin Haag  
Bürgermeister



Miriam Benz  
Finanzcontrolling

---

## **INHALT**

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>1</b>
Hinweise zur Darstellung der Zahlen im Jahresabschluss .....	3
<b>ALLGEMEINER TEIL</b> .....	<b>4</b>
Bilanz zum 31.12.2022.....	5
Gesamtergebnisrechnung .....	7
Gesamtfinanzrechnung.....	8
<b>RECHENSCHAFTSBERICHT</b> .....	<b>9</b>
Einführung.....	10
Ergebnisrechnung.....	14
Finanzrechnung.....	16
Fazit und Ausblick.....	21
<b>ANHANG</b> .....	<b>22</b>
Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	22
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	22
Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	23
Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten .....	23
Erstellung der Eröffnungsbilanz .....	23
Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss .....	24
Mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre (detailliert) .....	24
Verwaltungsorgane der Stadt Freiburg i. Br.....	26
<b>ANLAGEN ZUR BILANZ</b> .....	<b>27</b>
Vermögensübersicht.....	27
Rücklagenübersicht .....	28
Schuldenübersicht .....	28
Impressum .....	29

---

## Hinweise zur Darstellung der Zahlen im Jahresabschluss

### ▪ Unterscheidung Ergebnisrechnung - Finanzrechnung

Im Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) werden Ein- und Auszahlungen in der Finanzrechnung, Erträge und Aufwendungen in der Ergebnisrechnung abgebildet. Nach dem Ergebniswirksamkeitsprinzip werden sämtliche Erträge und Aufwendungen in dem Haushaltsjahr abgebildet, in welchem sie **wirtschaftlich entstanden** sind. Ein- und Auszahlungen hingegen werden dem Haushaltsjahr zugeordnet, in welchem die Zahlungsströme **tatsächlich geflossen** sind.

### ▪ Vorzeichensystematik

In den Tabellen werden Zahlenwerte entsprechend der Darstellung in der Finanzwesensoftware SAP der Stadt Freiburg i. Br. abgebildet. Einzahlungen bzw. Erträge werden grundsätzlich mit positivem Wert, Auszahlungen bzw. Aufwendungen mit negativem Wert dargestellt.

**Negative Zahlenwerte (mit Minuszeichen) sind deshalb nicht zwangsläufig negativ zu interpretieren. Demgegenüber bedeuten positive Zahlenwerte (kein Vorzeichen) nicht zwangsläufig positive Ergebnisse.**

### ▪ Rundungsdifferenzen

Zur besseren Lesbarkeit sind Rechnungsergebnisse in diesem Bericht gerundet. Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

### ▪ Tabellenaufbau – Spalten- und Zeilensystematik

Grundsätzlich sind für die Tabellen im Jahresabschluss die in der Verwaltungsvorschrift vorgegebenen Muster zu verwenden. Auf Seite 6 der Verwaltungsvorschrift heißt es: „Nullwerte müssen nicht dargestellt werden; Tabellenzeilen und -spalten ohne Wertangaben können entfallen.“

Die vorgegebenen Muster, besonders im Bereich der Ergebnis- und Finanzrechnung enthalten einige Spalten, die im Jahresabschluss der Sonderrechnung keine Anwendung finden (z. B. keine Ermächtigungsübertragungen, kein Plan/IST-Vergleich nach Kostenarten gegliedert...). Zur besseren Lesbarkeit wurden in den Tabellen nicht nur Spalten und Zeilen mit Nullwerten, sondern auch solche ohne Aussagekraft gestrichen. Dadurch weicht auch die Numerik der Zeilen von den VwV-Mustern ab.

# ALLGEMEINER TEIL

Am 30.11.2021 hat der Gemeinderat die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) sowie die Sonderrechnung Kleinescholz beschlossen. Die Sonderrechnung ist nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften zu führen. Diese setzen die Aufstellung eines Jahresabschlusses nach dem Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) voraus.

Mit dem Quartier Kleinescholz soll ein innovatives, urbanes Wohnquartier mit rund 500 Wohneinheiten in zentraler Lage entstehen. Dabei sollen innovative soziale, ökologische, inklusive und kulturelle Konzepte klimafreundlich ermöglicht werden. Wohnungspolitisches Ziel ist, das Quartier Kleinescholz mit gemeinwohlorientierten Akteuren zu entwickeln. Die Vergabe der Bauflächen erfolgt im Erbbaurecht. Die Refinanzierung der Maßnahme soll aus der Ablöse der Grundstücke im Erbbaurecht, der Ablöse der Stellplätze der Quartiersgarage, sowie dem Fehlbetragsausgleich aus dem städtischen Haushalt erfolgen.

Der Jahresabschluss 2022 stellt den ersten Jahresabschluss der Sonderrechnung Kleinescholz dar. Er beinhaltet im Wesentlichen gesetzlich vorgeschriebene Darstellungen und Tabellen, die bestmöglich auf die Belange der Maßnahme angepasst wurden.



Abbildung 1: Bebauungsplan Kleinescholz, Stand 12.07.2022

## Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA	01.01.2022 EUR	31.12.2022 EUR
<b>1. Vermögen</b>	<b>302.130</b>	<b>2.760.474</b>
<b>1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>0</b>
<b>1.2 Sachvermögen</b>	<b>302.130</b>	<b>585.945</b>
1.2.1 Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte		0
1.2.2 Bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte		0
1.2.3 Infrastrukturvermögen		0
1.2.4 Bauten auf fremden Grundstücken		0
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler		0
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge		0
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung		0
1.2.8 Vorräte		0
1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	302.130	585.945
<b>1.3 Finanzvermögen</b>		<b>2.174.530</b>
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen		0
1.3.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden o. anderen komm. Zusammenschlüssen		0
1.3.3 Sondervermögen		0
1.3.4 Ausleihungen		0
1.3.5 Wertpapiere		0
1.3.6 Öffentlich rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen		0
1.3.7 Privatrechtliche Forderungen		0
1.3.8 Liquide Mittel		2.174.530
<b>2. Abgrenzungsposten</b>		<b>0</b>
<b>2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0</b>
<b>2.2 Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse</b>		<b>0</b>
<b>3. Nettosition (nicht gedeckter Fehlbetrag)</b>		<b>0</b>
		0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>302.130</b>	<b>2.760.474</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>01.01.2022 EUR</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>
<b>1.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>-1.488.432</b>	<b>-2.824.747</b>
<b>1.1</b>	<b>Basiskapital und Kapitalrücklagen</b>		<b>0</b>
1.1.1	Basiskapital		0
1.1.2	Kapitalrücklagen (nur für Zweckverbände)		0
<b>1.2</b>	<b>Rücklagen</b>		<b>0</b>
1.2.1	Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses		0
1.2.2	Rücklagen aus Überschüssen des Sonderergebnisses		0
1.2.3	Zweckgebundene Rücklagen		0
<b>1.3</b>	<b>Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses</b>	<b>-1.488.432</b>	<b>-2.824.747</b>
1.3.1	Fehlbeträge aus Vorjahren		-1.488.432
1.3.2	Jahresfehlbetrag	<b>-1.488.432</b>	-1.336.315
<b>2.</b>	<b>Sonderposten</b>		<b>2.980.000</b>
<b>2.1</b>	<b>für Investitionszuweisungen</b>		<b>2.980.000</b>
<b>2.2</b>	<b>für Investitionsbeiträge</b>		<b>0</b>
<b>2.3</b>	<b>für Sonstiges</b>		<b>0</b>
<b>3.</b>	<b>Rückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>3.1</b>	<b>Lohn- und Gehaltsrückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>3.2</b>	<b>Unterhaltungsvorschussrückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>3.3</b>	<b>Stilllegungs- und Nachsorgerückstellungen für Abfalldeponien</b>		<b>0</b>
<b>3.4</b>	<b>Gebührenüberschussrückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>3.5</b>	<b>Altlastensanierungsrückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>3.6</b>	<b>Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften und Gewährleistungen</b>		<b>0</b>
<b>3.7</b>	<b>Sonstige Rückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>4.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.790.563</b>	<b>2.605.221</b>
<b>4.1</b>	<b>Anleihen</b>		<b>0</b>
<b>4.2</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen</b>		<b>0</b>
<b>4.3</b>	<b>Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen</b>		<b>0</b>
<b>4.4</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.790.563</b>	<b>2.604.829</b>
<b>4.5</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Transferleistungen</b>		<b>0</b>
<b>4.6</b>	<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>392</b>
<b>5.</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>Summe Passiva</b>		<b>302.130</b>	<b>2.760.474</b>

## Gesamtergebnisrechnung

Nr.	Gesamtergebnisrechnung	Ergebnis 2022
	Ertrags- und Aufwandsarten	
8	Zinsen und ähnliche Erträge	20
<b>11</b>	<b>Ordentliche Erträge</b>	<b>20</b>
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.206.150
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-746
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-1.617.871
<b>19</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-2.824.767</b>
<b>20</b>	<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>
21	Außerordentliche Erträge	0
22	Außerordentliche Aufwendungen	0
<b>23</b>	<b>Sonderergebnis</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>
33*	<i>Fehlbetragsvortrag auf das ordentliche Ergebnis folgender Haushaltsjahre</i>	<i>2.824.747</i>
35	<i>Verrechnung eines Fehlbetrags beim Sonderergebnis mit dem Basiskapital</i>	<i>0</i>

\*Die kursiv gekennzeichneten Zeilen sind gemäß Verwaltungsvorschrift Pflichtangaben und lediglich nachrichtlich aufgeführt.

## Gesamtfinanzrechnung

Nr.	Gesamtfinanzrechnung	Ergebnis 2022
	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	
7	Zinsen und ähnliche Erträge	20
<b>9</b>	<b>Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>20</b>
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-553.443
13	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	-746
15	Sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	-43.599
<b>16</b>	<b>Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-597.788</b>
<b>17</b>	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>-597.767</b>
22	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	2.980.000
<b>23</b>	<b>Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.980.000</b>
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-27
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-207.676
<b>30</b>	<b>Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-207.703</b>
<b>31</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.772.297</b>
<b>32</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b>	<b>2.174.530</b>
<b>35</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>
<b>36</b>	<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>
<b>39</b>	<b>Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen</b>	<b>0</b>
41	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln	2.174.530
<b>42</b>	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>

---

# RECHENSCHAFTSBERICHT



---

## Einführung

Der Rechenschaftsbericht soll gemäß § 54 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) neben dem Verlauf der Haushaltswirtschaft und der wirtschaftlichen Lage der Kommune auch Vorgänge besonderer Bedeutung sowie Ziele und Strategien darstellen. Die für die Gemeinde gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte werden im Folgenden auf die Sonderrechnung übertragen, bzw. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Form von textlichen Ausführungen sowie Tabellen zu den einzelnen Rechenwerken dargestellt.

### 1) Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden verschiedene Planungsaspekte bearbeitet und fortgeschrieben: das Entwässerungskonzept und Starkregenmanagement, das Rettungswege- und Feuerwehrrkonzept sowie die energetische Grundwassernutzung mittels Grundwasserbrunnen. Zudem wurde das Lärmgutachten überarbeitet (Anpassung der Lärmschutzwand entlang der Güterbahnlinie). Seitens des Architekturbüros Dietrich Untertrifaller wurden erste Konzeptansätze für den Gestaltungsleitfaden für das Quartier Kleineschholz erarbeitet und vorgestellt. Für den zentralen Quartiersplatz wurden durch das Planungsbüro Henning Larsen drei Varianten im Vorentwurf erarbeitet. Die Planung zur Quartiersgarage wurde vorangetrieben und begleitet.

Insgesamt fünf temporäre sowie dauerhafte Ersatzlebensräume (CEF-Maßnahmen) für Mauereidechsen wurden im Jahr 2022 fertig gestellt, darunter zwei im Plangebiet und drei außerhalb (z. B. das „Paradiesgärtlein“ auf dem Hauptfriedhof). Weitere drei CEF-Maßnahmen wurden für eine Umsetzung in 2023 planerisch vorbereitet. Im Bereich der Grünanlagen wurde die Planung für die kombinierte CEF-/Urban-Gardening-Fläche im Süden des künftigen Parks abgeschlossen, die Arbeiten wurden ausgeschrieben und beauftragt. Die bauliche Umsetzung erfolgt 2023.

Unter intensivem Einbezug der Umweltbaubegleitung wurden große Teile der Kleingärten geräumt. Nachdem im Spätsommer und Herbst die erste der beiden größten Abfangaktionen von Mauereidechsen im späteren Baugebiet durchgeführt wurde, fanden ab Oktober 2022 in den Erschließungsbereichen die erforderlichen Gehölzfällungen statt.

Für die Erschließung mit Verkehrsanlagenplanung und Entwässerungsplanung wurde der Entwurf bearbeitet und Anfang 2023 abgeschlossen.

### 2) Wirtschaftliche Lage

Mit der Drucksache G-21/197 beschloss der Gemeinderat am 30.11.2021 die Einführung einer Sonderrechnung nach § 59 Abs. 2 GemHVO und damit einhergehend die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), sowie die Kredit- und Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2022.

Die darin veranschlagten Kosten und Einnahmen wurden auf der Grundlage des Rahmenplans veranschlagt. Diese werden entsprechend des Planungsstands jährlich fortgeschrieben und analog zum Doppelhaushalt dem Gemeinderat zum Beschluss und den Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

---

Die in der KoFi veranschlagten Mittel für das Jahr 2022 wurden nicht in der kalkulierten Höhe abgerufen, da zum Beispiel der Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erst in 2023 bezahlt wird.

Da sich die Sonderrechnung über den städtischen Cashpool finanzieren konnte und keine „eigenen“ Kommunalkredite aufnehmen musste, konnten Finanzierungskosten eingespart werden. Im Detail werden die Einnahmen und Ausgaben des Jahres 2022 in den folgenden Kapiteln zu den einzelnen Rechenwerken erläutert.

## Das Jahresergebnis im Überblick

Im Folgenden wird das Jahresergebnis anhand der Rechengrößen im Einzelnen erläutert.

### ▪ Überblick Schlussbilanz

<b>AKTIVA</b>	<b>01.01.2022 EUR</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>
<b>1. Vermögen</b>		<b>2.760.474</b>
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände		0
1.2 Sachvermögen	302.130	585.945
1.3 Finanzvermögen		2.174.530
<b>2. Abgrenzungsposten</b>		<b>0</b>
<b>3. Nettosition (nicht gedeckter Fehlbetrag)</b>		<b>0</b>
		0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>302.130</b>	<b>2.760.474</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>01.01.2022 EUR</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>
<b>1. Eigenkapital</b>	<b>-1.488.432</b>	<b>2.824.747</b>
1.1 Basiskapital und Kapitalrücklagen		0
1.2 Rücklagen		0
1.3 Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses	-1.488.432	2.824.747
1.3.1 <i>Fehlbeträge aus Vorjahren</i>		0
1.3.2 <i>Jahresfehlbetrag</i>	-1.488.432	2.824.747
<b>2. Sonderposten</b>		<b>2.980.000</b>
2.1 Sonderposten für Investitionszuweisungen		2.980.000
<b>3. Rückstellungen</b>		<b>0</b>
<b>4. Verbindlichkeiten</b>	<b>1.790.563</b>	<b>2.605.221</b>
4.4 Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.790.563	2.604.829
4.6 Sonstige Verbindlichkeiten		-392
<b>5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0</b>
		0
<b>Summe Passiva</b>	<b>302.130</b>	<b>2.760.474</b>

---

- **Aktivseite (Vermögen)**

Die Aktivseite einer Bilanz stellt die jeweilige Vermögenslage dar. Die Bilanzsumme von 2,8 Mio. EUR setzt sich aus dem Sachvermögen und dem Finanzvermögen zusammen.

Zum 01.01.2022 wurden 0,3 Mio. EUR im Sachvermögen bilanziert. Diese umfassen die investiven Kostenerstattungen der Sonderrechnung an den Haushalt. Des Weiteren beinhaltet das Sachvermögen zum 31.12.2022 die Notarskosten, die im Rahmen des Ankaufs des Grundstücks der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben anfielen und die Kosten für die Herstellung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Das Finanzvermögen umfasst die liquiden Mittel, welche aus den Vorgängen der Finanzrechnung resultieren. Der Betrag von 2,1 Mio. EUR im Finanzvermögen setzt sich somit aus der Differenz zwischen dem Zuschuss in Höhe von 2,98 Mio. EUR, den die SEM jährlich vom städtischen Haushalt erhält, abzüglich der Kosten, die für beispielsweise artenschutzrechtliche Maßnahmen, Zinszahlungen oder die Räumung entstanden sind, zusammen.

- **Passivseite (Schuldenstand)**

Die Sonderrechnung Kleineschholz schließt im Jahr 2022 im ordentlichen Ergebnis mit einem Fehlbetrag von rund 2,8 Mio. EUR ab. Dieser wird bilanziell als „Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses“ abgebildet.

Mit dem Fortschritt der Maßnahme entstehen Erträge, durch die der Fehlbetrag der Maßnahme gedeckt wird (bspw. durch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht und durch Fördergelder). Zusätzlich führt der Kernhaushalt jährlich 2,98 Mio. EUR als anteiligen Fehlbetragsausgleich zu.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt rund 2,6 Mio. Euro und umfassen alle Vorgänge, die im Jahr 2022 gebucht wurden, wie zum Beispiel die Kosten der Räumung der Kleingartenanlagen, die Kostenerstattungen von der Sonderrechnung an den Haushalt, die Erstattungen der Personalkosten und Planungskosten.

---

## Ergebnisrechnung

### ▪ Eckdaten der Ergebnisrechnung

	Ergebnis 2022 EUR
Ordentliche Erträge	20
Ordentliche Aufwendungen	-2.824.767
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>
Außerordentliche Erträge	0
Außerordentliche Aufwendungen	0
<b>Sonderergebnis</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>

### ▪ Ordentliches Ergebnis

Im Folgenden werden die ordentlichen Erträge und ordentlichen Aufwendungen erläutert.

#### Ordentliche Erträge

Insgesamt ergaben sich in der Ergebnisrechnung ordentliche Erträge von 20 EUR.

Ertragsarten	Ergebnis 2022 EUR
Zinsen und ähnliche Erträge	20
<b>Gesamtsumme</b>	<b>20</b>

Die Sonderrechnung Kleineschholz erhielt im Berichtsjahr einen Zinsertrag von 20 EUR.

---

## **Ordentliche Aufwendungen**

In 2022 ergaben sich in der Ergebnisrechnung ordentliche Aufwendungen von insgesamt - 2.824.767 EUR.

<b>Aufwandsarten</b>	<b>Ergebnis 2022  EUR</b>
Aufw. für Sach- und Dienstleistungen	-1.206.150
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-746
Sonstige ordentliche Aufwendungen	-1.617.871
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-2.824.767</b>

### Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen:

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen belaufen sich auf ca. 1,2 Mio. EUR. Hierin sind insbesondere laufende Kosten für vorbereitende Planungen und Gutachten enthalten.

### Sonstige ordentliche Aufwendungen:

Den größten Teil der Aufwendungen im Jahr 2022 machen die Erstattungen von Personalkosten in Höhe von rund 1,6 Mio. EUR aus.

Um alle entwicklungsbedingten Kosten der Maßnahme Kleineschholz und damit der Sonderrechnung zuzuordnen, werden auch die Personalkosten, die der Stadt Freiburg i. Br. im jeweiligen Kalenderjahr entstehen, aus der Sonderrechnung an den Kernhaushalt erstattet. Hierfür wurden die Personalkosten aller Mitarbeitenden der Projektgruppe Kleineschholz (PG KLE) sowie die der beteiligten städtischen Fachämter entsprechend den Durchschnittssätzen, die vom Haupt- und Personalamt ermittelt werden, abgerechnet. Im Jahr 2022 waren dies 0,72 Mio. EUR. Im Rahmen der Kostenrückerstattungen an den Haushalt wurden auch die Personalkosten 2021 und anteilig 2020 an den Haushalt rückerstattet. Diese betragen in Summe 0,85 Mio. EUR.

## ▪ **Außerordentliches Ergebnis**

Im Haushaltsjahr 2022 gab es keine außerordentlichen Erträge / Aufwendungen.

---

## Finanzrechnung

- **Eckdaten der Finanzrechnung**

	Ergebnis 2022 EUR
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	20
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-597.788
<b>Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>-597.767</b>
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-207.703
<b>Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.772.297</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss</b>	<b>2.174.530</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss aus Finanzierungstätigkeit</b> - Nettokreditaufnahme -	<b>0</b>
<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>

- **Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung**

Die 0,6 Mio. EUR setzen sich aus einer Vielzahl konsumtiver Buchungen wie z. B. Zinskosten, Kosten für Räumungsmaßnahmen, sowie Gutachten und Planungskosten zusammen.

---

- **Investitionstätigkeit**

**Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten**

<b>Einzahlungsarten</b>	<b>Ergebnis 2022 EUR</b>
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.980.000</b>

Die Einzahlung aus Investitionstätigkeit beinhaltet den städtischen Zuschuss in Höhe von 2,98 Mio. EUR.

**Auszahlungen aus Investitionstätigkeiten**

Die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit entwickelten sich im Haushaltsjahr 2022 wie folgt:

<b>Auszahlungsarten</b>	<b>Ergebnis 2022 EUR</b>
Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-27
Auszahlungen für Baumaßnahmen	-207.676
Erwerb von Finanzvermögen	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-207.703</b>

Die 0,2 Mio. EUR wurden vollständig für Herstellungskosten für artenschutzrechtliche Maßnahmen verwendet.

- **Finanzierungstätigkeit**

Die Sonderrechnung Kleinescholz hat im Haushaltsjahr 2022 keine Kredite aufgenommen, da die Maßnahme aktuell über den städtischen Cashpool abgewickelt wird. Es gibt somit keine Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit.

▪ **Plan-Ist-Vergleich**

KoFi-Nummer	Bezeichnung	Ansatz 2022 EUR	Ergebnis 2022 EUR	Vergleich Ergebnis - Ansatz EUR
10 000	Vergütung für Beauftragte, Kosten beim Abschluss der städtebaulichen Sanierung	827.191	1.592.384	-765.193
20 000	Grunderwerb	30.659.000	27	30.658.973
30 000	Bodenordnung	24.949	0	24.949
32 000	Weitere Vorbereitung	62.219	79.777	-17.557
33 000	Umzug von Betroffenen	145.402	375.447	-230.045
34 000	Freilegung von Grundstücken	128.750	1.596	127.154
40 000	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	247.200	0	247.200
41 000	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	65.407	2.114	63.293
50 000	Freianlagen	814.041	76.725	737.316
51 000	Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen	694.450	260.320	434.129
60 000	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.076.350	0	1.076.350
70 001	Risiko	272.802	0	272.802
70 002	Sonstiges Unvorhergesehenes	762.478	0	762.478
80 000	Kostenerstattung an den Haushalt 2020/2021	2.233.434	643.335	1.590.099
90 000	Zinskosten (entspricht Finanzierungskosten)	380.005	766	379.239
<b>Gesamtsumme</b>		<b>38.393.677</b>	<b>3.032.490</b>	<b>35.361.187</b>

KoFi-Nummer	Bezeichnung	Ansatz 2022 EUR	Ergebnis 2022 EUR	Vergleich Ergebnis - Ansatz EUR
22 001	Zuwendungen öffentlicher Haushalt p.a.	2.000.000	2.980.000	980.000

Im Rahmen des Beschlusses der Sonderrechnung Kleineschholz wurde mit der Drucksache G-21/197 auch die KoFi 2022 durch den Gemeinderat beschlossen und anschließend vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Vor diesem Hintergrund wurde ein Kostenrahmen von 38,39 Mio. EUR für 2022 genehmigt – inklusive Finanzierungskosten und

---

Risikozuschlägen. Diese Ansätze wurden nicht überschritten. Die Gesamtkosten in 2022 lagen bei 3,03 Mio. EUR und verringerten sich somit um 35,36 Mio. EUR gegenüber den Ansätzen. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Abweichungen gegenüber dem o.g. Kostenrahmen eingegangen.

Die größte Abweichung zwischen dem Planansatz und dem Ergebnis lag in der Kostenposition 20 000 (Grunderwerb), da der Ankauf des BlmA-Grundstücks für 2022 avisiert und dementsprechend die prognostizierten Kaufpreiskosten in Höhe von 28,89 Mio. EUR in der KoFi eingestellt wurden. Auch der mit 1,77 Mio. EUR prognostizierte Kaufpreis für den Ankauf des Grundstücks der Bundesagentur für Arbeit wurde – anders als ursprünglich veranschlagt – erst Anfang 2023 ausbezahlt.

Die zeitliche Einordnung der Kosten der Bodenordnung (30 000), wie beispielsweise die Gebühren für die Katastervermessung und die Kosten der Grenzfeststellung, war zum Zeitpunkt der Aufstellung der KoFi schwierig zu prognostizieren, weshalb zunächst eine jährlich anteilige Kostenaufteilung stattfand. Hier haben sich die Planungen zwischenzeitlich weiterentwickelt.

Bei der Kostenposition „Umzug von Betroffenen“ (33 000) sind die Mehrkosten durch die erhöhten Kosten für die Räumung und Entsorgung der Kleingärten begründet. Dies liegt an dem deutlich höheren Gesamtaufwand der Maßnahme, da die in den Kleingartenanlagen vorhandenen Müllmengen in diesem Ausmaß nicht prognostizierbar waren und erst im Zuge der Räumung ersichtlich wurden, was zu erhöhten Entsorgungskosten führte.

Kostenansätze, die aufgrund von zeitlichen Verschiebungen nun voraussichtlich erst in 2023 anfallen, sind die Kosten für Räumungsmaßnahmen im Rahmen der Freilegung von Grundstücken (34 000), Kosten der Verkehrs- und Entwässerungsanlagen (40 000), die Kosten für die Planung der Lärmschutzwand (41 000), die Kosten für die Herstellung des neuen Parkplatzes der Bundesagentur für Arbeit (50 000), sowie weitere Kosten für die Planung und Herstellung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmenflächen (51 000). Auch die Herstellung der Quartiersgarage wurde aus wirtschaftlichen Gründen zeitlich verschoben (60 000).

Da die Mehrausgaben in einzelnen Budgets durch die Minderausgaben in anderen Budgets deckungsfähig sind, war die Inanspruchnahme des Risikobudgets nicht erforderlich.

Bei den Kostenerstattungen an den Haushalt (80 000) für Kosten, die vor der Einführung der Sonderrechnung durch den Haushalt getragen wurden, ergab sich ein positives Delta von rund 1,6 Mio. EUR. Dies lässt sich u. a. dadurch begründen, dass die Personalkosten, die für Vorjahre ebenfalls erstattet wurden, gesamthaft im Rahmen der Personalkostenerstattungen für 2022 und Vorjahre an die Fachämter rückerstattet wurden. Diese Erstattung lief unter der Kostenposition „Vergütung für Beauftragte“ (10 000). Dadurch ergibt sich bei den Personalkosten, die unter dem Budget „Vergütung für Beauftragte“ (10 000) subsummiert sind, ein negativer Saldo von rund 0,9 Mio. EUR. Des Weiteren sind die investiven Kostenerstattungen aufgrund der tatsächlichen Zahlung in 2023 entsprechend im Jahr 2023 berücksichtigt.

---

Die Finanzierungskosten waren aufgrund der Inanspruchnahme des städtischen Cashpools deutlich geringer als veranschlagt, weshalb hier rund 0,4 Mio. EUR Minderausgaben zum Tragen kommen.

Auf der Einnahmenseite wurden die von Gemeinderat beschlossenen und durch das Regierungspräsidium genehmigten 2,0 Mio. EUR städtischer Fehlbetragsausgleich eingeplant. Im Rahmen des 2. Finanzberichts 2022 (Drucksache G-22/210) wurde durch den Gemeinderat ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 0,98 Mio. EUR an die Sonderrechnung beschlossen, weshalb sich die tatsächlichen Gesamteinnahmen auf 2,98 Mio. EUR erhöht haben. Dies entspricht dem jährlichen Fehlbetragsausgleich ab 2023.

---

## Fazit und Ausblick

Bereits seit September 2022 laufen im Bereich der ehemaligen Kleingärten vorbereitende Maßnahmen, insbesondere Gehölzfällungen, sowie der Abriss, die Räumung und die Entsorgung der Gartenhütten. Im Sommer 2023 erfolgt daran anschließend die Kampfmittelondierung und ggf. -freimachung, damit Ende 2023 mit den Erschließungsmaßnahmen im Quartier begonnen werden kann. Hierzu zählen neben der Herstellung der Baustraße auch die Leitungsverlegung und Entwässerungsbauwerke, wie z. B. der Umbau eines Dükers und die damit verbundene Anhebung der Sundgaullee. Auf einer Teilfläche wird bis zur Herstellung des Parks die Baustelleneinrichtung für den 2. Bauabschnitt des Rathauses im Stühlinger eingerichtet. Aufgrund der Nähe des Baugebiets zur Güterbahn ist eine Lärmschutzwand entlang des FR2 erforderlich. Die Planungsleistungen hierfür finden in den Jahren 2023/2024 statt. Für die Errichtung der Lärmschutzwand ist die Umlegung des Schmutz- und Regenwasserkanals notwendig. Als weitere bauliche Maßnahme findet die Verlegung des Parkplatzes der Bundesagentur für Arbeit statt (ca. Sommer 2023). Zudem wird die Freianlagenplanung weiter vorangetrieben. Artenschutzrechtliche Maßnahmen, insbesondere Flächen für Mauereidechsenmaßnahmen, werden weiter im Detail geplant. Zum Teil sind Flächen bereits umgesetzt worden, manche auch bereits wirksam. Die 2. Absammlung und Umsiedelung der Mauereidechsen aus dem späteren Wohnquartier und dem Lehener Wanner in die bereits fertiggestellten CEF-Flächen (FWTM, Paradiesgärtlein Hauptfriedhof) sowie in die temporären CEF-Flächen erfolgt im Frühjahr 2023.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde auf Basis des Bebauungsplanes zwischenzeitlich fortgeschrieben und dem Gemeinderat Anfang 2023 zum Beschluss vorgelegt. Die nächste Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt mit der Sonderrechnung zum Doppelhaushalt 2025/2026.

*- Ende des Rechenschaftsberichts -*

---

# ANHANG

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Sonderrechnung ist gem. § 59 Abs. 2 GemHVO nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften zu führen. Daher sind die haushaltsrechtlichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden. Abweichend hiervon kann die Aufstellung eines Haushaltsplans und einer Finanzplanung nach § 59 Abs. 2 Satz 2 GemHVO durch die jeweils aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ersetzt werden. Hiervon hat die Stadt bei der Sonderrechnung Kleineschholz Gebrauch gemacht.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Bewertung des städtischen Vermögens geht die Stadt Freiburg i. Br. nach den Regelungen der GemHVO vor. Hierbei ermöglicht der Gesetzgeber die Ausübung verschiedener Ansatz- und Bewertungswahlrechte, die sich auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken. Die nachfolgenden Ausführungen sollen Informationen über die Ausübung von Entscheidungsspielräumen geben, um eine Beurteilung der Vermögenslage bzw. eine Vergleichbarkeit zu anderen Bilanzen zu ermöglichen. In der Sonderrechnung wird im Grunde analog verfahren.

Gemäß des Leitfadens zur städtebaulichen Sanierung können Vermögensgegenstände entweder direkt nach Fertigstellung oder am Ende der Maßnahme in die Sonderrechnung übernommen werden. Die Stadt Freiburg hat sich grundsätzlich entschieden, fertig gestellte Vermögensgegenstände direkt in den städtischen Haushalt zu übernehmen, damit dort die entsprechenden Abschreibungen laufen.

Entsprechend § 38 GemHVO hat die Stadt Freiburg i. Br. gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters vom 01.01.2011 festgelegt, dass bewegliche und immaterielle Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 1.000 EUR netto nicht übersteigen, nicht bilanziert werden. Die Veranschlagung und Verausgabung erfolgt im Ergebnishaushalt. Bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) hingegen gilt eine Wertgrenze in Höhe von 800 EUR netto.

**Vorräte** (z. B. Heizöl) werden seit dem Jahresabschluss 2016 ab einem Wert von mindestens 25.000 EUR je Vorratsart in der Bilanz aufgenommen.

Bei gleichartigen Vermögensgegenständen des Vorratsvermögens und anderen gleichartigen oder annähernd gleichwertigen beweglichen Vermögensgegenständen und Rückstellungen darf eine Gruppenbewertung gem. § 37 GemHVO durchgeführt werden.

Nach § 40 GemHVO sind von der Stadt Freiburg i. Br. **geleistete Investitionszuschüsse** als aktive Sonderposten in der Bilanz auszuweisen und entsprechend dem Zuwendungsverhältnis aufzulösen. Die Stadt Freiburg i. Br. hat jedoch vom Wahlrecht des § 62 GemHVO Gebrauch gemacht und in der Eröffnungsbilanz auf den Ansatz geleisteter Investitionszuschüsse verzichtet. Ferner übt die Stadt Freiburg i. Br. das Wahlrecht des § 40 GemHVO in der Weise aus, dass für empfangene Investitionszuweisungen ebenfalls ein entsprechender

---

Sonderposten bilanziert wird, welcher über die Nutzungsdauer des entsprechenden Vermögensgegenstandes aufgelöst wird.

#### **Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Da es sich um den ersten Jahresabschluss der Sonderrechnung Kleineschholz handelt, wurden keine Abweichungen zu den o.g. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

#### **Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten**

Zum 31.12.2022 liegt kein Fall vor, bei dem die Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten einbezogen wurden.

#### **Erstellung der Eröffnungsbilanz**

Die im Jahresabschluss aufgeführte Schlussbilanz ist gleichzeitig die Eröffnungsbilanz nach § 62 GemHVO.

## Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten*	Finanzrechnung
		2022 EUR
2	Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung	-597.767
3	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit	2.772.297
5	Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Ein- und Auszahlungen	0
<b>6</b>	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende</b>	<b>2.174.530</b>
<b>9</b>	<b>liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>2.174.530</b>
11	nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen (auch aus Vorjahren) für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen	34.030.000
<b>13</b>	<b>bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>36.204.530</b>
14	davon: für zweckgebundene Rücklagen gebunden	0
15	für sonstige bestimmte Zwecke gebunden	0
<b>16</b>	<b>bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	<b>36.204.530</b>

## Mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre (detailliert)

Nachfolgend sind mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre, gem. § 42 GemHVO sogenannte „Vorbelastungen“ detailliert aufgeführt:

Kreditermächtigung	EUR
Genehmigte Kreditermächtigung 2022	34.030.000
Zum 31.12.2022 in Anspruch genommen	0
<b>Verbleibende Kreditermächtigung zum 31.12.2022</b>	<b>34.030.000</b>

---

<b>Mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre aus Verpflichtungsermächtigung</b>	<b>EUR</b>
Genehmigte Verpflichtungsermächtigung	4.187.240
In Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigung	857.596
<b>Verbleibende Verpflichtungsermächtigung zum 31.12.2022</b>	<b>3.329.644</b>

---

## Verwaltungsorgane der Stadt Freiburg i. Br.\*

### Leitung der Verwaltung

Oberbürgermeister	Martin W. W. Horn
Erster Bürgermeister	Ulrich von Kirchbach
Bürgermeisterin	Christine Buchheit
Bürgermeister	Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister	Stefan Breiter

### Mitglieder des Gemeinderats

#### Bündnis 90/ Die Grünen

Stadträtin Vanessa Carboni	Stadträtin Pia Maria Federer
Stadträtin Dr. Maria Hehn	Stadträtin Annabelle Gräfin von Kalckreuth
Stadtrat Jan Christian Otto	Stadtrat Lars Petersen
Stadträtin Nadyne Saint-Cast (bis 20.04.2021)	Stadtrat Karim Saleh
Stadträtin Sophie Schwer	Stadtrat Timothy Simms
Stadtrat Helmut Thoma	Stadträtin Maria Viethen
Stadtrat Hannes Wagner (ab 21.04.2021)	Stadträtin Anke Wiedemann

#### CDU

Stadträtin Dr. Carolin Jenkner	Stadtrat Peter Kleefass
Stadtrat Martin Kotterer	Stadtrat Bernhard Rotzinger
Stadtrat Bernhard Schätzle	Stadtrat Dr. Klaus Schüle

#### SPD / Kulturliste

Stadtrat Julien Bender	Stadtrat Atai Keller
Stadtrat Walter Krögner	Stadtrat Stefan Schillinger
Stadträtin Karin Seebacher	Stadträtin Julia Sophie Söhne
Stadtrat Ludwig Striet	

#### Freiburg Lebenswert

Stadtrat Dr. Wolf-Dieter Winkler

#### Eine Stadt für alle

Stadtrat Felix Beuter	Stadträtin Emriye Gül
Stadtrat Gregory Mohlberg	Stadtrat Prof. Dr. Günter Rausch
Stadträtin Annemarie Reyers	Stadträtin Irene Vogel
Stadträtin Lina Wiemer-Ciaolowicz	

#### JUPI

Stadtrat Ramon Kathrein	Stadträtin Sophie Kessl
Stadtrat Sergio Pax	Stadtrat Simon Sumbert
Stadtrat Simon Waldenspuhl	

#### Freie Wähler

Stadtrat Dr. Johannes Gröger	Stadträtin Gerlinde Schrempf
Stadtrat Kai Vesper	

#### Freie Demokraten / Bürger für Freiburg

Stadtrat Sascha Fiek	Stadtrat Christoph Glück
Stadtrat Franco Orlando	Stadträtin Claudia Feierling

#### AfD

Stadtrat Dr. Detlef Huber	Stadtrat Karl Schwarz
---------------------------	-----------------------

\* Im Laufe des Jahres 2022 eingetretene Änderungen sind bei der betreffenden Person jeweils in Klammer vermerkt

# ANLAGEN ZUR BILANZ

## Vermögensübersicht\*

Vermögen		Stand des Vermögens	Vermögensveränderungen					Stand des Vermögens
		01.01.2022*	Vermögenszugänge im Haushaltsjahr	Vermögensabgänge im Haushaltsjahr**	Umbuchungen im Haushaltsjahr	Zuschreibungen im Haushaltsjahr	Abschreibungen im Haushaltsjahr	31.12.2022 (Σ Sp. 2 - 6)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4***	5	6	7
1	Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0
2	Sachvermögen (ohne Vorräte)	302.130	585.945	0	0	0	0	888.075
2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0	0	0	0	0	0	0
2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0	0	0	0	0	0	0
2.3	Infrastrukturvermögen	0	0	0	0	0	0	0
2.4	Bauten auf fremden Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0
2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	0	0	0	0	0	0	0
2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0
2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0	0	0	0	0	0
2.8	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	302.130	585.945	0	0	0	0	888.075
3	Finanzvermögen (ohne Forderungen und liquide Mittel)	0	0	0	0	0	0	0
3.1	Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
3.2	Sonst. Beteilig. u. Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen od. and. kommunalen Zusammenschlüssen	0	0	0	0	0	0	0
3.3	Sondervermögen	0	0	0	0	0	0	0
3.4	Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0
3.5	Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0
<b>Insgesamt</b>		<b>302.130</b>	<b>585.945</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>888.075</b>

\* Entspricht Stand zum 01.01.2022 (Eröffnungsbilanz des Vorjahres)

\*\* Beinhaltet die Abgänge von Restbuchwerten aufgrund von Veräußerungen, Schenkungen, Umstufungen/Umwidmungen von Straßen, Sacheinlagen in Beteiligungen usw.

\*\*\* In dieser Spalte werden Umgliederungen bereits vorhandener Vermögensgegenstände auf andere Positionen der Übersicht abgebildet (z. B. von Nr. 2.8 nach Fertigstellung nach Nr. 2.3).

---

## **Rücklagenübersicht**

Die Sonderrechnung Kleineschholz hat zum Jahresabschluss 2022 keine Rücklagen aus Überschüssen der Ergebnisrechnung. Dies wird hier aufgeführt, da es Pflichtbestandteil des Jahresabschlusses ist.

## **Schuldenübersicht**

Die Sonderrechnung Kleineschholz hat zum Jahresabschluss 2022 keine Schulden gegenüber dem Kernhaushalt und keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Kassenvorgriffen oder aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften. Dies wird hier aufgeführt, da es Pflichtbestandteil des Jahresabschlusses ist.

---

## Impressum

- Herausgeberin: Projektgruppe Kleinescholz  
Fehrenbachallee 12  
79106 Freiburg i. Br.  
Vertreten durch die Projektleiterin Sabine Recker
- Gestaltung: Projektgruppe Kleinescholz  
Stadt Freiburg i. Br., Stadtkämmerei
- Titelbild: Dietrich Untertrifaller Architekten/Ramboll Studio  
Dreiseitl/Stadt Freiburg
- Foto (Allg. Teil): Stadt Freiburg
- Foto (Rechenschaftsbericht): Dietrich Untertrifaller Architekten/Ramboll Studio  
Dreiseitl/Stadt Freiburg
- Herstellung/Druck: Stadt Freiburg i. Br., Haupt- und Personalamt

**Die Stadt Freiburg i. Br. legt großen Wert auf Nachhaltigkeit. Dieser Jahresabschluss wurde nachweislich ressourcenschonend produziert – von zertifiziertem Papier aus verantwortungsvollen Quellen bis hin zum Einsatz von regenerativen Energiequellen.**

**Zur Reduzierung des Papierverbrauchs erfolgt der Druck des Jahresabschlusses nur nach Bedarf. Anstelle von Ausdrucken empfehlen wir die digitale Nutzung.**

Freiburg i. Br., Juni 2023

Wesentliche Eckdaten des Jahresabschlusses 2023

	Sonderrechnung Kleineschholz / Rechenwerke zum 31.12.2023	EUR
1.	Ergebnisrechnung	
1.1	Summe der ordentlichen Erträge	15.590
1.2	Summe der ordentlichen Aufwendungen	-2.264.548
1.3	Ordentliches Ergebnis <i>(Saldo aus 1.1 und 1.2)</i>	-2.248.958
1.4	Außerordentliche Erträge	0
1.5	Außerordentliche Aufwendungen	0
1.6	Sonderergebnis <i>(Saldo aus 1.4 und 1.5)</i>	0
1.7	Gesamtergebnis <i>(Summe aus 1.3 und 1.6)</i>	-2.248.958
2.	Finanzrechnung	
2.1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	2.432
2.2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-4.372.042
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung <i>(Saldo aus 2.1 und 2.2)</i>	-4.369.610
2.4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
2.5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	20.894.957
2.6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit <i>(Saldo aus 2.4 und 2.5)</i>	-17.914.957
2.7	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf <i>(Saldo aus 2.3 und 2.6)</i>	-22.284.567
2.8	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	15.000.000
2.9	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres	-7.284.567
2.10	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	5.110.037
2.11	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	2.174.530
2.12	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln <i>(Saldo aus 2.9 und 2.10)</i>	-2.174.530
2.13	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres <i>(Saldo aus 2.11 und 2.12)</i>	0

3.	Bilanz	
3.1	Immaterielles Vermögen	0
3.2	Sachvermögen	26.093.103
3.3	Finanzvermögen	13.158
3.4	Abgrenzungsposten	0
3.5	Gesamtbetrag auf der Aktivseite <i>(Summe aus 3.1 bis 3.4)</i>	26.106.261
3.6	Eigenkapital	-5.073.704
3.7	Rücklagen	0
3.8	Sonderposten	5.960.000
3.9	Rückstellungen	0
3.10	Verbindlichkeiten	25.219.965
3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0
3.12	Gesamtbetrag auf der Passivseite <i>(Summe aus 3.6 bis 3.11)</i>	26.106.261

 **STADT FREIBURG IM BREISGAU**  
Rechnungsprüfungsamt



**Prüfungsbericht  
Sonderrechnung  
Kleineschholz  
Haushaltsjahr 2023**



# **BERICHT**

**Prüfung**

**Jahresabschluss 2023**

**Sonderrechnung Kleineschholz**

**Herausgeberin**

 Stadt Freiburg im Breisgau  
Rechnungsprüfungsamt  
Gauchstraße 17  
79098 Freiburg  
T 0761 201-1401  
E-Mail: [rpa@freiburg.de](mailto:rpa@freiburg.de)  
Auflage: 10

---

## Inhaltsverzeichnis

Kurzübersicht wesentlicher Feststellungen zum Jahresabschluss 2023	6
<b>1 Prüfungsauftrag</b>	<b>7</b>
<b>2 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	<b>8</b>
2.1 Gegenstand der Jahresabschlussprüfung	8
2.2 Art und Umfang der Prüfung	8
2.3 Weitere Prüfungs- und Beratungsleistungen	9
2.3.1 Prüfung der Kasse der Sonderrechnung	9
2.3.2 Bautechnische Prüfungen und Beratungen	9
2.3.3 Weitere Beratungsleistungen bzw. Tätigkeiten	9
2.4 Überörtliche Prüfung	10
<b>3 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	<b>11</b>
3.1 Vorjahresabschlüsse	11
3.2 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	11
3.3 Jahresabschluss	12
3.4 Rechenschaftsbericht	12
3.5 Zusammenfassende Beurteilung	12
<b>4 Feststellungen und Erläuterungen zur Haushaltswirtschaft</b>	<b>13</b>
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft	13
4.1.1 Ausgliederung der Maßnahme in eine Sonderrechnung	13
4.1.2 Finanzsteuerung	14
4.1.3 Planvergleich	14
<b>5 Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>	<b>16</b>
5.1 Ertragslage	16
5.2 Finanzlage	17
5.3 Vermögenslage	18
<b>6 Abschließendes Prüfungsergebnis</b>	<b>20</b>
Anlage 1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	21
Anlage 2 Erläuterungen zum Jahresabschluss	25
Anlage 3 Abkürzungsverzeichnis	30

### Redaktionelle Hinweise

Sämtliche Berechnungen wurden mit Nachkommastellen durchgeführt. Alle Beträge wurden für die Darstellung im Bericht gerundet, so dass Rundungsdifferenzen auftreten können.

**Kurzübersicht wesentlicher Feststellungen zum Jahresabschluss 2023**

Gegen die Buchführung und den Jahresabschluss ergeben sich – soweit geprüft – keine Einwendungen. Die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit des Jahresabschlusses werden bestätigt.

Folgende Feststellungen aus den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen, Recht- und Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind zu nennen, welche die vorgenannte Gesamtaussage nicht einschränken:

**• Nur bedingt aussagekräftiger Planvergleich**

Der im Rahmen des Jahresabschlusses 2023 vorgelegte Plan-Ist-Vergleich erfüllt nicht den Zweck eines Planvergleiches nach § 51 Abs. 2 GemHVO (siehe Seite 15).

**• Komplexe erstmalige Anwendungsfragen zum Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen noch nicht abschließend geklärt**

Die Auslegung des Begriffs Fehlbetrag bzw. die Auswirkung auf die Gesamtlaufzeit der Maßnahme und damit die buchhalterische Umsetzung des § 59 Abs. 2 GemHVO (Abdeckung Fehlbetrag) in Verbindung mit dem Leitfaden für städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist aufgrund komplexer Umsetzungsfragen nicht abschließend geklärt (siehe Seite 19).

**1      Prüfungsauftrag**

Gemäß § 110 Abs. 1 GemO und § 13 GemPrO hat das RPA den Jahresabschluss vor Feststellung durch den Gemeinderat zu prüfen.

Herr Bürgermeister Prof. Dr. Haag hat im Rahmen der ständigen Vertretung des Oberbürgermeisters in seinem Geschäftskreis dem RPA den Jahresabschluss sowie den Rechenschaftsbericht zum 31.12.2023 der

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz**

- nachfolgend SEM Kleineschholz oder Entwicklungsmaßnahme genannt -

für das Haushaltsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 zur Prüfung zugeleitet.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird nach den Vorschriften der §§ 165 ff. BauGB vorbereitet und durchgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt als Sonderrechnung nach § 59 Abs 2 GemHVO nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften.

Der Gemeinderat hat auf der Grundlage der Drucksachen G-21/197 und G-21/197.1 am 30.11.2021 die Einführung einer Sonderrechnung nach § 59 Abs. 2 GemHVO für das Quartier Kleineschholz zum 01.01.2022 beschlossen.

Der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 wurde der geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2022 zugrunde gelegt und die Prüfung darauf aufgebaut.

Über das Ergebnis der Abschlussprüfung berichtet dieser Prüfungsbericht.

## **2 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

### **2.1 Gegenstand der Jahresabschlussprüfung**

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses nach § 110 GemO umfasst den Jahresabschluss nach § 95 GemO. Gegenstand der vorliegenden Prüfung war die Buchführung des aus Ergebnisrechnung, Finanzrechnung, Bilanz sowie Anhang bestehenden, nach den Vorschriften der GemO und GemHVO aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023.

Der Rechenschaftsbericht ist nicht Gegenstand der Prüfung. Sofern aber im Rechenschaftsbericht die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Sonderrechnung nicht richtig wiedergegeben wird, müsste im Prüfungsbericht darauf eingegangen werden. Wir haben den Rechenschaftsbericht cursorisch auf wesentliche Unstimmigkeiten gesichtet.

Ergänzend haben wir die Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft – insbesondere die Einhaltung der Haushaltsgrundsätze sowie das Planungswesen – geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 einschließlich Rechenschaftsbericht ging beim RPA am 24.04.2025 ein. Er ersetzt den Jahresabschluss zum 31.12.2023 vom 25.06.2024, der dem RPA am 27.06.2024 zur Prüfung vorgelegt wurde.

Prüfer für den Finanzbereich war Herr Michael Krieg. Technischer Prüfer war Herr Joachim Fuchsberger.

Der Prüfungszeitraum erstreckte sich mit Unterbrechungen von Dezember 2024 bis April 2025.

### **2.2 Art und Umfang der Prüfung**

Grundlage für die Prüfung ist der risikoorientierte Prüfungsansatz. Aufgrund dessen hat das RPA sich zunächst einen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld, über die Komplexität und Größe der Sonderrechnung sowie das rechnungslegungsbezogene IKS verschafft. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden bei Auswahl und Umfang der Systemprüfung, der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.

---

Unter Berücksichtigung der Risikoorientierung wurden im Wesentlichen analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen durchgeführt. Dabei wurde der Fokus auf folgende Prüffelder gelegt:

- Sachvermögen: Zugänge sowie Umbuchungen innerhalb des Sachvermögens
- formelle Umsetzung der Sonderrechnung im Sinne des § 59 Abs. 2 GemHVO
- Anwendung des Leitfadens Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- periodengerechte Darstellung
- Liquiditätsmanagement (Cash-Pool und Kreditaufnahmen)

Neben der Erfüllung der eigentlichen Prüfungsaufgaben war das RPA in Form von Beratungsgesprächen und prüferischen Begutachtungsleistungen punktuell präventiv tätig.

**1. Punktuelle präventive Beratungsleistungen aus Anlass der Prüfungen**

Der Entwurf des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde der PG Kleineschholz, dem Dez. V und der StKäm mit E-Mail vom 02.05.2025 zugeleitet. Auf ein Abschlussgespräch wurde verzichtet.

## **2.3 Weitere Prüfungs- und Beratungsleistungen**

### **2.3.1 Prüfung der Kasse der Sonderrechnung**

Die Sonderrechnung Kleineschholz mit einem eigenen Buchungskreis ist in das städtische Girokonto integriert. Die Kassengeschäfte werden von der StKäm als fremde Kassengeschäfte nach § 2 der GemKVO erledigt.

Die fremden Kassengeschäfte sind daher Bestandteil der Prüfung der Stadtkasse.

### **2.3.2 Bautechnische Prüfungen und Beratungen**

Im Berichtszeitraum wurden keine bautechnischen Prüfungen und Beratungen durchgeführt.

### **2.3.3 Weitere Beratungsleistungen bzw. Tätigkeiten**

Das RPA hat im Berichtszeitraum zu verschiedenen Sachverhalten, welche der Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz zuzuordnen sind, prüferische Hinweise gegeben und war auch prüferisch beratend tätig, unter anderem auch in einem Austausch zur Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2023/2024.

## 2.4 Überörtliche Prüfung

Die letzte überörtliche Prüfung nach § 113 Abs. 1 Satz 1 GemO umfasste die Wirtschaftsjahre 2013 – 2017. Da die Sonderrechnung erst zum 01.01.2022 eingeführt wurde, war sie nicht Teil dieser Prüfung.

### **3 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

#### **3.1 Vorjahresabschlüsse**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 ist vom Gemeinderat noch nicht festgestellt. Der Prüfungsbericht des RPA vom 31.03.2025 liegt der Projektgruppe Kleineschholz vor.

Die Gemeinderatsbefassung ist von der Projektgruppe Kleineschholz gemeinsam mit diesem Bericht zum JA 2023 noch vor der Sommerpause 2025 vorgesehen.

#### **3.2 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Das Rechnungswesen erfüllt seine Aufgabe zur Dokumentation und dient als Instrument zur wirtschaftlichen Führung der Sonderrechnung.

Als Prüfungsunterlagen standen zur Verfügung:

- Buchführung
- Ergebnisrechnung (gemäß § 49 GemHVO i. V. m. § 2 GemHVO)
- Finanzrechnung (gemäß § 50 GemHVO i. V. m. § 3 GemHVO)
- Bilanz (gemäß § 52 GemHVO)
- Anhang mit Vermögensübersicht und Schuldenübersicht (gemäß § 55 Abs. 2 GemHVO)
- Rechenschaftsbericht (gemäß § 54 GemHVO)
- Entwicklungssatzung

Für die Rechnungslegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde ein separater Buchungskreis (BuKr 4400) in SAP eingerichtet, dieser wird von der StKäm geführt. Es wird der VwV Kontenrahmen verwendet. Der Jahresabschluss wird von der PG Kleineschholz in Zusammenarbeit mit der StKäm erstellt.

Dem RPA wurde für die genutzte Buchhaltungssoftware SAP eine Leseberechtigung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden Belege teilweise über den städtischen Haushalt eingesehen oder bei der PG Kleineschholz angefordert.

### **3.3 Jahresabschluss**

Die Gliederungen entsprechen im Wesentlichen den verbindlichen Mustern nach § 145 GemO.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde auf der Grundlage der für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften (NKHR) erstellt.

2. Anhangs-  
angaben teils  
unvollständig

Zum Anhang ist Folgendes festzustellen:

- Der Umfang und die Art der Anwendung des Leitfadens Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht eindeutig aufgeführt.

Darüber hinaus erfüllen die weiteren Angaben im Anhang die Vorgaben nach § 53 GemHVO.

### **3.4 Rechenschaftsbericht**

Auf Ziffer 2.1 wird verwiesen.

Auch in diesem Jahresabschluss nicht wirklich aussagekräftig ist der im Rechenschaftsbericht aufgeführte Planvergleich. Zur Begründung unserer Einschätzung verweisen wir auch auf Abschnitt 4.1.3 und die dortigen Erläuterungen.

Die finanzielle und wirtschaftliche Lage wurde – soweit betrachtet – für das Jahresabschlussdatum 23.04.2025 – abgesehen von dem nur bedingt aussagekräftigen Planvergleich – richtig wiedergegeben.

### **3.5 Zusammenfassende Beurteilung**

Der Jahresabschluss vermittelt – im Rahmen des dargestellten Prüfungsumfangs und abgesehen von den in diesem Bericht festgestellten Sachverhalten – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Sonderrechnung.

## **4 Feststellungen und Erläuterungen zur Haushaltswirtschaft**

### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Haushaltswirtschaft**

Die PG Kleineschholz ist dem Dezernat V fachlich zugeordnet.

Zur Aufgabenerfüllung bedient sich die PG Kleineschholz der anderen Ämter der Stadt Freiburg. Je nach Dezernatzugehörigkeit der Ämter sind deren Leistungen für die Sonderrechnung Kleineschholz in die entsprechenden Ausschüsse nach dem Verursachungsprinzip einzubringen. Es gelten die städtischen Regelungen.

#### **4.1.1 Ausgliederung der Maßnahme in eine Sonderrechnung**

Da sich die Stadt für die Realisierung des neuen Quartiers Kleineschholz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem BauGB bedient, kann sie nach § 59 Absatz 2 Satz 1 GemHVO eine Sonderrechnung nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften führen. In diesem Fall kann auf die Aufstellung eines Haushalts- und eines Finanzplans verzichtet werden, wenn stattdessen eine vollständige KuF nach § 149 BauGB aufgestellt und diese jährlich fortgeschrieben wird. Vollständig ist eine KuF nur dann, wenn in ihr alle mit der Maßnahme zusammenhängenden Einnahmen und Ausgaben ausgewiesen werden, d. h. auch Einnahmen und Ausgaben, die ggf. bei der Städtebauförderung als nicht zuwendungsfähig gelten.

Auf Grundlage der Drucksache G-23/003 nahm der GR am 25.04.2023 die (Gesamt-)Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Kenntnis. Für das Haushaltsjahr 2023 setzte der GR Ausgaben in Höhe von 29,86 Mio. €, die Kreditermächtigung für die vorgesehenen Darlehensaufnahmen auf 29,86 Mio. €, den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf 15,31 Mio. € sowie den Höchstbetrag der Kassenkredite auf 29,86 Mio. € fest.

Die KuF stellt über die Gesamtlaufzeit des Projektes die gesamten geplanten Einzahlungen sowie Auszahlungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gegenüber. Die letzte angepasste und durch den GR beschlossene Gesamt-KuF (G-24/177) weist ein Finanzmitteldefizit von 35,75 Mio. € aus (gegenüber 35,61 Mio. € in der Gesamt-KuF in der Drucksache G-23/003, Anlage 2). Den geplanten Mehrausgaben von ca. 1,44 Mio. € stehen ca. 1,31 Mio. € Mehreinnahmen gegenüber, so dass sich keine Auswirkungen auf den jährlichen haushalterischen Fehlbetragsausgleich von 2,98 Mio. € ergaben.

Die Planungsrechnung beruht naturgemäß auf prognostisch zu setzenden Parametern (z. B. Entwicklung Zinslandschaft oder zukünftige zu erzielende Grundstückspreise), die sich in beide Richtungen verändern können.

**3. Vorhandensein und Umfang eines erforderlichen Risikofrüherkennungssystems bislang vom RPA nicht betrachtet**

Vorhandensein und Umfang eines Risikofrüherkennungssystems für Zwecke der internen Steuerung haben wir noch nicht betrachtet. Grundsätzlich halten wir ein solches für erforderlich, um frühestmöglich einsteuern zu können. Hierzu gehören mögliche Szenarien, z. B. durch „Parameter-Bandbreiten“ sowie Eintrittswahrscheinlichkeiten. Aufgrund der finanziellen Bedeutung und der inhärenten Chancen und Risiken eines solchen Projektes behält sich das RPA vertiefende Prüfungen vor.

#### **4.1.2 Finanzsteuerung**

Die Finanzsteuerung wird durch die PG Kleineschholz – ggf. unter Einbindung der Stadtkämmerei – wahrgenommen. Bei der Erstellung und ersten Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme wurde zunächst eine externe Beratungsfirma beauftragt. Mit Aufhebungsvertrag vom 25.01./14.02.2024 wurde das zwischen der Stadt und der Beratungsfirma bestehende Vertragsverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen beendet. Die der Beratungsfirma beauftragten Themenfelder werden künftig von der Stadt, insbesondere PG Kleineschholz und Stadtkämmerei, selbst erledigt.

Eine Prüfung des finanzrelevanten IKS wurde durch das RPA noch nicht vorgenommen.

Insbesondere sollten die Kosten und Leistungen verursachungsgerecht der Maßnahme und dem Kernhaushalt zugeordnet werden.

**4. Personal-kostenerstattungen nach vereinbarten Stellenanteilen – nicht nach KLR**

Für empfangene Personaldienstleistungen wird die Kostenverrechnung nicht verursachungsgerecht nach KLR oder auf Basis von Vollkostensätzen, sondern entsprechend den Vorgaben der PG Kleineschholz nach vorab abgeschätzten und vereinbarten Stellenanteilen durchgeführt. Am Jahresende erfolgte ein ämterweiter Abgleich, wonach die Planstellen der tatsächlichen Inanspruchnahme der Stellenanteile gegenübergestellt werden.

#### **4.1.3 Planvergleich**

Mit der Ausübung des Wahlrechts nach § 59 Abs. 2 Satz 3 GemHVO wird die KuF – wie nach BauGB für die Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen – für die Haushalts- und Finanzplanung der Sonderrechnung verwendet.

---

Die KuF dient somit der Kontrolle der Wirtschaftsführung und Berechnung des voraussichtlichen Ergebnisses der Entwicklungsmaßnahme.

Bei der Anwendung der KuF nach BauGB sind für die Sonderrechnungen Anpassungen vorzunehmen, um die haushaltsrechtlichen Anforderungen des NKHR – insbesondere das Ergebniswirksamkeitsprinzip und die periodische Abgrenzung – zu erfüllen. Eine angepasste KuF ist für den Planvergleich essentiell (Überleitung der KuF-Planungsrechnung auf das Gliederungsschema der Finanzrechnung nach NKHR).

Der im Rahmen des Jahresabschlusses 2023 vorgelegte Plan-Ist-Vergleich erfüllt nicht den Zweck eines Planvergleiches nach § 51 Abs. 2 GemHVO.

Als Grundlage für den Planvergleich 2023 wurden zwar richtigerweise die Zahlen aus der Gesamtfinzrechnung verwendet, allerdings wurden die Zahlen der Gesamtfinzrechnung 2023 um die Differenzen von Gesamtergebnis- und Finanzrechnung 2022 verändert. Die PG Kleineschholz hat im Rechenschaftsbericht zum Jahresabschluss 2023 diese Vorgehensweise erläutert.

Die Erläuterungen sind auf Grund der zum Planvergleich herangezogenen Werte für das Jahresergebnis 2023 nur eingeschränkt aussagekräftig.

Die sich ergebenden, erheblichen Abweichungen der Jahresergebnisse 2022 und 2023 von den Haushaltsansätzen wurden im Rechenschaftsbericht erläutert.

Wir gehen daher beim Jahresabschluss 2024 erstmals von einem aussagekräftigen Planvergleich aus.

**5. Nur bedingt  
aussagekräftiger  
Planvergleich  
2023 nach § 51  
Abs. 2 GemHVO**

---

## 5 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 5.1 Ertragslage

Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2023 zeigte folgendes Bild der Ertragslage:

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Ordentliche Erträge	15.590	20
Ordentliche Aufwendungen	2.264.548	2.824.767
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.248.958</b>	<b>-2.824.747</b>
Außerordentliche Erträge	0	0
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
<b>Sonderergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.248.958</b>	<b>-2.824.747</b>

## 5.2 Finanzlage

Die Finanzrechnung des Haushaltsjahres 2023 zeigte folgendes Bild der Finanzlage:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Summe der Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	2.432	20
Summe der Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit	4.372.042	597.788
<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>-4.369.610</b>	<b>-597.767</b>
Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000	2.980.000
Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	20.894.957	207.703
<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.914.957</b>	<b>2.772.297</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b>	<b>-22.284.567</b>	<b>2.174.530</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>-7.284.567</b>	<b>2.174,530</b>
<b>Überschuss/Bedarf aus haushaltunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen</b>	<b>5.110.037</b>	<b>0</b>
<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>0</b>	<b>2.174.530</b>

Der unterjährige Finanzierungsmittelbedarf der Sonderrechnung wurde im Haushaltsjahr 2023 über den städtischen Cash-Pool sowie ab Dezember über ein kurzfristiges Darlehen der Stadt finanziert.

### 5.3 Vermögenslage

Nachfolgenden Erläuterungen legen wir eine zusammenfassende Übersicht der Bilanz des Haushaltsjahres und des Vorjahres zugrunde:

AKTIVA	Berichtsjahr		Vorjahr		Veränderung €
	€	%	€	%	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	24.331.831	93,2	0	0,0	24.331.831
Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	1.761.272	6,7	585.945	21,2	1.175.327
<b>Sachvermögen</b>	<b>26.093.103</b>	<b>99,9</b>	<b>585.945</b>	<b>21,2</b>	<b>25.507.158</b>
Öffentlich-rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen	840	0,0	0	0,0	840
Privatrechtliche Forderungen	12.318	0,0	0	0,0	12.318
Liquide Mittel	0	0,0	2.174.530	78,8	-2.174.530
<b>Finanzvermögen</b>	<b>13.158</b>	<b>0,1</b>	<b>2.174.530</b>	<b>78,8</b>	<b>-2.161.372</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>26.106.261</b>	<b>100,0</b>	<b>2.760.474</b>	<b>100,0</b>	<b>23.345.787</b>

PASSIVA	Berichtsjahr		Eröffnungsbilanz		Veränderung €
	€	%	€	%	
Fehlbeträge aus Vorjahren	-2.824.747	-10,8	-1.488.432	-53,9	-1.336.315
Jahresfehlbetrag, soweit eine Deckung im Jahresabschluss durch Entnahme aus den Ergebnisrücklagen nicht möglich ist	-2.248.958	-8,6	-1.336.315	-48,4	-912.643
<b>Eigenkapital</b>	<b>-5.073.704</b>	<b>-19,4</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-102,3</b>	<b>-2.248.957</b>
Sonderposten für Investitionszuweisungen	5.960.000	22,8	2.980.000	107,9	2.980.000
<b>Sonderposten</b>	<b>5.960.000</b>	<b>22,8</b>	<b>2.980.000</b>	<b>107,9</b>	<b>2.980.000</b>
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	15.000.000	57,5	0	0,0	15.000.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.109.928	19,6	2.604.829	94,4	2.505.099
Sonstige Verbindlichkeiten	5.110.037	19,6	392	0,0	5.109.645
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>25.219.965</b>	<b>96,6</b>	<b>2.605.221</b>	<b>94,4</b>	<b>22.614.744</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>26.106.261</b>	<b>100,0</b>	<b>2.760.474</b>	<b>100,0</b>	<b>23.345.787</b>

Nach § 59 Abs. 2 GemHVO soll ein absehbarer Fehlbetrag zum Ende der Maßnahme jährlich anteilig aus dem Kernhaushalt abgedeckt werden. Die diesbezügliche Zahlung des städtischen Haushalts ist bei der vorliegenden Sonderrechnung im Sonderposten für Investitionszuweisungen enthalten.

Seit Herbst 2023 sind die PG Dietenbach, die StKäm und das RPA im Austausch mit der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), da der Leitfaden für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Landes zwar Vorgaben zur Abwicklung im Kernhaushalt, nicht jedoch zur Abwicklung innerhalb der Sonderrechnung enthält. Auch ist die Auslegung des Begriffs Fehlbetrag bzw. die Auswirkung auf die Gesamtlaufzeit der Maßnahme und damit die buchhalterische Umsetzung des § 59 Abs 2 GemHVO in Verbindung mit dem Leitfaden für städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht abschließend geklärt. Nach unserem Kenntnisstand ist die Stadt Freiburg die erste Stadt in Baden-Württemberg, die für große Entwicklungsmaßnahmen eine Sonderrechnung führt und sich daher mit den komplexen Auslegungsfragen zur Anwendung des o. g. Leitfadens auseinandersetzen muss. Die Zahlungen des jährlich anteiligen Fehlbetrages werden ab 2024 entsprechend dem Ergebnis des Austausches in den zweckgebundenen Rücklagen ausgewiesen, weitere Anwendungsfragen sind noch abschließend zu klären.

**6. Komplexe erstmalige Anwendungsfragen zum Leitfaden nicht abschließend geklärt**

**6 Abschließendes Prüfungsergebnis**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den für die Haushaltswirtschaft der Gemeinde geltenden Vorschriften (kommunale Doppik) aufgestellt und liegt in der Verantwortung der Stadt Freiburg. Die Angaben sind, soweit geprüft und nicht anders berichtet, vollständig und zutreffend.

Die Ämter erteilten alle erbetenen Auskünfte und übersandten die angeforderten Unterlagen.

Gegen den Jahresabschluss nach § 95b Abs. 1 GemO sind – soweit geprüft – keine Einwendungen zu erheben.

Als Ergebnis unserer Prüfung nach §§ 110 und 112 Abs. 1, 2 Nr. 2 GemO i. V. m. den Bestimmungen der GemPrO wird im Rahmen des Prüfungsumfangs

**die Ordnungsmäßigkeit und die Richtigkeit  
des JAHRESABSCHLUSSES 2023**

der Sonderrechnung zur SEM Kleineschholz bestätigt.

Freiburg i. Br., den 07.05.2025

Stell. Amtsleiter:

Finanzprüfer:

Technischer Prüfer:

Hoppe

Krieg

Fuchsberger

**Anlage 1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse****Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse**

<b>Name</b>	Sonderrechnung Kleineschholz
<b>Haushaltsjahr</b>	Kalenderjahr
<b>Rechtliche Stellung</b>	Die Sonderrechnung ist rechtlich unselbstständig und zeitlich auf die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme begrenzt. Anfallende Verpflichtungen werden spätestens mit der Schlussrechnung der Entwicklungsmaßnahme vom Haushalt der Stadt Freiburg übernommen.
<b>Beschluss Entwicklungssatzung</b>	G-21/197 vom 30.11.2021
<b>Beschluss Einrichtung Sonderrechnung</b>	G-21/197 vom 30.11.2021
<b>Gegenstand</b>	<p>Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz wurden in Rd. Nr. 2 der Drucksache G-21/197 dargestellt.</p> <p>Beabsichtigt war insbesondere die erstmalige und zügige Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen und inklusiven Modellquartiers mit langfristig bezahlbarem Wohnraum (ca. 500 Wohnungen) für ca. 1.250 Bürger_Innen gemeinsam ausschließlich mit gemeinwohlorientierten Akteuren als Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Freiburg. Darüber hinaus wird mit der Erweiterung des Eschholzparkes öffentlich zugänglicher Freiraum geschaffen.</p> <p>Die Zielsetzungen städtebaulicher und wohnungspolitischer Natur wurden im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB durch Themenbereiche wie Inklusion, Freiraumentwicklung sowie Umwelt und Klimaschutz ergänzt. Diese weiteren Entwicklungsziele werden im künftigen Projektverlauf stetig berücksichtigt und</p>

---

---

in geeigneter Form im Austausch mit dem Gemeinderat weiterentwickelt.

Die Vergabe der Bauflächen sollte vorrangig im Erbbaurecht (gegen Zahlung eines einmaligen Ablösungsbetrags, pauschal in Höhe des Grundstückswertes zu 100 %) erfolgen. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz erfolgte eine Öffnung dahingehend, dass ein Erwerb des Grundeigentums unter Sicherungsmaßnahmen für einen Erhalt der Verfügungsbefugnis der Stadt möglich ist (Vermarktungskonzept nach Drucksache G-23/201).

**Gemeinderat**

Die Rechtsstellung und Aufgaben des Gemeinderats ergeben sich aus § 24 GemO sowie §§ 2, 3 Hauptsatzung der Stadt Freiburg i. Br. in der jeweils aktuellen Fassung.

**Ausschüsse**

Beschließende Ausschüsse nach § 39 GemO sowie Beratende Ausschüsse nach § 41 GemO der Stadt Freiburg i. Br. mit den Zuständigkeiten nach § 4 Hauptsatzung für beschließende Ausschüsse sowie nach § 13 Hauptsatzung für beratenden Ausschüsse.

**Oberbürgermeister**

Gemäß § 42 ff. GemO mit den Zuständigkeiten nach § 15 Hauptsatzung

**Projektorganisation**

Die PG Kleineschholz ist eine seit dem 01.11.2020 fachlich beim Dez. V angesiedelte Steuerungseinheit (Projektgruppe) mit geteilter Projektleitung für die Realisierung des Neuen Quartiers Kleineschholz. Für den Aufgabenbereich Stadtplanung und Projektentwicklung liegt die Leitung beim Stadtplanungsamt, für den Aufgabenbereich Finanzen, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Vermarktung beim Immobilienmanagement Freiburg (nach vorherigem Übergang vom Referat für bezahlbares

Wohnen zum Rechtsamt, anschließend zum Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen). Damit ist auch die organisatorische Zuordnung der beiden Teile der Projektleitung zum Dezernat V hergestellt.

**Rechnungslegung**

Die Sonderrechnung führt ihre Rechnung nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften (NKHR). Der Jahresabschluss ist nach § 95b GemO innerhalb von sechs Monaten nach Ende des HJ aufzustellen und vom BM unter Angabe des Datums zu unterzeichnen.

**Wesentliche Verträge**

- Vertrag über die Erstellung und Fortschreibung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht der SEM Kleineschholz mit einem Planungs- und Projektmanagementunternehmen (Vertragsverhältnis wurde im beiderseitigen Einverständnis mit Datum vom 25.01./ 14.02.2024 aufgelöst)

---

**Wesentliche Beschlüsse**

Der GR fasste im Berichtsjahr folgende wesentliche Beschlüsse:

31.01.2023	Kauf des Grundstücks Flst.Nr. 6388/5 (neu), Lehener Straße 77, Gemarkung Freiburg (Baugebiet Kleineschholz) (G-23/005)
25.04.2023	Fortschreibung der Sonderrechnung für 2023/2024 mit Kosten- und Finanzierungsübersicht (G-23/003)
12.12.2023	29. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP 2020) – „Kleineschholz“ (Stühlinger / Betzenhausen) a. Entscheidung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen b. Feststellungsbeschluss (G-23/191)
12.12.2023	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121 (Stühlinger) a. Entscheidung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) eingegangenen Stellungnahmen b. Satzungsbeschluss (G-23/196)
12.12.2023	Quartier „Kleineschholz“ – Vermarktungskonzept, kommunale Förderung und Abweichung von der städtischen Ablöserichtlinie für Stellplätze (G-23/201)

**Anlage 2 Erläuterungen zum Jahresabschluss****Bilanz****Aktiva****1. Vermögen****1.2 Sachvermögen****1.2.1 Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte**

Stand zum 01.01.2023	0 €
Zugänge	24.255.693 €
Umbuchungen	76.138 €
Stand zum 31.12.2023	24.331.831 €

**1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau**

Stand zum 01.01.2023	585.945 €
Zugänge	1.251.465 €
Umbuchungen	-76.138 €
Stand zum 31.12.2023	1.761.272 €

**Passiva****1. Eigenkapital****1.3 Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses**

	<b>31.12.2023</b>	<b>01.01.2023</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Fehlbetrag des ordentlichen Ergebnisses	-5.073.704	-2.824.747

Die Ergebnisverwendung wird entsprechend § 49 Abs. 3 Satz 3 GemHVO in Verbindung mit § 25 Abs. 3 GemHVO dargestellt. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.248.958 € wird auf das ordentliche Ergebnis folgender HJe vorgetragen.

Der Jahresfehlbetrag soll nach § 25 GemHVO unverzüglich gedeckt werden und durch Entnahme aus der Rücklage verrechnet werden. Ein nicht gedeckter Fehlbetrag ist nach 3 Jahren auf das Basiskapital zu verrechnen, soweit er nicht mit Ergebnisüberschüssen gedeckt werden kann.

## 2 Sonderposten

	31.12.2023 €	01.01.2023 €
Sonderposten für Investitionszuweisungen	5.960.000	2.980.000

Es handelt sich hierbei um die jährlich anteilige Abdeckung des absehbaren Fehlbetrages zum Ende der Maßnahme gemäß § 59 Abs. 2 Satz 3 GemHVO.

## 4. Verbindlichkeiten

### 4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

	31.12.2023 €	01.01.2023 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.000.000	0

Für den Zeitraum 01.12.2023 bis zum 29.02.2024 erhielt die Sonderrechnung ein kurzfristiges Darlehen von der Stadt.

### 4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2023 €	01.01.2023 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.109.928	2.604.829

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden in der Kreditorenbuchhaltung geführt. Der Saldo des Nebenbuchs stimmt mit dem Saldo des Hauptbuchs überein, die Offene-Posten-Liste wurde einer kritischen Durchsicht unterzogen. Vereinzelt wurden Belege eingesehen. Es ergaben sich keine Feststellungen.

**4.6 Sonstige Verbindlichkeiten**

	<b>31.12.2023</b>	<b>01.01.2023</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	5.110.037	392

Der Saldo des Kassenvorgriffs in Höhe von 5.110.036,89 € stimmt mit dem im Schlussbericht 2023 für den Kernhaushalt unter 8.2 bei Marginale 27 dargestellten Teilbetrag von 5,11 Mio. € überein.

**Ergebnisrechnung****Ordentliche Erträge****7. Kostenerstattungen und Kostenumlagen**

	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	13.158	0
<b>Gesamt</b>	<b>13.158</b>	<b>0</b>

Es handelt sich hierbei um Kostenerstattungen des Pressereferates für Bauschilder sowie der PG Dietenbach wegen der Kostenteilung im Rahmen des Professionalisierungsprogramms für Baugruppen und Bauinitiativen.

**8. Zinsen und ähnliche Erträge**

	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Zinserträge von Gemeinden (GV)	2.432	20
<b>Gesamt</b>	<b>2.432</b>	<b>20</b>

Die Zinserträge resultieren aus der Abrechnung von Cashpool-Zinsen für den Januar 2023.

## Ordentliche Aufwendungen

### 14. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	0	30.355
Unterhaltung des beweglichen Vermögens	60	0
Mieten und Pachten	4.107	0
Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen	9.662	0
Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	2.723	13.928
Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	4.419	6.445
Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen	1.015.038	1.155.422
<b>Gesamt</b>	<b>1.036.010</b>	<b>1.206.150</b>

Der überwiegende Teil der im Berichtsjahr 2023 angefallenen Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen fiel im Zusammenhang mit dem Finanzcontrolling, der Räumung der Kleingartenanlage Lehener Wanner sowie der Umsiedlung der Mauereidechsen an.

### 16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen an Gemeinde (GV)	393.409	746
<b>Gesamt</b>	<b>393.409</b>	<b>746</b>

Im Berichtsjahr sind weitergeleitete Zinsaufwendungen der Stadt für die Inanspruchnahme des Cash-Pools angefallen.

**18. Sonstige ordentliche Aufwendungen**

	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Geschäftsaufwendungen	35.367	3.325
Erstattungen für Aufwendungen von Dritten aus laufender Verwaltungstätigkeit an Gemeinden und Gemeindeverbände	789.041	1.561.644
Weitere sonstige zahlungswirksame Aufwendungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	10.721	52.902
<b>Gesamt</b>	<b>835.129</b>	<b>1.617.871</b>

Der überwiegende Teil der sonstigen ordentlichen Aufwendungen im Berichtsjahr besteht aus der Personalkostenerstattung 2023.

**Finanzrechnung**

Auf die unter Ziffer 5.2 aufgeführte Darstellung im Bericht wird verwiesen.

---

**Anlage 3 Abkürzungsverzeichnis**

AHK	=	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BauGB	=	Baugesetzbuch
BuKr	=	Buchungskreis
Dez.	=	Dezernat
DezKo	=	Dezernentenkonferenz
G	=	Gemeinderatsdrucksache
GemHVO	=	Gemeindehaushaltsverordnung
GemKVO	=	Gemeindekassenverordnung
GemO	=	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
GemPrO	=	Gemeindeprüfungsordnung
GoBD	=	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
GPA	=	Gemeindeprüfungsanstalt (Baden-Württemberg)
GR	=	Gemeinderat
GUT	=	Garten- und Tiefbauamt
HFA	=	Haupt- und Finanzausschuss
HJ	=	Haushaltsjahr
i. d. F.	=	In der Fassung
IKS	=	Internes Kontrollsystem
JA	=	Jahresabschluss
KernHH	=	Kernhaushalt
KuF	=	Kosten- und Finanzierungsübersicht
NKHR	=	Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen
RPA	=	Rechnungsprüfungsamt
StKäm	=	Stadtkämmerei
VgV	=	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge
VwV	=	Verwaltungsvorschrift



**Quartier Kleineschholz**

**Jahresabschluss  
2023**

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Hiermit wird der Jahresabschluss zum 31.12.2023 gem. § 95 b Abs. 1 GemO aufgestellt.

Freiburg i. Br., 23.04.2025



Manuel Wolff  
Projektleitung



Prof. Dr. Martin Haag  
Bürgermeister



Miriam Benz  
Finanzcontrolling



## INHALT

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>1</b>
Hinweise zur Darstellung der Zahlen im Jahresabschluss .....	4
<b>ALLGEMEINER TEIL</b> .....	<b>5</b>
Bilanz zum 31.12.2023.....	6
Gesamtergebnisrechnung .....	8
Gesamtfinanzrechnung.....	9
<b>RECHENSCHAFTSBERICHT</b> .....	<b>10</b>
Einführung .....	11
Das Jahresergebnis im Überblick.....	15
Ergebnisrechnung.....	17
Finanzrechnung.....	19
Fazit und Ausblick.....	21
<b>ANHANG</b> .....	<b>22</b>
Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	22
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	22
Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	23
Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten .....	23
Berichtigungen der Eröffnungsbilanz.....	23
Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss .....	24
Kreditermächtigung .....	24
Mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre (detailliert) .....	25
Verwaltungsorgane der Stadt Freiburg i. Br.....	26
<b>ANLAGEN ZUR BILANZ</b> .....	<b>27</b>
Vermögensübersicht.....	27
Schuldenübersicht .....	28
Rücklagenübersicht .....	28
<b>IMPRESSUM</b> .....	<b>29</b>

## Hinweise zur Darstellung der Zahlen im Jahresabschluss

### ▪ Unterscheidung Ergebnisrechnung – Finanzrechnung

Im Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) werden Ein- und Auszahlungen in der Finanzrechnung, Erträge und Aufwendungen in der Ergebnisrechnung abgebildet. Nach dem Ergebniswirksamkeitsprinzip werden sämtliche Erträge und Aufwendungen in dem Haushaltsjahr abgebildet, in welchem sie **wirtschaftlich entstanden** sind. Ein- und Auszahlungen hingegen werden dem Haushaltsjahr zugeordnet, in welchem die Zahlungsströme **tatsächlich geflossen** sind.

### ▪ Vorzeichensystematik

In den Tabellen werden Zahlenwerte entsprechend der Darstellung in der Finanzwesensoftware SAP der Stadt Freiburg i. Br. abgebildet. Einzahlungen bzw. Erträge werden grundsätzlich mit positivem Wert, Auszahlungen bzw. Aufwendungen mit negativem Wert dargestellt.

**Negative Zahlenwerte (mit Minuszeichen) sind deshalb nicht zwangsläufig negativ zu interpretieren. Demgegenüber bedeuten positive Zahlenwerte (kein Vorzeichen) nicht zwangsläufig positive Ergebnisse.**

### ▪ Rundungsdifferenzen

Zur besseren Lesbarkeit sind Rechnungsergebnisse in diesem Bericht gerundet. Hierdurch können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

### ▪ Tabellenaufbau – Spalten- und Zeilensystematik

Grundsätzlich sind für die Tabellen im Jahresabschluss die in der Verwaltungsvorschrift vorgegebenen Muster zu verwenden. Auf Seite 6 der Verwaltungsvorschrift heißt es: „Nullwerte müssen nicht dargestellt werden; Tabellenzeilen und -spalten ohne Wertangaben können entfallen.“

Die vorgegebenen Muster, besonders im Bereich der Ergebnis- und Finanzrechnung enthalten einige Spalten, die im Jahresabschluss der Sonderrechnung keine Anwendung finden (z. B. keine Ermächtigungsübertragungen, kein Plan/Ist-Vergleich nach Kostenarten gegliedert). Zur besseren Lesbarkeit wurden in den Tabellen nicht nur Spalten und Zeilen mit Nullwerten, sondern auch solche ohne Aussagekraft gestrichen. Dadurch weicht auch die Numerik der Zeilen von den VwV-Mustern ab.

# ALLGEMEINER TEIL

Am 30.11.2021 hat der Gemeinderat die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) sowie die Sonderrechnung Kleineschholz beschlossen. Die Sonderrechnung ist nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften zu führen. Diese setzen die Aufstellung eines Jahresabschlusses nach dem Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) voraus.

Mit dem Quartier Kleineschholz soll ein innovatives, urbanes Wohnquartier mit rund 500 Wohneinheiten in zentraler Lage entstehen. Dabei sollen innovative soziale, ökologische, inklusive und kulturelle Konzepte klimafreundlich ermöglicht werden. Wohnungspolitisches Ziel ist, das Quartier Kleineschholz ausschließlich mit gemeinwohlorientierten Akteuren zu entwickeln. Die Vergabe der Bauflächen erfolgt im Erbbaurecht bzw. dem erbbauähnlichen Wiederkaufsrecht. Die Refinanzierung der Maßnahme soll aus dem Verkauf der Grundstücke bzw. der Ablöse im Erbbaurecht, der Ablöse der Stellplätze bzw. Zahlung der Baulasten für Stellplätze in der Quartiersgarage, sowie dem Fehlbetragsausgleich aus dem städtischen Haushalt erfolgen.

Der Jahresabschluss 2023 stellt den zweiten Jahresabschluss der Sonderrechnung Kleineschholz dar. Er beinhaltet im Wesentlichen gesetzlich vorgeschriebene Darstellungen und Tabellen, die auf die Belange der Maßnahme angepasst wurden.

## Bilanz zum 31.12.2023

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2023 EUR</b>
<b>1. Vermögen</b>	<b>2.760.474</b>	<b>26.106.261</b>
<b>1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.2 Sachvermögen</b>	<b>585.945</b>	<b>26.093.103</b>
1.2.1 Unbebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	0	24.331.831
1.2.2 Bebaute Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte	0	0
1.2.3 Infrastrukturvermögen	0	0
1.2.4 Bauten auf fremden Grundstücken	0	0
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	0	0
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	0	0
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
1.2.8 Vorräte	0	0
1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	585.945	1.761.272
<b>1.3 Finanzvermögen</b>	<b>2.174.530</b>	<b>13.158</b>
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0
1.3.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden o. anderen komm. Zusammenschlüssen	0	0
1.3.3 Sondervermögen	0	0
1.3.4 Ausleihungen	0	0
1.3.5 Wertpapiere	0	0
1.3.6 Öffentlich rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen	0	840
1.3.7 Privatrechtliche Forderungen	0	12.318
1.3.8 Liquide Mittel	2.174.530	0
<b>2. Abgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.2 Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Nettoposition (nicht gedeckter Fehlbetrag)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.760.474</b>	<b>26.106.261</b>

<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2023 EUR</b>
<b>1.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-5.073.704</b>
<b>1.1</b>	<b>Basiskapital und Kapitalrücklagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1.1	Basiskapital	0	0
<b>1.2</b>	<b>Rücklagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.2.1	Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0	0
1.2.2	Rücklagen aus Überschüssen des Sonderergebnisses	0	0
1.2.3	Zweckgebundene Rücklagen	0	0
<b>1.3</b>	<b>Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-5.073.704</b>
1.3.1	Fehlbeträge aus Vorjahren	-1.488.432	-2.824.747
1.3.2	Jahresfehlbetrag	-1.336.315	-2.248.958
<b>2.</b>	<b>Sonderposten</b>	<b>2.980.000</b>	<b>5.960.000</b>
<b>2.1</b>	<b>für Investitionszuweisungen</b>	<b>2.980.000</b>	<b>5.960.000</b>
<b>2.2</b>	<b>für Investitionsbeiträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.3</b>	<b>für Sonstiges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.1</b>	<b>Lohn- und Gehaltsrückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.2</b>	<b>Unterhaltsvorschussrückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.3</b>	<b>Stilllegungs- und Nachsorgerückstellungen für Abfalldeponien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.4</b>	<b>Gebührenüberschussrückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.5</b>	<b>Altlastensanierungsrückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.6</b>	<b>Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften und Gewährleistungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.7</b>	<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.605.221</b>	<b>25.219.965</b>
<b>4.1</b>	<b>Anleihen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.2</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen</b>	<b>0</b>	<b>15.000.0000</b>
<b>4.3</b>	<b>Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.4</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2.604.829</b>	<b>5.109.928</b>
<b>4.5</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Transferleistungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.6</b>	<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>392</b>	<b>5.110.037</b>
<b>5.</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.760.474</b>	<b>26.106.261</b>

## Gesamtergebnisrechnung

Nr.	Gesamtergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis Vorjahr 2022	Ergebnis 2023
		EUR	EUR
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	13.158
8	Zinsen und ähnliche Erträge	20	2.432
<b>11</b>	<b>Ordentliche Erträge</b>	<b>20</b>	<b>15.590</b>
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.206.150	-1.036.010
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-746	-393.409
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-1.617.871	-835.129
<b>19</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-2.824.767</b>	<b>-2.264.548</b>
<b>20</b>	<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-2.248.958</b>
21	Außerordentliche Erträge	0	0
22	Außerordentliche Aufwendungen	0	0
<b>23</b>	<b>Sonderergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-2.248.958</b>
33*	<i>Fehlbetragsvortrag auf das ordentliche Ergebnis folgender Haushaltsjahre</i>	2.824.747	2.248.958
35	<i>Verrechnung eines Fehlbetrags beim Sonderergebnis mit dem Basiskapital</i>	0	0

\*Die kursiv gekennzeichneten Zeilen sind gemäß Verwaltungsvorschrift Pflichtangaben und lediglich nachrichtlich aufgeführt.

## Gesamtfinanzrechnung

Nr.	Gesamtfinanzrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2022	Ergebnis 2023
		EUR	EUR
7	Zinsen und ähnliche Erträge	20	2.432
<b>9</b>	<b>Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>20</b>	<b>2.432</b>
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-553.443	-1.582.969
13	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	-746	-393.409
15	Sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	-43.599	-2.395.663
<b>16</b>	<b>Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-597.788</b>	<b>-4.372.042</b>
<b>17</b>	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>-597.767</b>	<b>-4.369.610</b>
22	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	2.980.000	2.980.000
<b>23</b>	<b>Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.980.000</b>	<b>2.980.000</b>
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-27	-19.840.174
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-207.676	-1.054.783
<b>30</b>	<b>Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-207.703</b>	<b>-20.894.957</b>
<b>31</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.772.297</b>	<b>-17.914.957</b>
<b>32</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b>	<b>2.174.530</b>	<b>-22.284.567</b>
33	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbare Vorgängen für Investitionen	0	15.000.000
<b>35</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>15.000.000</b>
<b>36</b>	<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>	<b>-7.284.567</b>
37	Haushaltsunwirksame Einzahlungen (u. a. durchlaufende Finanzmittel, Rückzahlungen von angelegten Kassenmitteln, Aufnahme von Kassenkrediten)	0	5.110.037
<b>39</b>	<b>Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen</b>	<b>0</b>	<b>5.110.037</b>
40	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	0	2.174.530
41	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln	2.174.530	-2.174.530
<b>42</b>	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>2.174.530</b>	<b>0</b>

# RECHENSCHAFTSBERICHT



## Einführung

Der Rechenschaftsbericht soll gemäß § 54 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) neben dem Verlauf der Haushaltswirtschaft und der wirtschaftlichen Lage der Kommune auch Vorgänge besonderer Bedeutung sowie Ziele und Strategien darstellen. Die für die Gemeinde gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte werden im Folgenden auf die Sonderrechnung übertragen, bzw. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Form von textlichen Ausführungen sowie Tabellen zu den einzelnen Rechenwerken dargestellt.

### 1) Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) und das Vermarktungskonzept Kleinescholz wurden Ende 2023 vom Gemeinderat beschlossen (vgl. Drucksache G-23/196 bzw. G-23/201) und damit wichtige Meilensteine für die Entwicklung der Maßnahme erreicht.

Im Baugebiet wurde die Räumung der Kleingartenanlagen Lehener Wanner und Kleinescholz abgeschlossen, mit Ausnahme der Flächen für Artenschutzmaßnahmen. Außerdem wurde auf den Flächen eine Kampfmittelondierung und -beräumung durchgeführt. Mit den Erschließungsmaßnahmen wurde im November 2023 begonnen. Diese umfassen in einem ersten Schritt den Abtrag des Dammes entlang der Sundgauallee, den Bau des Schmutz- und Regenwasserkanals in den Haupttrassen, sowie Erdarbeiten (Grundschtüttung und Herstellen von Baumquartieren).

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wurde im Jahr 2023 mit dem Bau der kombinierten Fläche „CEF-Maßnahme und urbanes Gärtnern“ begonnen.

### 2) Wirtschaftliche Lage

Mit der Drucksache G-23/003 wurde die Sonderrechnung Kleinescholz erstmals für die Jahre 2023/2024 fortgeschrieben. Die darin veranschlagten Kosten und Einnahmen wurden auf der Grundlage des zwischenzeitlich beschlossenen Bebauungsplans erhoben und werden ständig aktualisiert.

Gemäß § 51 Abs. 2 GemHVO sind für den Gesamthaushalt und für jeden Teilhaushalt die Planansätze den Werten der Ergebnis- und Finanzrechnung gegenüberzustellen. Die Sonderrechnung Kleinescholz übt das Wahlrecht gem. § 59 Abs. 2 GemHVO aus und plant die Maßnahme in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), statt aufgeteilt in Ergebnis- und Finanzhaushalt. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurde für den Jahresabschluss 2023 festgelegt, die Gesamtfinanzrechnung als Grundlage für die Ist-Kosten-Auswertung zu verwenden und damit den Geldfluss des entsprechenden Jahres den Planzahlen der genehmigten KoFi gegenüber zu stellen. Davon abweichend fußt der Plan-Ist-Vergleich des Jahresabschluss 2022 noch auf der Gesamtergebnisrechnung. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Berichtsgrundlagen gibt es Verschiebungen zwischen den tatsächlichen Ist-Werten der beiden Haushaltsjahre, die bei dem nun vorliegenden Plan-Ist-Vergleich 2023 vollständig berücksichtigt wurden.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 kann festgehalten werden, dass die vom Regierungspräsidium genehmigten Planwerte für das Jahr ausgereicht haben und die Vorgaben vollumfänglich

eingehalten wurden. Die Gesamtkosten in 2023 lagen bei der Sonderrechnung Kleineschholz bei 22,37 Mio. EUR und somit 7,49 Mio. EUR unter dem Planansatz.

Die Einsparungen sowie geringeren Kosten im Jahr 2023 lassen sich insbesondere auf die weitere Konkretisierung einzelner Maßnahmen, noch ausstehende Schlussrechnungen von bereits abgeschlossenen Maßnahmen oder leichte zeitliche Verschiebungen von Maßnahmen zurückführen.

Folgende Übersicht zeigt die Abweichungen von Plan und Ist im Einzelnen, heruntergebrochen auf die bekannten KoFi-Positionen:

<b>KoFi- Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Plan 2023 EUR</b>	<b>Ergebnis 2023 EUR</b>	<b>Vergleich Ergebnis - Ansatz EUR</b>
<b>10 000</b>	<b>Projektmanagement</b>	<b>-1.145.511</b>	<b>-844.222</b>	<b>301.289</b>
<b>20 000</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>-21.004.924</b>	<b>-19.852.408</b>	<b>1.152.516</b>
<b>30 000</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>-45.660</b>	<b>-3.589</b>	<b>42.071</b>
<b>32 000</b>	<b>Weitere Vorbereitung</b>	<b>-88.242</b>	<b>-40.229</b>	<b>48.012</b>
<b>33 000</b>	<b>Umzug von Betroffenen</b>	<b>-373.428</b>	<b>-706.146</b>	<b>-332.718</b>
<b>34 000</b>	<b>Freilegung von Grundstücken</b>	<b>-188.909</b>	<b>-1.361</b>	<b>187.548</b>
<b>40 000</b>	<b>Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>	<b>-1.487.795</b>	<b>-124.383</b>	<b>1.363.412</b>
<b>41 000</b>	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>-534.024</b>	<b>-122.570</b>	<b>411.454</b>
<b>50 000</b>	<b>Freianlagen</b>	<b>-784.967</b>	<b>-418.850</b>	<b>366.118</b>
<b>51 000</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>-770.503</b>	<b>-235.165</b>	<b>535.338</b>
<b>60 000</b>	<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>	<b>-1.196.421</b>	<b>0</b>	<b>1.196.421</b>
<b>70 001</b>	<b>Risiko</b>	<b>-683.743</b>	<b>0</b>	<b>683.743</b>
<b>70 002</b>	<b>Sonstiges Unvorhergesehenes</b>	<b>-984.200</b>	<b>0</b>	<b>984.200</b>

80 000	Kostenerstattungen an den Haushalt	0	-302.130	-302.130
90 000	Zinskosten (entspricht Finanzierungskosten)	-574.698	-393.409	181.289

<b>Summe Ausgaben</b>	<b>29.863.025</b>	<b>23.044.462</b>	<b>-6.818.562</b>
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

KoFi-Nummer	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022	Vergleich Ergebnis - Ansatz
		EUR	EUR	EUR
22 001	Zuwendungen öffentlicher Haushalt p.a.	2.980.000	2.980.000	0
99 001	Zinseinnahmen	0	2.432	2.432

Die Diskrepanz zwischen dem Planansatz und den tatsächlichen Ist-Kosten bei der Kostenposition „10 000 – Projektmanagement“ lässt sich vor allem auf die Vertragsverhandlungen im Rahmen der ausgesprochenen Kündigung mit dem externen Dienstleister für das Controlling zurückführen. Die noch ausstehenden Zahlungen wurden erst in 2024 nach Abschluss der Verhandlungen bezahlt.

Im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke für die Baumaßnahme wurden sowohl der Kaufpreis für das Grundstück der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als auch für das der Bundesagentur für Arbeit (BA) in 2023 bezahlt. Da die Grunderwerbsnebenkosten bei Erwerb der Fläche der BImA deutlich unter den prognostizierten Angaben lagen, wurden hier mehr als 1 Mio. EUR eingespart.

Bei der Räumung der Kleingartenanlagen Lehener Wanner und Kleineschholz sind Mehrkosten von rund 0,3 Mio. EUR entstanden. Diese lassen sich darauf zurückführen, dass die Vermüllung der beiden Anlagen in erheblichem Maß höher war, als dies bei den Planungen angenommen wurde. Die Räumungskosten waren aus diesem Grund entsprechend höher als veranschlagt.

Die Maßnahmen zur Erschließung (40 000) wurden Ende des Jahres 2023 begonnen, weshalb die Zahlung überwiegend in 2024 erfolgt, was die Differenz zwischen Plan und Ist erklärt. Zu den Kosten der Freianlagen (50 000) gehört insbesondere die Herstellung des Parkplatzes für die Bundesagentur für Arbeit. Hier stehen noch wenige Restarbeiten an, wie beispielsweise die Rasenansaat.

Die Einsparungen in der Kostenposition „41 000 – Sonstige Ordnungsmaßnahmen“ ergeben sich dadurch, dass sich die Zeit- und Maßnahmenplanung zur Umverlegung des Regen- und

Schmutzwasserkanals weiter konkretisiert hat und die Kosten in dem Rahmen erheblich gesunken sind.

Die Unterschiede zwischen Plan und Ist bei den Ausgleichsmaßnahmen (51 000) resultieren größtenteils aus leichten zeitlichen Verschiebungen von 2023 auf 2024 und noch nicht in 2023 gebuchten Rechnungen, weshalb die Kosten in 2024 anfallen werden.

Die Kostenposition „60 000 – Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen“ umfasst die Planansätze für die Quartiershochgarage. Hierfür wurden rund 1,2 Mio. EUR für das Jahr 2023 eingestellt. Um die Wirtschaftlichkeit der Garage zu erhöhen, wurde im weiteren Planungsprozess die Fertigstellung der Garage zeitlich an die Entwicklung des Quartiers geknüpft, damit von Anfang an eine hohe Auslastung gewährleistet ist und die Herstellungskosten über einen möglichst kurzen Zeitraum zwischenfinanziert werden müssen.

Die Kostenpositionen „Risiko“ (70 001) und „Sonstiges Unvorhergesehenes“ (70 002) kommen erst zum Tragen, sofern die Maßnahmen über- oder außerplanmäßige Ausgaben ausweisen, die nicht anderweitig gedeckt werden können. Dies war in 2023 nicht der Fall.

Die Kostenerstattungen an den Haushalt (80 000) waren in 2022 eingeplant, wurden jedoch erst im Januar 2023 zahlungswirksam.

Die Sonderrechnung Kleineschholz erhielt im Haushaltsjahr 2023 ein kurzfristiges Darlehen zur Zwischenfinanzierung über 15 Mio. EUR von der Stadt Freiburg i. Br. Darüber hinaus wurde der Liquiditätsbedarf der Maßnahme über den städtischen Cash-Pool abgedeckt.

Hinsichtlich der prognostizierten Einnahmen wurden die von Gemeinderat beschlossenen und durch das Regierungspräsidium genehmigten 2,98 Mio. EUR als jährlicher Fehlbetragsausgleich eingeplant und ausbezahlt.

## Das Jahresergebnis im Überblick

Im Folgenden wird das Jahresergebnis anhand der Rechengrößen im Einzelnen erläutert.

### ▪ Überblick Schlussbilanz

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2023 EUR</b>
<b>1. Vermögen</b>	<b>2.760.474</b>	<b>26.106.261</b>
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
1.2 Sachvermögen	585.945	26.093.103
1.3 Finanzvermögen	2.174.530	13.158
<b>2. Abgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Nettoposition (nicht gedeckter Fehlbetrag)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.760.474</b>	<b>26.106.261</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2023 EUR</b>
<b>1. Eigenkapital</b>	<b>-2.824.747</b>	<b>-5.073.704</b>
1.2 Rücklagen	0	0
1.3 Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses	-2.824.747	-5.073.704
1.3.1 <i>Fehlbeträge aus Vorjahren</i>	-1.488.432	-2.824.747
1.3.2 <i>Jahresfehlbetrag</i>	-1.336.315	-2.248.958
<b>2. Sonderposten</b>	<b>2.980.000</b>	<b>5.960.000</b>
2.1 Sonderposten für Investitionszuweisungen	2.980.000	5.960.000
<b>3. Rückstellungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Verbindlichkeiten</b>	<b>2.605.221</b>	<b>25.219.965</b>
4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	0	15.000.000
4.4 Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	2.604.829	5.109.928
4.6 Sonstige Verbindlichkeiten	392	5.110.037
<b>5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.760.474</b>	<b>26.106.261</b>

- **Aktivseite (Vermögen)**

Die Aktivseite einer Bilanz stellt die jeweilige Vermögenslage dar. Die Bilanzsumme von 26,1 Mio. EUR setzt sich aus dem Sachvermögen und dem Finanzvermögen zusammen.

Zum 31.12.2023 wurden rund 26,1 Mio. EUR im Sachvermögen bilanziert. Dieses umfasst zum einen „Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte“ zu 24,3 Mio. EUR. Darunter fallen der Grundstücksankauf des Grundstücks der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie das Grundstücksgeschäft zum Ankauf der Fläche der Bundesagentur für Arbeit. Da sich die beiden Baufelder MU 1 und MU 6 im Norden des Quartiers, welche von der BImA für den eigenen Wohnungsbau zurückerworben werden, bis zur Vermessung und Erschließung im Eigentum der Stadt befinden, werden diese ebenfalls unter dem Sachvermögen bilanziert, aber gleichzeitig auch als Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen bis die Auslassung der Baufelder erfolgt.

Die Bilanzposition „geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau“ mit rund 1,8 Mio. EUR umfasst insbesondere die Herstellkosten für die Verlegung des Parkplatzes der Bundesagentur für Arbeit, sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Planung der Lärmschutzwand entlang der Güterbahn.

- **Passivseite (Schuldenstand)**

Die Sonderrechnung Kleineschholz schließt im Jahr 2023 im ordentlichen Ergebnis mit einem Fehlbetrag von 5,0 Mio. EUR ab. Dieser wird bilanziell als „Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses“ abgebildet. Dieser Fehlbetrag setzt sich aus Fehlbeträgen aus Vorjahren in Höhe von 2,8 Mio. EUR und Fehlbeträgen aus dem laufenden Jahr i. H. v. ca. 2,2 Mio. EUR zusammen. Die Erhöhung des Fehlbetrages des ordentlichen Ergebnisses um 2,2 Mio. EUR ergibt sich aus dem Endstand der Ergebnisrechnung. Wie sich der Fehlbetrag zusammensetzt, wird unter dem Kapitel Ergebnisrechnung (S. 16) erläutert.

Mit dem Fortschritt der Maßnahme entstehen Erträge, durch die der Fehlbetrag der Maßnahme gedeckt wird (bspw. durch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht bzw. erbbauähnlichem Widerkaufsrecht). Zusätzlich führte der Kernhaushalt ab 2022 jährlich 2,98 Mio. EUR als anteiligen Fehlbetragsausgleich zu. Der entsprechende Sonderposten für Investitionszuweisungen beläuft sich daher zum 31.12.2023 auf rund 6,0 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen in Höhe von 15 Mio. EUR behinhalten den bereits genannten Investitionskredit, der kurzfristig zur Zwischenfinanzierung aufgenommen wurde.

Die weiteren Liquiditätsbedarfe der Sonderrechnung wurden durch den städtischen Cash-Pool ausgeglichen. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Cash-Pool betragen zum 31.12.2023 5,1 Mio. EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt rd. 5,1 Mio. EUR und umfassen insbesondere alle Vorgänge, die im Jahr 2023 gebucht und zu Beginn des Jahres 2024 beglichen wurden, sowie die bereits genannten beiden Baufelder der BImA bis zum Zeitpunkt des Eigentumübergangs.

## Ergebnisrechnung

### ▪ Eckdaten der Ergebnisrechnung

	Ergebnis 2023 EUR
Ordentliche Erträge	15.590
Ordentliche Aufwendungen	-2.264.548
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.248.958</b>
Außerordentliche Erträge	0
Außerordentliche Aufwendungen	0
<b>Sonderergebnis</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.248.958</b>

### ▪ Ordentliches Ergebnis

Im Folgenden werden die ordentlichen Erträge und ordentlichen Aufwendungen erläutert.

#### Ordentliche Erträge

Insgesamt ergaben sich in der Ergebnisrechnung ordentliche Erträge von 15.590 EUR.

Ertragsarten	Ergebnis 2023 EUR
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	13.158
Zinsen und ähnliche Erträge	2.432
<b>Gesamtsumme</b>	<b>15.590</b>

Die Sonderrechnung erhielt Kostenerstattungen von der Projektgruppe Dietenbach für ein gemeinsames Informationsangebot für Bauinteressierte sowie Erstattungen seitens des Pressereferats für Mittel der Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus bekam die Sonderrechnung einen Zinsertrag seitens des städtischen Cash-Pools überwiesen.

## **Ordentliche Aufwendungen**

In 2023 ergaben sich in der Ergebnisrechnung ordentliche Aufwendungen von ca. - 2,3 Mio. EUR.

<b>Aufwandsarten</b>	<b>Ergebnis 2023 EUR</b>
Aufw. für Sach- und Dienstleistungen	-1.036.010
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-393.409
Sonstige ordentliche Aufwendungen	-835.129
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-2.264.548</b>

### Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen:

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen belaufen sich auf ca. 1,0 Mio. EUR. Hierin sind insbesondere laufende Kosten für die Räumung der Kleingartenanlagen, Gutachten und die Kampfmittelsondierung enthalten. Ebenfalls inkludiert sind die abgerechneten Leistungen des externen Controllingdienstleisters. Auch die Grundsteuerzahlungen werden hier berücksichtigt.

### Sonstige ordentliche Aufwendungen:

Den größten Teil der Aufwendungen im Jahr 2023 machen die Erstattungen von Personalkosten in Höhe von rund 0,8 Mio. EUR aus.

Um alle entwicklungsbedingten Kosten der Maßnahme Kleineschholz und damit der Sonderrechnung zuzuordnen, werden auch die Personalkosten, die der Stadt Freiburg i. Br. im jeweiligen Kalenderjahr entstehen, aus der Sonderrechnung an den Kernhaushalt erstattet. Hierfür wurden die Personalkosten aller Mitarbeitenden der Projektgruppe Kleineschholz (PG KLE) sowie die der beteiligten städtischen Fachämter entsprechend der Durchschnittssätze, die vom Haupt- und Personalamt ermittelt werden, abgerechnet.

## ▪ **Außerordentliches Ergebnis**

Im Haushaltsjahr 2023 gab es keine außerordentlichen Erträge / Aufwendungen.

## Finanzrechnung

### ▪ Eckdaten der Finanzrechnung

	Ergebnis 2023 EUR
Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	2.432
Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-4.372.042
<b>Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>-4.369.610</b>
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-20.894.957
<b>Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.914.957</b>
<b>Finanzierungsmittelbedarf</b>	<b>-22.284.567</b>
<b>Finanzierungsmittelüberschuss aus Finanzierungstätigkeit</b> - Nettokreditaufnahme -	<b>15.000.000</b>
<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>-7.284.567</b>

### ▪ Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung

Der Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung setzt sich aus Zinseinzahlungen zusammen, sowie Auszahlungen für Räumung und Entsorgung und die konsumtive Kostenerstattung an den Haushalt, die aufgrund der Zahlung im Januar 2023 in diesem Jahresabschluss enthalten ist.

- **Investitionstätigkeit**

**Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten**

Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit entwickelten sich im Haushaltsjahr 2023 wie folgt:

<b>Einzahlungsarten</b>	<b>Ergebnis 2023</b>
	<b>EUR</b>
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.980.000
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.980.000</b>

Die Einzahlung aus Investitionstätigkeit beinhaltet den jährlichen städtischen Zuschuss in Höhe von 2,98 Mio. EUR.

**Auszahlungen aus Investitionstätigkeiten**

Die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit entwickelten sich im Haushaltsjahr 2023 wie folgt:

<b>Auszahlungsarten</b>	<b>Ergebnis 2023</b>
	<b>EUR</b>
Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-19.840.174
Auszahlungen für Baumaßnahmen	-1.054.783
Erwerb von Finanzvermögen	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-20.894.957</b>

In 2023 wurden die Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der Bundesagentur für Arbeit für insgesamt rund 19,8 Mio. EUR erworben.

Die Auszahlungen für Baumaßnahmen umfassen insbesondere die Planung der Lärmschutzwand, die Freianlagenplanung sowie die Verlegung des Parkplatzes der Bundesagentur für Arbeit.

- **Finanzierungstätigkeit**

Die Sonderrechnung Kleinescholz erhielt im Haushaltsjahr 2023 ein kurzfristiges Darlehen zur Zwischenfinanzierung über 15 Mio. EUR von der Stadt Freiburg i. Br. Darüber hinaus wurde der Liquiditätsbedarf der Maßnahme in 2023 über den städtischen Cash-Pool abgedeckt.

## Fazit und Ausblick

Nach dem Start der Vermarktung am 22.03.2024 werden im Sommer 2024 die Bewerbungsgespräche mit den Akteuren geführt. Ziel ist, die Vergabe der Grundstücke bereits Ende 2024 durch den Gemeinderat beschließen zu lassen, um anschließend eine Reservierungszusage gegenüber den Bauwilligen aussprechen zu können.

Vor Ort erfolgten bereits die Herstellung des Regen- und Schmutzwasserkanals sowie Erdarbeiten auf der Baustelle. Im Anschluss werden nun das Wärmenetz (inkl. Grundwasserbrunnen) und die Trinkwasserversorgung durch die Badenova hergestellt. Diese Maßnahmen sollen bis Ende 2024 abgeschlossen werden. Anschließend erfolgt der Straßenausbau zur Baustraße inkl. der Verlegung von Strom, Beleuchtung und Telekommunikationsmedien. Ende 2025 beginnt nach derzeitigem Planungsstand die Herstellung der Lärmschutzwand. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird in 2024 voraussichtlich die CEF-Obstwiese baulich hergestellt werden.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Kleineschholz befindet sich sowohl in Bezug auf die Vermarktung der Bauflächen als auch die parallel laufenden Erschließungsarbeiten vollständig im Zeitplan und gewährleistet damit eine zügige Entwicklung des Gebiets. Dadurch werden anfallende Zwischenfinanzierungskosten der Maßnahme so gering wie möglich gehalten.

*- Ende des Rechenschaftsberichts -*

# ANHANG

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Sonderrechnung ist gem. § 59 Abs. 2 GemHVO nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften zu führen. Daher sind die haushaltsrechtlichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden. Abweichend hiervon kann die Aufstellung eines Haushaltsplans und einer Finanzplanung nach § 59 Abs. 2 Satz 2 GemHVO durch die jeweils aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB ersetzt werden. Hiervon hat die Stadt bei der Sonderrechnung Kleineschholz Gebrauch gemacht.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Bewertung des städtischen Vermögens geht die Stadt Freiburg i. Br. nach den Regelungen der GemHVO vor. Hierbei ermöglicht der Gesetzgeber die Ausübung verschiedener Ansatz- und Bewertungswahlrechte, die sich auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken. Die nachfolgenden Ausführungen sollen Informationen über die Ausübung von Entscheidungsspielräumen geben, um eine Beurteilung der Vermögenslage bzw. eine Vergleichbarkeit zu anderen Bilanzen zu ermöglichen. In der Sonderrechnung wird im Grunde analog verfahren.

Gemäß des Leitfadens zur städtebaulichen Sanierung können Vermögensgegenstände entweder direkt nach Fertigstellung oder am Ende der Maßnahme in die Sonderrechnung übernommen werden. Die Stadt Freiburg i. Br. hat sich grundsätzlich entschieden, fertig gestellte Vermögensgegenstände direkt in den städtischen Haushalt zu übernehmen, damit dort die entsprechenden Abschreibungen laufen.

Entsprechend § 38 GemHVO hat die Stadt Freiburg i. Br. gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters vom 01.01.2011 festgelegt, dass bewegliche und immaterielle Vermögensgegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 1.000 EUR netto nicht übersteigen, nicht bilanziert werden. Die Veranschlagung und Verausgabung erfolgt im Ergebnishaushalt. Bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) hingegen gilt eine Wertgrenze in Höhe von 800 EUR netto.

Bei gleichartigen Vermögensgegenständen des Vorratsvermögens und anderen gleichartigen oder annähernd gleichwertigen beweglichen Vermögensgegenständen und Rückstellungen darf eine Gruppenbewertung gem. § 37 GemHVO durchgeführt werden.

Nach § 40 GemHVO sind von der Stadt Freiburg i. Br. **geleistete Investitionszuschüsse** als aktive Sonderposten in der Bilanz auszuweisen und entsprechend dem Zuwendungsverhältnis aufzulösen. Die Stadt Freiburg i. Br. hat jedoch vom Wahlrecht des § 62 GemHVO Gebrauch gemacht und in der Eröffnungsbilanz auf den Ansatz geleisteter Investitionszuschüsse verzichtet. Ferner übt die Stadt Freiburg i. Br. das Wahlrecht des § 40 GemHVO in der Weise aus, dass für empfangene Investitionszuweisungen ebenfalls ein entsprechender Sonderposten bilanziert wird, welcher über die Nutzungsdauer des entsprechenden Vermögensgegenstandes aufgelöst wird.

### **Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Es wurden in 2023 keine Abweichungen zu den o.g. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

### **Einbeziehung von Zinsen für Fremdkapital in die Herstellungskosten**

Zum 31.12.2023 liegt kein Fall vor, bei dem die Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten einbezogen wurden.

### **Berichtigungen der Eröffnungsbilanz**

Die im Jahresabschluss 2022 aufgeführte Schlussbilanz war gleichzeitig die Eröffnungsbilanz nach § 62 GemHVO. Korrekturbedarfe bestehen keine.

## Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Finanzrechnung	Finanzrechnung
		2022	2023
		EUR	EUR
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	0	2.174.530
2	Zahlungsmittelbedarf der Ergebnisrechnung	-597.767	-4.369.610
3	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit	2.772.297	-17.914.957
4	Finanzierungsmittelüberschuss aus Finanzierungstätigkeit	0	15.000.000
5	Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Ein- und Auszahlungen	0	5.110.037
<b>6</b>	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende</b>	<b>2.174.530</b>	<b>0</b>
8b	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen	0	-5.110.037
<b>9</b>	<b>liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>2.174.530</b>	<b>-5.110.037</b>
10	übertragene Ermächtigungen für Auszahlungen	0	0
11	nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen (auch aus Vorjahren) für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen	34.030.000	14.860.000
12	Übertragene Ermächtigungen für Investitionszuwendungen, Investitionsbeiträge und ähnliche Entgelte für Investitionstätigkeit	0	0
<b>13</b>	<b>bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>36.204.530</b>	<b>9.749.963</b>
14	davon: für zweckgebundene Rücklagen gebunden	0	0
15	für sonstige bestimmte Zwecke gebunden	0	0
<b>16</b>	<b>bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	<b>36.204.530</b>	<b>9.749.963</b>

## Kreditermächtigung

Die Kreditermächtigungen zum 31.12.2023 stellen sich wie folgt dar:

Kreditermächtigung	EUR
Genehmigte Kreditermächtigung 2023	29.860.000
Zum 31.12.2023 in Anspruch genommen	15.000.000
<b>Verbleibende Kreditermächtigung zum 31.12.2023</b>	<b>14.860.000</b>

### Mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre (detailliert)

Nachfolgend sind mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre, gem. § 42 GemHVO sogenannte „Vorbelastungen“ detailliert aufgeführt:

<b>Mögliche Verbindungen künftiger Haushaltsjahre aus Verpflichtungsermächtigung</b>	<b>EUR</b>
Genehmigte Verpflichtungsermächtigung	15.310.000
In Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigung	0
<b>Verbleibende Verpflichtungsermächtigung zum 31.12.2023</b>	<b>15.310.000</b>

## Verwaltungsorgane der Stadt Freiburg i. Br.\*

### Leitung der Verwaltung

Oberbürgermeister	Martin W. W. Horn
Erster Bürgermeister	Ulrich von Kirchbach
Bürgermeisterin	Christine Buchheit
Bürgermeister	Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister	Stefan Breiter

### Mitglieder des Gemeinderats

#### Bündnis 90/ Die Grünen

Stadträtin Vanessa Carboni	Stadträtin Pia Maria Federer
Stadträtin Dr. Maria Hehn	Stadträtin Annabelle Gräfin von Kalckreuth
Stadtrat Jan Christian Otto (bis 31.07.2023)	Stadtrat Lars Petersen
Stadtrat Karim Saleh	Stadträtin Sophie Schwer
Stadtrat Timothy Simms	Stadtrat Helmut Thoma (bis 22.04.2023)
Stadträtin Maria Viethen	Stadtrat Hannes Wagner
Stadträtin Anke Wiedemann (bis 25.09.2023)	Stadtrat Dr. Jonathan Ben-Shlomo (ab 23.04.2023)
Stadtrat Jörg Dengler (ab 01.08.2023)	Stadtrat Andreas Hoffmann (ab 26.09.2023)
Stadtrat Simon Sumbert (ab 02.06.2023)	

#### CDU

Stadträtin Dr. Carolin Jenkner	Stadtrat Peter Kleefass (bis 07.02.2023)
Stadtrat Martin Kotterer	Stadtrat Bernhard Rotzinger
Stadtrat Bernhard Schätzle	Stadtrat Dr. Klaus Schüle
Stadträtin Irmgard Waldner (ab 08.02.2023)	

#### SPD/ Kulturliste

Stadtrat Julien Bender (bis 06.03.2023)	Stadtrat Ismael Hares (ab 07.03.2023)
Stadtrat Atai Keller	Stadtrat Walter Krögner
Stadtrat Stefan Schillinger	Stadträtin Karin Seebacher
Stadträtin Julia Sophie Söhne	Stadtrat Ludwig Striet

#### Freiburg Lebenswert

Stadtrat Dr. Wolf-Dieter Winkler

#### Eine Stadt für alle

Stadtrat Felix Beuter	Stadtrat Gregory Mohlberg
Stadträtin Emriye Gül	Stadtrat Prof. Dr. Günter Rausch
Stadträtin Annemarie Reyers	Stadträtin Irene Vogel
Stadträtin Lina Wiemer-Cialowicz	

#### JUPI

Stadtrat Ramon Kathrein	Stadträtin Sophie Kessl
Stadtrat Simon Waldenspuhl	Stadtrat Sergio Pax
Stadtrat Simon Sumbert (bis 01.06.2023)	

#### Freie Wähler

Stadtrat Dr. Johannes Gröger	Stadträtin Gerlinde Schrempf
Stadtrat Kai Veser	

#### Freie Demokraten/ Bürger für Freiburg

Stadtrat Sascha Fiek	Stadtrat Christoph Glück
Stadtrat Franco Orlando	Stadträtin Claudia Feierling

#### AfD

Stadtrat Dr. Detlef Huber	Stadtrat Karl Schwarz
---------------------------	-----------------------

\* Im Laufe des Jahres 2023 eingetretene Änderungen sind bei der betreffenden Person jeweils in Klammer vermerkt

# ANLAGEN ZUR BILANZ

## Vermögensübersicht

Vermögen		Stand des Vermögens	Vermögensveränderungen					Stand des Vermögens
		01.01.2023*	Vermögenszugänge	Vermögensabgänge**	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen	31.12.2023 ( $\Sigma$ Sp. 2 - 6)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4***	5	6	7
1	Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0
2	Sachvermögen (ohne Vorräte)	585.945	25.507.158	0	0	0	0	26.093.103
2.1	Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0	24.255.693	0	76.138	0	0	24.331.831
2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0	0	0	0	0	0	0
2.3	Infrastrukturvermögen	0	0	0	0	0	0	0
2.4	Bauten auf fremden Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0
2.5	Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	0	0	0	0	0	0	0
2.6	Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge	0	0	0	0	0	0	0
2.7	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0	0	0	0	0	0
2.8	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	585.945	1.251.465	0	-76.138	0	0	1.761.272
3	Finanzvermögen (ohne Forderungen und liquide Mittel)	0	0	0	0	0	0	0
3.1	Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
3.2	Sonst. Beteilig. u. Kapitaleinlagen in Zweckverbänden, Stiftungen od. and. kommunalen Zusammenschlüssen	0	0	0	0	0	0	0
3.3	Sondervermögen	0	0	0	0	0	0	0
3.4	Ausleihungen	0	0	0	0	0	0	0
3.5	Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0
<b>Insgesamt</b>		<b>585.945</b>	<b>25.507.158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.093.103</b>

\* Entspricht Stand zum 31.12.2022

\*\* Beinhaltet die Abgänge von Restbuchwerten aufgrund von Veräußerungen, Schenkungen, Umstufungen/Umwidmungen von Straßen, Sacheinlagen in Beteiligungen usw.

\*\*\* In dieser Spalte werden Umgliederungen bereits vorhandener Vermögensgegenstände auf andere Positionen der Übersicht abgebildet (z. B. von Nr. 2.8 nach Fertigstellung nach Nr. 2.3).

## Schuldenübersicht

Art der Schulden		Gesamt- betrag am 31.12.2022	Gesamt- betrag zum 31.12.2023	davon Tilgungszahlungen mit einem Zahlungsziel			Verän- derung zum Vorjahr EUR
				bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5	6
1	<b>Schulden – Sonderrechnung Kleineschholz</b>						
1.2	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0	15.000.000	15.000.000	0	0	+15.000.000
1.2.6	Sonstige Bereiche	0	15.000.000	15.000.000	0	0	+15.000.000
1.4	Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0	0	0	0	0
1.	<b>Gesamtschulden SEM Kleineschholz</b>	<b>0</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+15.000.000</b>

nachrichtlich:

2	<b>Schulden aus Cash-Pool-Entnahme</b>						
2.3	Sonstige Verb. aus Kassenvorgriffen	0	5.110.037	0	0	0	+5.110.037
2.	<b>Gesamtschulden</b>	<b>0</b>	<b>5.110.037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+5.110.037</b>

3	<b>Schulden insgesamt</b>						
3.2	Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0	15.000.000	15.000.000	0	0	+15.000.000
3.3	Kassenkredite (einschl. Cashpool)	0	5.110.037	0	0	0	+5.110.037
3.4	Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0	0	0	0	0
	<i>Zwischensumme 3.2 + 3.3. + 3.4</i>	<i>0</i>	<i>20.110.037</i>	<i>15.000.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>+20.110.037</i>
	<i>abzüglich Schulden zwischen Kernhaushalt und Sondervermögen mit Sonderrechnung</i>	<i>0</i>	<i>20.110.037</i>	<i>15.000.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>+20.110.037</i>
3.	<b>Konsolidierte Gesamtschulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Rücklagenübersicht

Die Sonderrechnung Kleineschholz hat zum Jahresabschluss 2023 keine Rücklagen aus Überschüssen der Ergebnisrechnung. Dies wird hier aufgeführt, da es Pflichtbestandteil des Jahresabschlusses ist.

## Impressum

- Herausgeberin: Projektgruppe Kleinescholz  
Fehrenbachallee 12  
79106 Freiburg i. Br.  
Vertreten durch die Projektleiterin Sabine Recker
- Gestaltung: Projektgruppe Kleinescholz  
Stadt Freiburg i. Br., Stadtkämmerei
- Titelbild: Dietrich Untertrifaller Architekten/Ramboll Studio  
Dreiseitl/Stadt Freiburg i. Br.
- Foto (Rechenschaftsbericht): Dietrich Untertrifaller Architekten/Ramboll Studio  
Dreiseitl/Stadt Freiburg i. Br.
- Herstellung/Druck: Stadt Freiburg i. Br., Haupt- und Personalamt

**Die Stadt Freiburg i. Br. legt großen Wert auf Nachhaltigkeit. Dieser Jahresabschluss wurde nachweislich ressourcenschonend produziert – von zertifiziertem Papier aus verantwortungsvollen Quellen bis hin zum Einsatz von regenerativen Energiequellen.**

**Zur Reduzierung des Papierverbrauchs erfolgt der Druck des Jahresabschlusses nur nach Bedarf. Anstelle von Ausdrucken empfehlen wir die digitale Nutzung.**

Freiburg i. Br., April 2025