

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“

**Nachtrag
Sonderrechnung 2026**

Inhaltsverzeichnis

I. BESCHLUSS	3
II. VORBERICHT	4
1. Allgemeines	4
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht	5
3. Sonderrechnung	9
4. Rückblick auf das Jahr 2024	10
5. Bericht über den bisherigen Verlauf des Jahres 2025	11
6. Finanzierung (Verschuldung)	12
7. Auswirkungen auf den Kernhaushalt	12
8. Weiteres Vorgehen	15
III. SONDERRECHNUNG NACHTRAG 2026	16
IV. ÜBERSICHT ÜBER DIE AUS VERPFLICHTUNGSERMÄCHTIGUNGEN VORAUSSICHTLICH FÄLLIG WERDENDEN AUSZAHLUNGEN	17
V. ÜBERSICHT ÜBER DEN VORAUSSICHTLICHEN STAND DER SCHULDEN (EINSCHLIEßLICH KASSENKREDITE)	18
VI. MITTELFRISTIGE FINANZPLANUNG	19
VII. BUDGETREGELUNGEN	23
VIII. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	26
IX. FINANZIERUNGSKONZEPT	36

I. Beschluss

Beschlussfassung über den Nachtrag zur Sonderrechnung „Nördlich Hafner“ für das Haushaltsjahr 2026

§ 1 Einnahmen und Ausgaben

Die Sonderrechnung wird festgesetzt mit Einnahmen von

bisher	2.828.000 €
auf	2.828.000 €

und Ausgaben von

bisher	38.197.000 €
auf	45.117.000 €

§ 2 Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt von

bisher	25.782.000 €
auf	27.484.000 €

§ 3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Haushaltsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen) werden festgesetzt von

bisher	0 €
auf	40.416.000 €

§ 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt von

bisher	35.369.000 €
auf	42.289.000 €

Konstanz, 03.02.2026

Der Oberbürgermeister



Uli Burchardt

II. Vorbericht

1. Allgemeines

Am 22. Juli 2021 hat der Gemeinderat die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) „Nördlich Hafner“ (SV 2021-1509) beschlossen, um zielgerichtet und wirtschaftlich die Planung und Umsetzung des Baugebietes „Nördlich Hafner“, der größten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Konstanz, vorzunehmen. Das Projekt ist ein ganz entscheidender Baustein des Handlungsprogramms Wohnen zur Schaffung von spekulationsfreiem und bezahlbarem Wohnraum, ebenso ist es von entscheidender Bedeutung für die Gewerbeflächen- und damit für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Konstanz. Insgesamt wird ein Gebiet über 60 ha Fläche städtebaulich erschlossen und damit ca. 3.000 Wohneinheiten sowie zahlreiche Gewerbeflächen (15 ha) und Arbeitsplätze geschaffen. Mindestens 30% des geschaffenen Wohnraums sollen im Segment geförderter Wohnraum entstehen. Aufgrund der Langfristigkeit der Projektentwicklung und der positiven Langfristwirkung der Gesamtmaßnahme für Wohnen und Gewerbe in Konstanz ist nicht nur hinsichtlich der planerischen Zielrichtungen, sondern auch in wirtschaftlicher und zeitlicher Sicht eine detaillierte Projektplanung erforderlich. Nach aktueller Planung wird die Entwicklung des Gebietes bezogen auf die Infrastrukturen technischer und sozialer Art voraussichtlich 2038 abgeschlossen sein.

Die Entwicklung im Rahmen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) versetzt die Stadt Konstanz in die Lage, einerseits einen in wirtschaftlicher und planerischer Hinsicht hochtransparenten Prozess durchzuführen. Andererseits bekommt sie Zugriff auf alle Grundstücke, um so Spekulationsfreiheit zu gewähren und über entsprechende Konzeptvergabe städtebauliche und soziale Qualitäten auch langfristig zu sichern. Auch aus haushalterischer Sicht ist die Entwicklung im Rahmen der SEM das fairste Modell, werden doch planungsbedingte Mehrwerte vollständig für die Schaffung technischer wie sozialer Gebietsinfrastruktur eingesetzt. Dies führt schlussendlich zu einer deutlichen Entlastung des Kernhaushalts. Die SEM ist nicht nur aus Sicht des städtischen Kernhaushaltes günstiger als klassische Umlegungsverfahren zu bewerten, die nach ersten Schätzungen zu mittleren bis hohen zweistelligen Millionenverlusten für die Stadt führen würden. Sie erzielt auch aus Sicht des Gemeinwohls deutlich fairere und bessere Wirkung als andere Baulandentwicklungsmodelle. Aus genannten Gründen wurde dieses Instrument der Stadt Konstanz seitens des Regierungspräsidiums bereits 2016 eindeutig empfohlen. Umgekehrt profitiert der Kernhaushalt gar von der Maßnahme, weil Wertzuwächse auf den sog. Altgrundstücken der Stadt für den Bau nicht-entwicklungsbedingter, gesamtstädtischer Bedarfe eingesetzt werden. Vor diesem Hintergrund hat das Projekt ebenfalls eine bedeutende haushalterische und planerische Wirkung für die Schaffung gesamtstädtischer sozialer Infrastrukturen (bspw. weiterführende Schule).

Um den erfolgreichen Weg der SEM auch aus haushaltsrechtlicher Sicht transparent darzustellen, erfolgt die Umsetzung der SEM gem. § 59 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) in Form einer Sonderrechnung, die nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften zu führen ist mit folgender Ausnahme: es kann auf die Aufstellung eines Haushalts- und Finanzplans verzichtet werden, wenn eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) gem. § 171 Abs. 2 i.V.m. § 149 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und jährlich fortgeschrieben wird. Der durch die SEM entstehende voraussichtliche Fehlbetrag wird entsprechend gesetzlicher Regelungen (§ 59 Abs. 2 GemHVO) anteilig jährlich über den Kernhaushalt der Sonderrechnung zugeführt (SV 2021-1510).

Die Sonderrechnung wird analog zum Haushaltsplanverfahren des Kernhaushalts grundsätzlich für zwei Jahre beschlossen. Die Sonderrechnung 2025/2026 wurde 20. März 2025 auf Basis der im Oktober 2024 fortgeschriebenen KuF beschlossen und mit Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03. Juni 2025 genehmigt.

2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

2.1 Allgemeines

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) enthält eine Übersicht über alle **entwicklungsbedingten Ausgaben und Einnahmen** im Zusammenhang mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ in der insgesamt geschätzten Höhe bis zum Ende der Maßnahme. Aufgrund ihres Prozessplanungscharakters ist sie regelmäßig fortzuschreiben. Entwicklungsbedingt sind Ausgaben und Einnahmen dann, wenn sie dem Bauvorhaben, hier der SEM, konkret zugeordnet werden können.

Mit der Fortschreibung der KuF 2025 hat sich im Vergleich zur KuF 2024 wenig verändert. Die moderarte Erhöhung der entwicklungsbedingten Ausgaben um rd. 500.000 Euro (über die gesamte Laufzeit) konnte durch etwa gleich hohe Einsparungen im Bereich der Finanzierungskosten ausgeglichen werden, so dass sich an dem vom Kernhaushalt zu tragenden jährlichen Fehlbetrag nichts geändert hat, er verbleibt wie bisher bei rd. 2,83 Mio. €.

Entsprechend wird derzeit mit **entwicklungsbedingten Ausgaben in Höhe von rd. 362,3 Mio. €** (Vorbereitende Untersuchungen, weitere Vorbereitung, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, Personal- und Sachkosten) und mit **Einnahmen in Höhe von rd. 361,0 Mio. €** (Grundstücksverkäufe, Zuschüsse) gerechnet. Hinzu kommen **Finanzierungskosten von rd. 39,3 Mio. €**, so dass sich für die Gesamtmaßnahme auf die Dauer der Projektlaufzeit ein **Defizit** von derzeit **rd. - 40,5 Mio. €** (bisher -40,5 Mio. €) ergibt.

	KuF 2025	KuF 2024
Ausgaben	- 362,3 Mio. €	- 361,8 Mio. €
Einnahmen	+ 361,0 Mio. €	+ 361,0 Mio. €
Finanzierungskosten	- 39,3 Mio. €	- 39,7 Mio. €
Saldo	- 40,5 Mio. €	- 40,5 Mio. €
vom Kernhaushalt zu tragender jährlicher Fehlbetrag	2.828.000 €	2.828.000 €

Wichtig ist hervorzuheben, dass es sich bei allen Zahlen in der KuF nicht um statische, sondern um indexierte Werte handelt. Das bedeutet, dass jährliche Kosten-, aber auch Ertragssteigerungen bereits berücksichtigt wurden und sich das prognostizierte Defizit auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Projekts in 2038 bezieht.

Die **nicht-entwicklungsbedingten Ausgaben und Einnahmen** werden ebenfalls in der KuF aufgeführt. Diese **finden ihren Niederschlag jedoch nicht in der Sonderrechnung** für die SEM „Nördlich Hafner“, **sondern werden im Kernhaushalt veranschlagt und finanziert**. Bei den nicht-entwicklungsbedingten Kosten handelt es sich um Kosten, die der Stadt auch ohne Entwicklung des Gebiets Hafner entstanden wären, also Kosten für die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (weiterführende Schule und Sportflächen), die gesamtstädtische Bedarfe abbilden und sich von den Bedarfen des Entwicklungsgebiets abgrenzen.

Bei den nicht-entwicklungsbedingten Ausgaben und Einnahmen hat sich durch die KuF-Fortschreibung 2025 ebenfalls keine große Änderung ergeben. Die **Ausgaben** für die **nicht-entwicklungsbedingten Maßnahmen** liegen derzeit bei rd. **98,5 Mio. €**, bei den **Einnahmen** wird aktuell mit Fördermitteln in Höhe von rd. **22,8 Mio. €** gerechnet. Die Differenz in Höhe von rd. **75,7 Mio. €** soll überwiegend aus **Grundstückserlösen**

(Ausgleich für die vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung übertragenen Grundstücke) finanziert werden. Hierfür stehen aktuell rd. 61,2 Mio. € zur Verfügung, wovon rd. 6,3 Mio. € nicht zweckgebunden sind.

	KuF 2025	KuF 2024
Ausgaben für gesamtstädtische Infrastruktur im SEM-Gebiet inkl. Personalkosten	- 98,5 Mio. €	-98,5 Mio. €
Einnahmen aus der Übertragung von Altgrundstücken an die SEM	+61,2 Mio. €	+ 61,2 Mio. €
Fördermittel	+ 22,8 Mio. €	+ 22,8 Mio. €
Saldo	- 14,5 Mio. €	- 14,5 Mio. €

Das entstehende Delta i.H.v. 14,5 Mio. € wird über den Kernhaushalt finanziert werden müssen. Dieser Investition steht allerdings die Schaffung sozialer Infrastrukturen im Wert von rund 100 Mio. € entgegen. Hinzu kommt, dass rd. 6,3 Mio. € aus den Erlösen von Altgrundstücken nicht zweckgebunden übertragen und damit 2022 nicht dem sog. Hafner-Sparbuch zugeführt wurden. **Die Finanzierung der nicht-entwicklungsbedingten Kosten durch den Kernhaushalt beträgt in Summe daher rd. 20,8 Mio. €.** Dies ist im Finanzierungskonzept nochmals ausführlich dargestellt (Ziffer XI. der Sonderrechnung).

Mit dem Konkretisierungsgrad der Planung und dem Voranschreiten der Gesamtmaßnahme nimmt die Aussageschärfe zu und die Abweichungstoleranz der Kosten- und Finanzierungsübersicht verringert sich. Aufgrund der Langfristigkeit des Vorhabens sind insbesondere prognostizierte externe Einflüsse und Rahmenbedingungen (Bau- preisentwicklungen, Inflation, Bodenwertentwicklung, Zinsentwicklung etc.) von entscheidender Bedeutung für das Gesamtergebnis. Diese haben in Summe am Ende einen größeren Einfluss auf das Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsplanung als einzelne planerische Anpassungen oder Veränderungen. Die in der KuF hinterlegten Indizes werden jährlich überprüft und kritisch hinterfragt. Da es sich jedoch um Prognosen für die zukünftigen Entwicklungen von Markt- und Zinsentwicklungen handelt, liegen in diesen externen Einflüssen gleichzeitig die größten Risiken für die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, liegt der KuF eine grundsätzlich konservative Kalkulation zugrunde und es wird stellenweise mit Risiko- bzw. -abschlägen gerechnet. Die Projektgruppe verfolgt das Ziel, die bestehende Systematik von möglichst konservativ-defensiven KuF-Annahmen konsequent weiter zu führen. Aus diesem Grund wurden bei der aktuellen KuF-Fortschreibung keine Anpassungen durchgeführt. Wesentlich ist und bleibt, dass es sich bei der Kosten- und Finanzierungsplanung um ein prognostisches Instrument bis zum geplanten Abschluss der Maßnahme im Jahr 2038 handelt.

2.2 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Oktober 2025

2.2.1 Überblick

Mit der aktuellen KuF-Fortschreibung wurden lediglich die Planansätze für das Jahr 2026 an die aktuelle Entwicklung der städtebaulichen Maßnahme angepasst, weil zum Zeitpunkt der Fortschreibung keine neuen Erkenntnisse über die anderen in der KuF geführten Positionen vorlagen. Die Fortschreibung der Anfangswerte, die Überarbeitung der Hochbaukosten und die Neuberechnung der Personalkosten werden (voraussichtlich) mit der nächsten KuF-Fortschreibung zum Doppelhaushalt 2027/2028 erfolgen (können).

Aus diesem Grund wird im Folgenden nur auf die Veränderungen der Planansätze im Jahr 2026 eingegangen.

Die folgende Übersicht gibt hierzu einen Überblick:

Ausgaben (entwicklungsbedingt)	KuF 10.2024	KuF 10.2025	Veränderung
	2026		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-
2.2 Fachplanungen	5	184	179
2.3 Gutachten und Konzepte	65	65	-
2.4 Archäologische Untersuchungen	142	237	95
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	40	40
2.6 Bauleitplanung	476	748	272
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitpl.	109	218	109
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	21	42	21
2.9 Bürgerbeteiligung	20	102	82
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	142	382	240
2.11 Beratungsleistungen	56	56	-
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	23	23	-
2. Weitere Vorbereitung	1.060	2.097	1.037
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	6.687	6.687	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	12.759	12.759	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	602	602	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	39	39	-
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-
3. Grunderwerb	20.087	20.087	-
4.1 Neuordnung der Grundstücke	108	117	9
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	519	1.625	1.106
4.3 Grundstücksfreilegungen	266	319	53
4.4 Erschließung	3.225	3.276	51
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	245	322	77
4.6 Übergeordnete Erschließung	1.446	1.446	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	233	466	233
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	887	1.485	598
4.9 CEF-Maßnahmen	131	131	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	515	515	-
4. Ordnungsmaßnahmen	7.574	9.703	2.129

Ausgaben (entwicklungsbedingt)	Kuf 10.2024	KuF 10.2025	Veränderung
	2026		
5.1 Schulen	1.744	2.441	697
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	1.055	1.269	214
5.3 Sportstätten	197	395	198
5.4 Kultureinrichtungen	152	330	178
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-
5. Baumaßnahmen	3.148	4.434	1.286
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.706	5.205	2.499
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	9	9	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.715	5.214	2.499
Summe Ausgaben	34.584	41.536	6.952
Finanzierungskosten	3.612	3.582	- 30
Gesamtausgaben	38.197	45.117	6.920

Einnahmen (entwicklungsbedingt)	Kuf 10.2024	KuF 10.2025	Veränderung
	2026		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	-	-
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	-	-
Summe Einnahmen	-	-	-
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 34.584	- 41.536	- 6.952
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 38.197	- 45.117	- 6.920

Hinweis:

Die Ausgaben im Jahr 2026 haben sich insgesamt nicht bzw. nur in Ausnahmefällen leicht erhöht. Überwiegend kommen die erhöhten Planansätze dadurch zustande, dass die im Jahr 2025 voraussichtlich nicht verbrauchten Mittel in 2026 neu eingeplant wurden, um Ermächtigungsübertragungen zu verhindern. Die Kosten der Gesamtmaßnahme sind dadurch nicht gestiegen.

3. Sonderrechnung

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bildet die Grundlage für die Sonderrechnung zur Bewirtschaftung der darin veranschlagten Mittel. In ihr werden die **entwicklungsbedingten Einnahmen und Ausgaben** der SEM „Nördlich Hafner“ abgebildet.

Nach der aktuellen KuF-Fortschreibung stellt sich der **Nachtrag der Sonderrechnung 2026** der SEM „Nördlich Hafner“ somit wie folgt dar:

	2026		
	Ansatz bisher	Nachtrag	Ansatz neu
Ausgaben	38.197.000 €	6.920.000 €	45.117.000 €
Einnahmen	2.828.000 €	- €	2.828.000 €
Kreditermächtigung	25.782.000 €	1.702.000 €	27.484.000 €
Verpflichtungsermächtigungen	- €	40.416.000 €	40.416.000 €
Höchstbetrag der Kassenkredite	35.369.000 €	6.920.000 €	42.289.000 €

Die Kreditermächtigung ergibt sich aus dem Anteil der in den Gesamtausgaben enthaltenen **investiven Ausgaben** und liegt im Jahr 2026 bei rd. 27,5 Mio. €.

Verpflichtungsermächtigungen wurden in Höhe von rd. 40,4 Mio. € eingeplant für den Fall, dass im Jahr 2026 bereits Verpflichtungen für die in den Folgejahren geplanten Maßnahmen eingegangen werden müssten. Im Bereich Erschließung wurden 2,5 Mio. € eingeplant, für den Neubau des Grundschulcampus 16,1 Mio. € sowie für den Neubau der weiterführenden Schule 7,5 Mio. € und für die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtungen 14,3 Mio. €. Mit der Planung der Sonderrechnung 2027/2028 wird bei Bedarf eine Anpassung erfolgen.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite orientiert sich nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg an der Höhe der Gesamtausgaben (reduziert um die Einnahmen) und liegt im Jahr 2026 bei rd. 42,3 Mio. €. Hiermit wird die Liquidität der Sonderrechnung gewährleistet, da nennenswerte Einnahmen erst ab dem Jahr 2027 eingeplant sind. Zudem ist die Sonderrechnung Mitglied im konzernweiten Liquiditätsverbund.

Die wesentlichen Ausgaben im Jahr 2026 betreffen:

- Kosten der weiteren Vorbereitung (Fachplanungen, Gutachten, Bauleitplanung u.a.) rd. 2,1 Mio. €
- Grunderwerb (Freihändiger Erwerb von Ausgleichsflächen für den 1. Bauabschnitt, Ansatz für Altgrundstücke u.a.) rd. 20,1 Mio. €
- Ordnungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, erste Erschließungsmaßnahmen u.a.) rd. 9,7 Mio. €
- Baumaßnahmen (u.a. Planungskosten für soziale Infrastruktur) rd. 4,4 Mio. €
- Personal- und Sachkosten rd. 5,2 Mio. €
- Finanzierungskosten rd. 3,6 Mio. €

Das Jahr 2026 wird geprägt von der voraussichtlichen Beschlussfassung der Bebauungspläne für den 1. Bauabschnitt. Den Schwerpunkt in 2026 bildet damit die Baurechtschaffung für den ersten Bauabschnitt. Neben den klassischen Themen der Bauleitplanung

(Konkretisierung der Bebauungsplaninhalte, Umweltbericht etc.) steht die Entwicklung vertiefter Konzepte für einzelne Funktionsbereiche auf dem Plan (bspw. Be- und Entwässerung, Umsetzungsplanung Energieversorgung, Umsetzungskonzeption Quartiersgaragen/Mobility Hubs). Die Erstellung des Vergabekonzepts nimmt dabei weiterhin eine große Bedeutung ein.

Nach der Durchführung zweier Architekturwettbewerbe zu Grundschulcampus und weiterführender Schule werden gerade in diesem Bereich die Planungen 2026 vorangetrieben. Ebenso fand Ende 2025 der landschaftsplanerische Ideenwettbewerb zum Grünen Band im 1. Bauabschnitt statt und auch da werden die Planungen vertieft werden.

Der freihändige Grunderwerb für den 1. Bauabschnitt ist nahezu abgeschlossen, derzeit werden noch Ausgleichsflächen angekauft, um so viel Ausgleich wie möglich direkt im Baugebiet vorzunehmen. Im Jahr 2026 ist zudem die Übertragung der städtischen Altgrundstücke des ersten Bauabschnitts vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung mit einem entsprechenden Wertausgleich vorgesehen.

Die Personalkosten sind im Jahr 2026 deutlich höher veranschlagt als in den übrigen Jahren. Der Grund liegt darin, dass ein zeitlicher Versatz bei der Abrechnung, der seit Beginn der Sonderrechnung bestand, im Jahr 2026 aufgeholt werden soll, d.h. es sind zwei Jahre (2025 und 2026) gleichzeitig abzurechnen. Künftig bewegen sich die Personalkosten dann wieder im üblichen Rahmen (rd. 3 Mio. €).

4. Rückblick auf das Jahr 2024

Im Jahr 2024 waren Ausgaben in Höhe von rd. 33,9 Mio. € geplant, hinzu kamen Ermächtigungsübertragungen aus dem Jahr 2023 in Höhe von rd. 10,6 Mio. €, so dass im Jahr 2024 insgesamt ein Budget von rd. 44,5 Mio. € zur Verfügung stand. Tatsächlich ausgegeben wurden rd. 14,8 Mio. €. Die hohe Differenz ist vor allem darauf zurückzuführen, dass es im Bereich der Grundstückankäufe zu zeitlichen Verzögerungen kam und diese nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten, wodurch rd. 6,4 Mio. € nicht abgerufen wurden. Außerdem wurde der Ankauf von Grundstücken in den Bauabschnitten zwei und drei nicht forciert, um hohe Zwischenfinanzierungskosten zu vermeiden. Weiterhin war die Übertragung der Altgrundstücke vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung im Jahr 2024 zwar eingeplant, wird aber voraussichtlich erst im Jahr 2026 erfolgen. Die dafür veranschlagten Mittel in Höhe von rd. 14,9 Mio. € wurden daher im Jahr 2026 neu eingeplant, wobei sich der Wert aufgrund der gesunkenen Anfangswerte deutlich reduziert hat (auf 12,8 Mio. €). Weitere Minderausgaben gab es im Bereich der weiteren Vorbereitung mit rd. 2,0 Mio. € (v.a. bei Fachplanungen, Bauleitplanung, archäologische Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit), bei den Ordnungsmaßnahmen mit rd. 3,0 Mio. € (v.a. bei Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) und bei den Finanzierungskosten mit rd. 1,8 Mio. €. Teilweise handelt es sich hierbei um eine Ausgabenreduzierung, weil die Leistungen innerhalb der Stabsstelle selbst erbracht wurden und eine externe Beauftragung dadurch entfallen ist. Im Bereich der Finanzierungskosten kann ebenfalls von einem Ersparnis gesprochen werden, weil die aufgenommenen Darlehen später und zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden konnten als zunächst angenommen. Für den Teil der Mittel, der aufgrund von zeitlichen Verschiebungen der Maßnahmen nicht abgerufen werden konnte, wurden die Planansätze 2026 entsprechend angepasst.

Eine Mittelübertragung vom Jahr 2024 auf das Jahr 2025 hat nicht stattgefunden. Die Planansätze der Jahre 2025/2026 wurden auf Basis der KuF-Fortschreibung vom November 2024 neu berechnet und entsprechend Mittel eingeplant. Ziel ist es, auch künftig Ermächtigungsübertragungen weitestgehend zu vermeiden.

5. Bericht über den bisherigen Verlauf des Jahres 2025

Der aktuelle Fokus im Projekt liegt derzeit im Erarbeiten und Synchronisieren weiterer für die Bauleitplanung des 1. Bauabschnitts relevanter Untersuchungen und Gutachten. Parallel dazu werden Fachkonzepte detailliert, z.B. Mobilitäts- und Ausgleichskonzept. Im Sommer 2025 wurde die Tiefbauplanung für den Knotenpunkt L221 bereits mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die Planung für den 1. Bauabschnitt ist aktuell im Gange u.a. auch das Entwässerungskonzept. Das Forschungsprojekts Hafner KliEn hat mögliche energieeffiziente und klimaneutrale Energiekonzepte analysiert und der Projektbericht wurde im Mai 2025 abgeschlossen und steht kurz vor Veröffentlichung.

Insgesamt verlief das Jahr 2025 planmäßig, Budgetüberschreitungen gibt es keine. Die budgetierten Mittel i.H.v. 17,8 Mio. € konnten bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Nachtrags zur Sonderrechnung 2026 lediglich zu knapp 30% ausgeschöpft werden. In folgenden Bereichen gab es größere Abweichungen:

- Fachplanungen
Derzeit wurden noch nicht alle Mittel abgerufen. U.a. der Gestaltungsleitfaden konnte aufgrund notwendiger inhaltlicher und sprachlicher Anpassungen noch nicht schlussgerechnet werden.
- Bauleitplanung
Planungen laufen planmäßig. Allerdings wurde mit einem zügigeren Mittelabfluss ursprünglich gerechnet. Einige Leistungen konnten zudem intern durch eigenes Personal abgedeckt werden und führten zu tatsächlichen Kosteneinsparungen.
- Öffentlichkeitsarbeit
Das ursprüngliche Budget für Öffentlichkeitsarbeit wurde auf die nächsten Jahre gestreckt, da der momentane Bedarf an großen Öffentlichkeitsaktionen nicht vorhanden ist. Derzeit erfolgt eine interne Planung für ein Hafner – Infozentrum, dass über dieses Budget finanziert werden soll.
- Beratungsleistungen
Aufgrund einer Vielzahl rechtlich zu klärender Fragen, die im Voraus nicht zu erwarten waren, ist das Budget in 2025 deutlich überschritten. Die Überschreitung konnte allerdings durch die Nichtausnutzung anderer Teilbudgets aufgefangen werden.
- Grunderwerb
Aufgrund hoher Finanzierungskosten wurde im Sinne der Wirtschaftlichkeit auf einen vorzeitigen Ankauf von Grundstücken des 2. und 3. Bauabschnitts verzichtet.
- Umzug/Entschädigung von Betroffenen
Die Verhandlungen laufen noch, so dass noch keine Entschädigung gezahlt werden musste.
- Übergeordnete Erschließung
Die Erschließungsplanung wurde intern erbracht und bisher wurden noch nicht alle Gelder für externe Beauftragungen abgerufen.
- Ausgleichsmaßnahmen
Derzeit liegt die Bemühung darauf, möglichst viel Ausgleich innerhalb des SEM-Umfgriffs herzustellen. Weiterhin wurde stadtintern ein zentrales Ökokonto eingerichtet, von dem zum Zeitpunkt des Bedarfs ggf. Ökopunkte angekauft werden können. Damit wurden in 2025 keine Ökopunkte für die SEM Hafner aus der Sonderrechnung

angekauft. Das nicht ausgenutzte Teilbudget 2025 für Ausgleichsmaßnahmen wurde somit anteilig in 2026 neu eingeplant.

6. Finanzierung (Verschuldung)

Der Schuldenstand zum Ende des Jahres 2024 beträgt rd. 53,8 Mio. €, wovon rd. 44,1 Mio. € auf den Ankauf von Grundstücken entfallen. An Finanzierungskosten sind rd. 2,5 Mio. € angefallen, 1,5 Mio. € wurden für die vorbereitenden Untersuchungen aufgewendet, 2,3 Mio. € für die weitere Vorbereitung und rd. 4,3 Mio. € sind für Personal- und Sachkosten angefallen. Der Rest verteilt sich auf Ordnungsmaßnahmen (rd. 372.000 €) und Baumaßnahmen (rd. 2.000 €). Von den Einnahmen in Höhe von insgesamt rd. 1,2 Mio. € entfallen 136.000 € auf Ausgleichsbeträge, rd. 126.000 € auf Zuschüsse und 940.000 € auf den Fehlbetragsausgleich, den der Kernhaushalt zu leisten hat.

Aktuell (Anfang November 2025) liegt der Schuldenstand bei rd. 59 Mio. €. In der Sonderrechnung 2025/2026 prognostiziert waren zum Jahresende 2025 rd. 67,4 Mio. €. Diesen Betrag werden wir aber voraussichtlich nicht erreichen.

Zum Ende des Jahres 2026 ist die Verschuldung nach der derzeitigen Planung auf rd. 101,4 Mio. € prognostiziert, auch hier vorausgesetzt, alle Maßnahmen können der Planung entsprechend umgesetzt werden. Für den geplanten Ankauf von weiteren Ausgleichsflächen sowie restlichen Grundstücken im 1. Bauabschnitt, bei denen rechtliche Verfahren eingeleitet wurden und ggf. ersten Grundstücken im 2. Bauabschnitt sind rd. 6,7 Mio. € vorgesehen. Des Weiteren werden die städtischen Altgrundstücke für den 1. Bauabschnitt von der Stadt an die SEM übertragen. Hierfür fallen Kosten in Höhe von rd. 12,8 Mio. € an. Nähere Informationen hierzu können dem Finanzierungs- und Grundstücksübertragungskonzept entnommen werden (SV 2023-3813). Im Bereich der Ordnungsmaßnahmen (Neuordnung Grundstücke, Umzug/Entschädigung von Betroffenen, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen) sind rd. 9,7 Mio. € eingeplant, die Baumaßnahmen liegen bei rd. 4,4 Mio. €, die Personalkosten bei rd. 5,2 Mio. €.

Seitens Projektleitung und Kämmerei wird dem strategischen Liquiditätsmanagement große Beachtung geschenkt. So werden grundsätzlich festverzinsliche und in ihrer Laufzeit gestaffelte Investitionskredite aufgenommen, um einerseits Planungssicherheit herzustellen, andererseits aber auch Möglichkeiten zu haben, zum Zeitpunkt der ersten Erträge Kredittranchen unmittelbar tilgen bzw. von Zinsänderungen positiv profitieren zu können. Des Weiteren werden, wo möglich, auch geförderte Darlehen in Betracht gezogen. Für die Kosten der Finanzierung sind im Jahr 2026 rd. 3,6 Mio. € vorgesehen.

7. Auswirkungen auf den Kernhaushalt

Der Kernhaushalt hat an die Sonderrechnung den zum Ende der Maßnahme entstehenden Fehlbetrag jährlich anteilig zu erstatten (59 Abs. 2 GemHVO). Weiterhin sind vom Kernhaushalt die **nicht-entwicklungsbedingten Kosten** zu tragen (siehe auch Erläuterungen unter Ziffer 2.1). Der Kernhaushalt erhält dagegen von der Sonderrechnung einen finanziellen Ausgleich für die Einbringung von städtischen Altgrundstücken in die Sonderrechnung.

Die Auswirkungen der SEM auf den Kernhaushalt sind im Finanzierungskonzept ausführlich dargestellt, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird (vgl. Ziff. IX., Finanzierungskonzept).

Die nicht-entwicklungsbedingten Kosten sind im Kernhaushalt entsprechend dargestellt (in der Sonderrechnung werden sie nur nachrichtlich aufgeführt). Der investive Anteil findet sich im Investitionsprogramm zum Kernhaushalt im Teilhaushalt 8 – städtebauliche Planung, der konsumtive Anteil unter der Kostenstelle 5110105000 – SEM Hafner.

7.1 Veränderungen der nicht-entwicklungsbedingten Kosten

Mit der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht im Oktober 2025 hat sich auch im Bereich der **nicht-entwicklungsbedingten Ausgaben und Einnahmen** wenig verändert. Im Wesentlichen sind die Planansätze über die gesamte Laufzeit gleichgeblieben. Lediglich die Planansätze für das Jahr 2026 wurden dahingehend überarbeitet, dass die im Jahr 2025 voraussichtlich nicht verbrauchten Mittel im Jahr 2026 zusätzlich eingeplant wurden. Dies stellt sich wie folgt dar:

Ausgaben (nicht-entwicklungsbedingt)	Kuf 10.2024	KuF 10.2025	Veränderung
	2026		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-
2.2 Fachplanungen	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	-	-	-
2.4 Archäologische Untersuchungen	-	-	-
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	-	-	-
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitpl.	-	-	-
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	-	-	-
2.9 Bürgerbeteiligung	-	-	-
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	-	-	-
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	-	-	-
2. Weitere Vorbereitung	-	-	-
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	-	-	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	-	-	-
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-
3. Grunderwerb	-	-	-
4.1 Neuordnung der Grundstücke	-	-	-
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	-	-	-
4.4 Erschließung	-	-	-
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	-	-	-
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	-	-	-
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	-	-	-
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	-	-	-
5.1 Schulen	3.362	4.706	1.344
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	-	-	-
5.3 Sportstätten	296	592	296
5.4 Kultureinrichtungen	-	44	44
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-
5. Baumaßnahmen	3.658	5.343	1.685
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	359	610	251
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	-	-	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	359	610	251
Summe Ausgaben	4.017	5.953	1.936
Finanzierungskosten	-	-	-
Gesamtausgaben	4.017	5.953	1.936

Einnahmen (nicht-entwicklungsbedingt)	Kuf 10.2024	KuF 10.2025	Veränderung
	2026		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	4.017	5.953	1.936
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	4.017	5.953	1.936
Summe Einnahmen	4.017	5.953	1.936
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	-	-	-
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	-	-	-

7.2 Die nicht-entwicklungsbedingten Kosten der Jahre 2026 bis 2029 stellen sich wie folgt dar:

	2026	2027	2028	2029
Ausgleich für nicht für SEM erforderl. Grundstücke	- €	471.000 €	13.830.000 €	- €
Weiterführende Schule	4.706.000 €	11.632.000 €	18.110.000 €	18.799.000 €
Kinderbetreuungseinrichtungen	- €	- €	128.000 €	- €
Sportstätten	592.000 €	1.232.000 €	1.279.000 €	- €
Kultureinrichtungen	44.000 €	415.000 €	- €	- €
Personal- und Sachkosten	610.000 €	368.000 €	377.000 €	386.000 €
Summe Ausgaben	5.953.000 €	14.118.000 €	33.724.000 €	19.185.000 €
Zuwendungen aus Förderprogrammen	- €	11.314.000 €	11.380.000 €	66.000 €
Summe Einnahmen	- €	11.314.000 €	11.380.000 €	66.000 €
Gesamtsaldo nicht-entwicklungsbedingt	5.953.000 €	2.804.000 €	22.344.000 €	19.119.000 €

Das Jahr 2026 ist im Bereich der nicht-entwicklungsbedingten Ausgaben vor allem geprägt durch die Planung der weiterführenden Schule. In den Jahren 2027 bis 2029 (und auch im Jahr 2030) liegt der Schwerpunkt auf dem Neubau der weiterführenden Schule sowie der dazugehörigen Sporthalle. In den Jahren 2027 und 2028 sind hierfür entsprechende Zuwendungsmittel eingeplant.

Die Beträge sind im Kernhaushalt 2025/2026 entsprechend berücksichtigt. Insgesamt sind sie durch die beabsichtigte Zweckbindung der Ausgleichszahlungen für die Übertragung der Altgrundstücke von der Stadt an die SEM nach aktuellem Stand über die gesamte Laufzeit des Projekts zu einem großen Teil „finanziert“ (siehe Finanzierungs-konzept unter Ziffer IX.).

Der durch die SEM entstehende voraussichtliche Fehlbetrag beläuft sich nach der neuesten Berechnung der KuF insgesamt auf rd. -40,5 Mio. €. Entsprechend der derzeit prognostizierten Restlaufzeit der SEM von 13 Jahren ist vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung nach Abzug der bereits geleisteten Erstattung in Höhe von insgesamt 3.768.000 € für die Jahre 2020 bis 2025 somit ein jährlicher Betrag in Höhe von 2.828.000 € zu erstatten.

8. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderatsbeschluss zum Nachtrag der Sonderrechnung für das Jahr 2026 mit den darin beschlossenen Eckwerten ist dem Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung vorzulegen. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium können sämtliche die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Hafner“ betreffenden Vorgänge über die Sonderrechnung abgewickelt werden. Über den Verlauf und den aktuellen Stand der Sonderrechnung wird im Rahmen der quartalsmäßigen Finanzberichte der Kämmerei informiert. Die nächste Fortschreibung der KuF wird voraussichtlich im Sommer 2026 erfolgen.

Das Finanzierungskonzept wurde entsprechend fortgeschrieben und wird dem Haupt-, Finanz- und Klimaausschuss sowie dem Gemeinderat ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

III. Nachtrag Sonderrechnung 2026

Ausgaben	Ansatz 2026			Nachtrag 2026			Neuer Ansatz 2026		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR			TEUR		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	5	-	5	179	-	179	184	-	184
2.3 Gutachten und Konzepte	65	-	65	-	-	-	65	-	65
2.4 Archäologische Untersuchungen	142	-	142	95	-	95	237	-	237
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	40	-	40	40	-	40
2.6 Bauleitplanung	476	-	476	272	-	272	748	-	748
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	109	-	109	109	-	109	218	-	218
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	21	-	21	21	-	21	42	-	42
2.9 Bürgerbeteiligung	20	-	20	82	-	82	102	-	102
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	142	-	142	240	-	240	382	-	382
2.11 Beratungsleistungen	56	-	56	-	-	-	56	-	56
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	23	-	23	-	-	-	23	-	23
2. Weitere Vorbereitung	1.060	-	1.060	1.037	-	1.037	2.097	-	2.097
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	6.687	-	6.687	-	-	-	6.687	-	6.687
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	12.759	-	12.759	-	-	-	12.759	-	12.759
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	602	-	602	-	-	-	602	-	602
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	39	-	39	-	-	-	39	-	39
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	20.087	-	20.087	-	-	-	20.087	-	20.087
4.1 Neuordnung der Grundstücke	108	-	108	9	-	9	117	-	117
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	519	-	519	1.106	-	1.106	1.625	-	1.625
4.3 Grundstücksfreilegungen	266	-	266	53	-	53	319	-	319
4.4 Erschließung	3.225	-	3.225	51	-	51	3.276	-	3.276
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	245	-	245	77	-	77	322	-	322
4.6 Übergeordnete Erschließung	1.446	-	1.446	-	-	-	1.446	-	1.446
4.7 Öffentliche Grünanlagen	233	-	233	233	-	233	466	-	466
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	887	-	887	598	-	598	1.485	-	1.485
4.9 CEF-Maßnahmen	131	-	131	-	-	-	131	-	131
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewäss.	515	-	515	-	-	-	515	-	515
4. Ordnungsmaßnahmen	7.574	-	7.574	2.129	-	2.129	9.703	-	9.703
5.1 Schulen	1.744	3.362	5.106	697	1.344	2.041	2.441	4.706	7.147
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	1.055	-	1.055	214	-	214	1.269	-	1.269
5.3 Sportstätten	197	296	493	198	296	494	395	592	987
5.4 Kultureinrichtungen	152	-	152	178	44	222	330	44	374
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	3.148	3.658	6.806	1.286	1.685	2.971	4.434	5.343	9.778
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.706	359	3.065	2.499	251	2.750	5.205	610	5.815
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	9	-	9	-	-	-	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.715	359	3.074	2.499	251	2.750	5.214	610	5.824
Summe Ausgaben	34.584	4.017	38.602	6.952	1.936	8.888	41.536	5.953	47.489
Finanzierungskosten	3.612	-	3.612	-	-	-	3.582	-	3.582
Gesamtausgaben	38.197	4.017	42.214	6.920	1.936	8.856	45.117	5.953	51.070

Einnahmen	Ansatz 2026			Nachtrag 2026			Neuer Ansatz 2026		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR			TEUR		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung für Ökopunkte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Ausgleichsbeträge / Ablösungsbeträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßn.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz (Erstattung Fehlbetrag)	2.828	-	2.828	-	-	-	2.828	-	2.828
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	4.017	4.017	-	1.936	1.936	-	5.953	5.953
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	2.828	4.017	6.845	-	1.936	1.936	2.828	5.953	8.781
Summe Einnahmen	2.828	4.017	6.845	-	1.936	1.936	2.828	5.953	8.781
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 31.756	-	- 31.756	- 6.952	-	- 6.952	- 38.708	-	- 38.708
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 35.369	-	- 35.369	- 6.920	-	- 6.920	- 42.289	-	- 42.289

Anmerkungen:

In der Sonderrechnung wird neben den in der KuF veranschlagten Positionen die jährliche Fehlbetragsabdeckung, die durch den Kernhaushalt an die Sonderrechnung erfolgt, als Einnahme aufgeführt (siehe Ziffer 4.2). Hierdurch entstehen zwischen der KuF und der Sonderrechnung jährliche Abweichungen in Höhe des jeweils aktuellen Fehlbetrags.

IV. Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen

Verpflichtungsermächtigungen in der Sonderrechnung		davon voraussichtlich fällige Auszahlungen		
		2027	2028	2029
Jahr	€	€	€	€
2026	40.416.000	6.872.000	14.136.000	19.408.000
Summe:	40.416.000	6.872.000	14.136.000	19.408.000
Nachrichtlich: in der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgesehene Kreditaufnahmen		1.235.000	0	18.088.000

Aufteilung der Verpflichtungsermächtigungen auf Einzelmaßnahmen

Kosten- und Finanzierungsübersicht	nachrichtlich		voraussichtlich fällig		
	Gesamtansatz €	Planansatz 2026 €	2027 €	2028 €	2029 €
3. Grunderwerb					
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	69.257.000	6.687.000	0	0	0
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	5.641.000	602.000	0	0	0
4. Ordnungsmaßnahmen					
4.4 Erschließung	50.955.000	3.276.000	2.500.000	0	0
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	8.338.000	1.485.000	0	0	0
5. Baumaßnahmen					
5.1 Schulen	38.792.000 €	2.441.000	1.800.000	10.712.000	11.119.000
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	34.505.000 €	1.269.000	2.572.000	3.424.000	8.289.000
5.3 Sportstätten	2.070.000 €	395.000	0	0	0
5.4 Kultureinrichtungen	8.190.000 €	330.000	0	0	0
Summe:	217.748.000	16.485.000	6.872.000	14.136.000	19.408.000
davon im Haushaltsjahr 2026 veranschlagt			40.416.000		

V. Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden (einschließlich Kassenkredite)

Art der Schulden	voraussichtlicher Stand zu Beginn des Haushaltsjahres	voraussichtlicher Stand zum Ende des Haushaltsjahres
	2025	2025
	EUR	
1.1 Anleihen	0	0
1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	55.500.000	64.000.000
1.2.1 <i>Bund</i>	0	0
1.2.2 <i>Land</i>	0	0
1.2.3 <i>Gemeinden und Gemeindeverbände</i>	0	0
1.2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	0	0
1.2.5 <i>Kreditinstitute</i>	55.500.000	64.000.000
1.2.6 <i>sonstige Bereiche</i>	0	0
1.3 Kassenkredite (Liquiditätsverbund)	-1.684.231	-4.922.828
1.4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
1. Voraussichtliche Gesamtschulden Sonderrechnung	53.815.769	59.077.172

Art der Schulden	voraussichtlicher Stand zu Beginn des Haushaltsjahres	voraussichtlicher Stand zum Ende des Haushaltsjahres
	2026	2026
	EUR	
1.1 Anleihen	0	0
1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	64.000.000	91.484.000
1.2.1 <i>Bund</i>	0	0
1.2.2 <i>Land</i>	0	0
1.2.3 <i>Gemeinden und Gemeindeverbände</i>	0	0
1.2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	0	0
1.2.5 <i>Kreditinstitute</i>	64.000.000	91.484.000
1.2.6 <i>sonstige Bereiche</i>	0	0
1.3 Kassenkredite (Liquiditätsverbund)	-4.922.828	9.882.172
1.4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
1. Voraussichtliche Gesamtschulden Sonderrechnung	59.077.172	101.366.172

VI. Mittelfristige Finanzplanung

Ausgaben	Plan 2025			Ansatz 2026		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	60	-	60	-	-	-
2.2 Fachplanungen	215	-	215	5	-	5
2.3 Gutachten und Konzepte	89	-	89	65	-	65
2.4 Archäologische Untersuchungen	112	-	112	142	-	142
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	112	-	112	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	490	-	490	476	-	476
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	199	-	199	109	-	109
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	20	-	20	21	-	21
2.9 Bürgerbeteiligung	100	-	100	20	-	20
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	265	-	265	142	-	142
2.11 Beratungsleistungen	55	-	55	56	-	56
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	23	-	23	23	-	23
2. Weitere Vorbereitung	1.741	-	1.741	1.060	-	1.060
3.1 Freihänder Grundstückserwerb	4.619	-	4.619	6.687	-	6.687
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	12.759	-	12.759
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	33	-	33	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	419	-	419	602	-	602
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	26	-	26	39	-	39
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	5.096	-	5.096	20.087	-	20.087
4.1 Neuordnung der Grundstücke	105	-	105	108	-	108
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	412	-	412	519	-	519
4.3 Grundstücksfreilegungen	52	-	52	266	-	266
4.4 Erschließung	50	-	50	3.225	-	3.225
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	125	-	125	245	-	245
4.6 Übergeordnete Erschließung	468	-	468	1.446	-	1.446
4.7 Öffentliche Grünanlagen	345	-	345	233	-	233
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	956	-	956	887	-	887
4.9 CEF-Maßnahmen	127	-	127	131	-	131
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	515	-	515
4. Ordnungsmaßnahmen	2.640	-	2.640	7.574	-	7.574
5.1 Schulen	1.241	2.159	3.400	1.744	3.362	5.106
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	206	-	206	1.055	-	1.055
5.3 Sportstätten	190	285	475	197	296	493
5.4 Kultureinrichtungen	171	43	214	152	-	152
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	1.808	2.487	4.295	3.148	3.658	6.806
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	4.142	350	4.492	2.706	359	3.065
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	8	-	8	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	4.151	350	4.501	2.715	359	3.074
Summe Ausgaben	15.436	2.837	18.273	34.584	4.017	38.602
Finanzierungskosten	2.402	-	2.402	3.612	-	3.612
Gesamtausgaben	17.838	2.837	20.675	38.197	4.017	42.214

Einnahmen	Plan 2025			Ansatz 2026		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung für Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Ausgleichsbeträge / Ablösungsbeträge	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	53	-	53	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßn.	53	-	53	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz (Erstattung Fehlbetrag)	2.828	-	2.828	2.828	-	2.828
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	2.837	2.837	-	4.017	4.017
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	2.828	2.837	5.665	2.828	4.017	6.845
Summe Einnahmen	2.881	2.837	5.718	2.828	4.017	6.845
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 12.555	-	- 12.555	- 31.756	-	- 31.756
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 14.957	-	- 14.957	- 35.369	-	- 35.369

Ausgaben	Nachtrag 2026			Neuer Ansatz 2026		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	179	-	179	184	-	184
2.3 Gutachten und Konzepte	-	-	-	65	-	65
2.4 Archäologische Untersuchungen	95	-	95	237	-	237
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	40	-	40	40	-	40
2.6 Bauleitplanung	272	-	272	748	-	748
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	109	-	109	218	-	218
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	21	-	21	42	-	42
2.9 Bürgerbeteiligung	82	-	82	102	-	102
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	240	-	240	382	-	382
2.11 Beratungsleistungen	-	-	-	56	-	56
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	-	-	-	23	-	23
2. Weitere Vorbereitung	1.037	-	1.037	2.097	-	2.097
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	-	-	-	6.687	-	6.687
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	12.759	-	12.759
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	-	602	-	602
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	-	-	-	39	-	39
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	-	-	-	20.087	-	20.087
4.1 Neuordnung der Grundstücke	9	-	9	117	-	117
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	1.106	-	1.106	1.625	-	1.625
4.3 Grundstücksfreilegungen	53	-	53	319	-	319
4.4 Erschließung	51	-	51	3.276	-	3.276
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	77	-	77	322	-	322
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	1.446	-	1.446
4.7 Öffentliche Grünanlagen	233	-	233	466	-	466
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	598	-	598	1.485	-	1.485
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-	131	-	131
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	515	-	515
4. Ordnungsmaßnahmen	2.129	-	2.129	9.703	-	9.703
5.1 Schulen	697	1.344	2.041	2.441	4.706	7.147
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	214	-	214	1.269	-	1.269
5.3 Sportstätten	198	296	494	395	592	987
5.4 Kultureinrichtungen	178	44	222	330	44	374
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	1.286	1.685	2.971	4.434	5.343	9.778
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.499	251	2.750	5.205	610	5.815
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	-	-	-	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.499	251	2.750	5.214	610	5.824
Summe Ausgaben	6.952	1.936	8.888	41.536	5.953	47.489
Finanzierungskosten	-	30	-	3.582	-	3.582
Gesamtausgaben	6.920	1.936	8.856	45.117	5.953	51.070

Einnahmen	Nachtrag 2026			Neuer Ansatz 2026		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung für Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Ausgleichsbeträge / Ablösungsbeträge	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßn.	-	-	-	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz (Erstattung Fehlbetrag)	-	-	-	2.828	-	2.828
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	1.936	1.936	-	5.953	5.953
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	1.936	1.936	2.828	5.953	8.781
Summe Einnahmen	-	1.936	1.936	2.828	5.953	8.781
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	-	6.952	-	38.708	-	38.708
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	-	6.920	-	42.289	-	42.289

Ausgaben	Plan 2027			Plan 2028		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	63	-	63	64	-	64
2.2 Fachplanungen	-	-	-	5	-	5
2.3 Gutachten und Konzepte	67	-	67	41	-	41
2.4 Archäologische Untersuchungen	145	-	145	253	-	253
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	43	-	43
2.6 Bauleitplanung	136	-	136	139	-	139
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	111	-	111	114	-	114
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	22	-	22	22	-	22
2.9 Bürgerbeteiligung	22	-	22	41	-	41
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	58	-	58	59	-	59
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	24	-	24	24	-	24
2. Weitere Vorbereitung	646	-	646	805	-	805
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	13.253	-	13.253	3.374	-	3.374
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	20.184	-	20.184
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	1.193	-	1.193	304	-	304
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	34	-	34	34	-	34
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	471	471	-	13.830	13.830
3. Grunderwerb	14.480	471	14.951	23.896	13.830	37.726
4.1 Neuordnung der Grundstücke	121	-	121	125	-	125
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	26	-	26
4.3 Grundstücksfreilegungen	53	-	53	55	-	55
4.4 Erschließung	4.371	-	4.371	2.090	-	2.090
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	40	-	40	41	-	41
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	517	-	517
4.7 Öffentliche Grünanlagen	-	-	-	1.403	-	1.403
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	913	-	913	941	-	941
4.9 CEF-Maßnahmen	135	-	135	139	-	139
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	5.633	-	5.633	5.336	-	5.336
5.1 Schulen	1.800	11.632	13.432	10.712	18.110	28.822
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	2.572	-	2.572	3.424	128	3.552
5.3 Sportstätten	821	1.232	2.053	853	1.279	2.132
5.4 Kultureinrichtungen	1.819	415	2.234	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	7.012	13.279	20.291	14.989	19.517	34.506
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.771	368	3.139	2.838	377	3.215
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	9	-	9	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.780	368	3.148	2.847	377	3.224
Summe Ausgaben	30.551	14.118	44.669	47.873	33.724	81.597
Finanzierungskosten	3.598	-	3.598	3.208	-	3.208
Gesamtausgaben	34.149	14.118	48.267	51.081	33.724	84.805

Einnahmen	Plan 2027			Plan 2028		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR			TEUR		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	27.564	-	27.564	43.096	-	43.096
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	471	-	471	13.830	-	13.830
1. Grundstückserlöse	28.035	-	28.035	56.926	-	56.926
2.1 Kostenerstattung für Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Ausgleichsbeträge / Ablösungsbeträge	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	2.051	11.314	13.365	2.095	11.380	13.475
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßn.	2.051	11.314	13.365	2.095	11.380	13.475
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz (Erstattung Fehlbetrag)	2.828	-	2.828	2.828	-	2.828
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	2.804	2.804	-	22.344	22.344
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	2.828	2.804	5.632	2.828	22.344	25.172
Summe Einnahmen	32.914	14.118	47.032	61.849	33.724	95.573
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	2.363	-	2.363	13.976	-	13.976
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 1.235	-	- 1.235	10.768	-	10.768

Ausgaben	Plan 2029		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR		
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-
2.2 Fachplanungen	5	-	5
2.3 Gutachten und Konzepte	67	-	67
2.4 Archäologische Untersuchungen	59	-	59
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	142	-	142
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	116	-	116
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	23	-	23
2.9 Bürgerbeteiligung	8	-	8
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	60	-	60
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	25	-	25
2. Weitere Vorbereitung	506	-	506
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	2.536	-	2.536
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	228	-	228
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	29	-	29
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-
3. Grunderwerb	2.793	-	2.793
4.1 Neuordnung der Grundstücke	128	-	128
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	893	-	893
4.3 Grundstücksfreilegungen	619	-	619
4.4 Erschließung	2.926	-	2.926
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	53	-	53
4.6 Übergeordnete Erschließung	1.580	-	1.580
4.7 Öffentliche Grünanlagen	1.553	-	1.553
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	969	-	969
4.9 CEF-Maßnahmen	143	-	143
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	8.865	-	8.865
5.1 Schulen	11.119	18.799	29.918
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	8.289	-	8.289
5.3 Sportstätten	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-
5. Baumaßnahmen	19.408	18.799	38.207
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.906	386	3.292
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.915	386	3.301
Summe Ausgaben	34.487	19.185	53.672
Finanzierungskosten	3.807	-	3.807
Gesamtausgaben	38.294	19.185	57.479

Einnahmen	Plan 2029		
	entw. bedingt	nicht entw. bed.	gesamt
	TEUR		
1.1 Grundstückserlöse BA 1	14.677	-	14.677
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-
1. Grundstückserlöse	14.677	-	14.677
2.1 Kostenerstattung für Ökopunkte	-	-	-
2.2 Ausgleichsbeträge / Ablösungsbeträge	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	2.701	66	2.767
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßn.	2.701	66	2.767
4.1 Dritte	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz (Erstattung Fehlbetrag)	2.828	-	2.828
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	19.119	19.119
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	2.828	19.119	21.947
Summe Einnahmen	20.206	19.185	39.391
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 14.281	-	- 14.281
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 18.088	-	- 18.088

VII. Budgetregelungen

Stand: Nachtrag Sonderrechnung 2026 (unverändert)

Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 die Sonderrechnung „Nördlich Hafner“ beschlossen. In der ersten Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 10. März 2022 ist festgehalten, dass die Sonderrechnung gemäß § 59 Abs. 2 GemHVO nach den für den Gemeindehaushalt geltenden Vorschriften zu führen ist. Daher sind die haushaltsrechtlichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden. Nach diesen Bestimmungen hat der Gemeinderat die Möglichkeit, für den Vollzug der Sonderrechnung Regelungen festzulegen, die der Verwaltung Spielraum für eigenständige, finanztechnische Entscheidungen einräumen. Diese Regelungen über die gegenseitige Deckungsfähigkeit und Übertragbarkeit von Einnahme- und Ausgabepositionen haben ihre Rechtsgrundlage in den §§ 4 sowie 18 bis 21 GemHVO.

I. Übergeordnete („externe“) Budgetregeln

Nach § 4 Abs. 2 GemHVO bildet grundsätzlich jeder Teilhaushalt mindestens eine Bewirtschaftungseinheit (Budget). Darin sind per Gesetz alle Aufwendungen bzw. Auszahlungen jeweils in sich deckungsfähig. Jedoch lässt das NKHR Modifizierungen dieser umfassenden Deckungsfähigkeit zu (§ 20 Abs. 1 GemHVO). Innerhalb eines Budgets wird die Verwaltung ermächtigt, nach festgelegten Regeln eigenverantwortliche Finanztransfers durchzuführen. Damit wird eine flexiblere Aufgabenerledigung ermöglicht. Vom Grundsatz her ist jedoch eine Trennung zwischen den Ansätzen des Ergebnishaushalts und des Finanzhaushalts erforderlich.

1. Der Gemeinderat hat am 22. Juli 2021 beschlossen, dass die Sonderrechnung abweichend von § 4 Abs. 2 GemHVO als ein Budget geführt werden soll. Hierdurch soll der Verwaltung ermöglicht werden, kurzfristig auf Änderungen zu reagieren bzw. einzelne Projekte zeitnah fortführen zu können. Intern wird durch entsprechende Budgetregelungen sichergestellt, dass die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht und Sonderrechnung enthaltenen Ansätze nicht überschritten werden.
2. Im Ergebnis besteht die Sonderrechnung damit aus zwei „übergeordneten“ Gesamtbudgets, dem „Gesamtbudget Ergebnishaushalt“ und dem „Gesamtbudget Finanzhaushalt“. Innerhalb dieser Budgets sind alle zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen ohne förmliches üpl./apl-Genehmigungsverfahren gegenseitig deckungsfähig, sofern die Gesamtdeckung des jeweiligen Budgets sichergestellt ist.
3. Eine gegenseitige Deckungsfähigkeit zwischen Ansätzen im Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bestehen analog der Budgetregelungen im Kern-Haushalt bei zahlungswirksamen Aufwandskonten des Ergebnishaushalts zugunsten der Kontenart 783 (Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens) im Finanzhaushalt. Diese dürfen einseitig miteinbezogen werden (§ 20 Abs. 4 GemHVO).
4. Es besteht bei der Sonderrechnung die Besonderheit, dass die Bilanziellen Abschreibungen (Konten 47*) nur in der Sonderrechnung aber aufgrund der Regelungen des BauGB nicht auch in der Kosten- und Finanzierungsübersicht

abgebildet werden. Deshalb stellen die bilanziellen Abschreibungen ein eigenes Budget dar und gehen nicht zu Lasten des „Gesamtbudgets Ergebnishaushalt“.

5. Mittelverschiebungen, die ausschließlich aufgrund von haushaltsrechtlichen Vorgaben notwendig werden (z.B. Verbuchung im Ergebnishaushalt statt wie in der Planung vorgesehen im Finanzhaushalt und umgekehrt, z. B. durch geänderte Vorgaben des Statistischen Landesamtes), sind quer durch die Sonderrechnung im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit möglich. Mittelverschiebungen vom Finanzhaushalt in den Ergebnishaushalt sind aber nur dann zulässig, wenn die betroffenen Maßnahmen nicht kreditfinanziert sind.
6. In Anlehnung an § 84 Abs. 1 Satz 3 GemO wird klargestellt, dass über- oder außerplanmäßige Aufwendungen aufgrund einer erforderlichen Anpassung des Werts von Vermögensgegenständen, Sonderposten, Schulden und Rückstellungen keiner Genehmigung durch den Gemeinderat bedürfen.

II. Interne Budgetregeln

Um ein zentrales Finanzcontrolling der Sonderrechnung bei zahlreichen dezentralen Budgetverantwortlichen sicherstellen zu können, bedarf es neben den übergreifenden auch klaren internen Budgetregeln. Neben den unter Ziff. I aufgeführten Regelungen sollen nachfolgend aufgeführte Regeln getroffen werden.

1. Analog zu den Regelungen im städtischen Kernhaushalt werden bei der Sonderrechnung im Ergebnishaushalt grundsätzlich alle zahlungswirksamen Aufwandskonten innerhalb einer Produktgruppe mit der gleichen bewirtschaftenden Stelle zu internen Budgets erklärt. Der jeweilige Budgetverantwortliche trägt die interne Budgetverantwortung.
2. Erträge sind nicht Bestandteil der „internen Budgets“. Das bedeutet, Mehrerträge können nur nach Abstimmung mit der Projektstelle und auf Antrag durch die Kämmererei zur Deckung von Mehraufwendungen der „internen Budgets“ herangezogen werden.
3. Im Bereich der Bauunterhaltung sowie der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung werden die Aufwandskonten derselben bewirtschaftenden Stelle quer durch die Sonderrechnung für gegenseitig deckungsfähig erklärt:

4211 - Unterhaltung Grundstücke und baul. Anlagen
4212 - Unterhaltung sonst. unbewegl. Vermögen (Tiefbau, Sportanlagen, Spielplätze, Park- u. Gartenanlagen)
4231 - Mieten und Pachten
4241 - Bewirtschaftung Grundstücke und baul. Anlagen
4279 - Sonstige Aufwendungen Sachleistungen
4. Die Konten 91/92/93 "Interne Leistungsbeziehungen" sind nicht in die gegenseitige Deckungsfähigkeit einer Produktgruppe eingebunden. Diese Aufwendungen

werden innerhalb derselben verrechneten Leistung quer durch die Sonderrechnung für gegenseitig deckungsfähig erklärt.

5. Alle Aufwandskonten mit den Ziffern 44413 (= Versicherungen), sofern diese derselben bewirtschaftenden Stelle zugeordnet sind, werden quer durch die Sonderrechnung für gegenseitig deckungsfähig erklärt.
6. Transferaufwendungen (Konten 431)
Hier handelt es sich insbesondere um Zuweisungen und Zuschüsse an Dritte. Diese Aufwendungen sind generell von den Budgetregelungen ausgeschlossen. Konkret bedeutet dies, dass jedes einzelne Zuschuss-Sachkonto nur für den vorbestimmten Zweck verwendet werden darf. Haushaltsmittelverschiebungen sind damit nur mit dem Instrument der ÜPL/APL-Anträge möglich.
7. Budgets im Finanzhaushalt (Konten 78)
Im Finanzhaushalt stellt jeder Investitionsauftrag ein eigenes Budget dar. Nach Abstimmung mit der Projektstelle Hafner können die Ansätze für Baumaßnahmen (Konten 787) innerhalb der einzelnen Produktgruppen auf Antrag des Budgetverantwortlichen durch die Kämmerei jeweils für gegenseitig deckungsfähig erklärt werden.
8. Bei Budgetüberschreitungen sind durch die Budgetverantwortlichen in Abstimmung mit der Projektstelle Anträge für über-/außerplanmäßige Ausgaben an die Kämmerei zu stellen und durch die Kämmerei zu entscheiden, solange keine Überschreitung des „übergreifenden“ Budgets zu erwarten sind. Die Budgetverantwortlichen haben grundsätzlich einen Vorschlag zur Finanzierung („Deckungsmittel“) aus Ihrem Bereich zu benennen. Vorrangig soll die Deckung innerhalb des betroffenen Teil-Haushalts erfolgen.

VIII. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgaben	Gesamtmaßnahme			Ergebnis 2020		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	1.473	-	1.473	1.039	-	1.039
1. Vorbereitende Untersuchungen	1.473	-	1.473	1.039	-	1.039
2.1 Städtebauliche Planungen	1.719	-	1.719	1.134	-	1.134
2.2 Fachplanungen	249	-	249	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	694	-	694	-	-	-
2.4 Archäologische Untersuchungen	1.186	-	1.186	-	-	-
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	370	-	370	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	1.807	-	1.807	-	-	-
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	1.811	-	1.811	-	-	-
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	377	-	377	-	-	-
2.9 Bürgerbeteiligung	315	-	315	-	-	-
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	458	-	458	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	942	-	942	-	-	-
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	275	-	275	-	-	-
2. Weitere Vorbereitung	10.202	-	10.202	1.134	-	1.134
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	69.257	-	69.257	-	-	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	61.209	-	61.209	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	38	-	38	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	5.641	-	5.641	-	-	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	322	-	322	-	-	-
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	15.514	15.514	-	-	-
3. Grunderwerb	136.468	15.514	151.982	-	-	-
4.1 Neuordnung der Grundstücke	1.666	-	1.666	-	-	-
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	2.732	-	2.732	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	1.421	-	1.421	-	-	-
4.4 Erschließung	50.955	-	50.955	-	-	-
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	1.291	-	1.291	-	-	-
4.6 Übergeordnete Erschließung	8.010	-	8.010	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	10.393	-	10.393	-	-	-
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	8.338	-	8.338	-	-	-
4.9 CEF-Maßnahmen	1.278	-	1.278	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	1.730	-	1.730	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	87.816	-	87.816	-	-	-
5.1 Schulen	38.792	73.884	112.676	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	34.505	627	35.132	-	-	-
5.3 Sportstätten	2.070	3.105	5.175	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	8.190	1.098	9.288	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	83.557	78.714	162.270	-	-	-
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	42.640	4.303	46.943	-	-	-
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	103	-	103	-	-	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	42.744	4.303	47.046	-	-	-
Summe Ausgaben	362.260	98.530	460.790	2.173	-	2.173
Finanzierungskosten	39.258	-	39.258	-	-	-
Gesamtausgaben	401.518	98.530	500.048	2.173	-	2.173

Einnahmen	Gesamtmaßnahme			Ergebnis 2020		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	108.130	-	108.130	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	77.887	-	77.887	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	148.536	-	148.536	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	15.514	-	15.514	-	-	-
1. Grundstückserlöse	350.067	-	350.067	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	136	-	136	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	136	-	136	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	1.130	-	1.130	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	9.660	22.760	32.420	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	10.790	22.760	33.549	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	75.770	75.770	-	-	-
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	75.770	75.770	-	-	-
Summe Einnahmen	360.992	98.530	459.522	-	-	-
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	-	1.268	1.268	-	2.173	-
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	-	40.526	40.526	-	2.173	-

Ausgaben	Ergebnis 2021			Ergebnis 2022		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	354	-	354	80	-	80
1. Vorbereitende Untersuchungen	354	-	354	80	-	80
2.1 Städtebauliche Planungen	62	-	62	82	-	82
2.2 Fachplanungen	-	-	-	5	-	5
2.3 Gutachten und Konzepte	-	-	-	39	-	39
2.4 Archäologische Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	1	-	1
2.6 Bauleitplanung	-	-	-	-	-	-
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	-	-	-	-	-	-
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	-	-	-	-	-	-
2.9 Bürgerbeteiligung	-	-	-	3	-	3
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	-	-	-	3	-	3
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	-	-	-	2	-	2
2. Weitere Vorbereitung	62	-	62	135	-	135
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	3.534	-	3.534	10.086	-	10.086
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	6.249	-	6.249	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	539	-	539	491	-	491
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	-	-	-	-	-	-
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	10.323	-	10.323	10.576	-	10.576
4.1 Neuordnung der Grundstücke	-	-	-	-	-	-
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	-	-	-	-	-	-
4.4 Erschließung	-	-	-	-	-	-
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	-	-	-	-	-	-
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	-	-	-	-	-	-
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	-	-	-	372	-	372
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	-	-	-	372	-	372
5.1 Schulen	-	-	-	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	-	-	-	-	-	-
5.3 Sportstätten	-	-	-	1	1	2
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	-	-	-	1	1	2
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	-	-	-	2.098	-	2.098
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	-	-	-	-	-	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	-	-	-	2.098	-	2.098
Summe Ausgaben	10.739	-	10.739	13.262	1	13.263
Finanzierungskosten	-	-	-	82	-	82
Gesamtausgaben	10.739	-	10.739	13.344	1	13.344

Einnahmen	Ergebnis 2021			Ergebnis 2022		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	14	-	14	34	-	34
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	14	-	14	34	-	34
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	-	-	-	1	1
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	-	-	-	1	1
Summe Einnahmen	14	-	14	34	1	35
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 10.725	-	- 10.725	- 13.228	-	- 13.228
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 10.725	-	- 10.725	- 13.310	-	- 13.310

Ausgaben	Ergebnis 2023			Ergebnis 2024		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	144	-	144	92	-	92
2.2 Fachplanungen	10	-	10	104	-	104
2.3 Gutachten und Konzepte	91	-	91	131	-	131
2.4 Archäologische Untersuchungen	-	-	-	21	-	21
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	125	-	125	52	-	52
2.6 Bauleitplanung	-	-	-	9	-	9
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	-	-	-	5	-	5
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	-	-	-	-	-	-
2.9 Bürgerbeteiligung	58	-	58	7	-	7
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	20	-	20	24	-	24
2.11 Beratungsleistungen	38	-	38	33	-	33
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	5	-	5	6	-	6
2. Weitere Vorbereitung	491	-	491	485	-	485
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	10.996	-	10.996	10.911	-	10.911
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	720	-	720	586	-	586
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	-	-	-	-	-	-
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	11.716	-	11.716	11.497	-	11.497
4.1 Neuordnung der Grundstücke	-	-	-	-	-	-
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	-	-	-	-	-	-
4.4 Erschließung	-	-	-	-	-	-
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	-	-	-	-	-	-
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	-	-	-	-	-	-
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	-	-	-	-	-	-
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	-	-	-	-	-	-
5.1 Schulen	-	-	-	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	-	-	-	-	-	-
5.3 Sportstätten	-	-	-	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	-	-	-	-	-	-
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	811	277	1.089	1.380	110	1.490
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	-	-	-	-	-	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	811	277	1.089	1.380	110	1.490
Summe Ausgaben	13.017	277	13.295	13.362	110	13.472
Finanzierungskosten	928	-	928	1.451	-	1.451
Gesamtausgaben	13.945	277	14.222	14.814	110	14.924

Einnahmen	Ergebnis 2023			vorl. Ergebnis 2024		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	136	-	136	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	136	-	136	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	46	-	46	46	-	46
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	46	-	46	46	-	46
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	428	-	428
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw. bed. Kosten	-	277	277	-	110	110
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	277	277	428	110	538
Summe Einnahmen	182	277	459	474	110	584
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 12.836	-	- 12.836	- 12.888	-	- 12.888
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 13.764	-	- 13.764	- 14.340	-	- 14.340

Ausgaben	2025			2026		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	60	-	60	-	-	-
2.2 Fachplanungen	215	-	215	184	-	184
2.3 Gutachten und Konzepte	89	-	89	65	-	65
2.4 Archäologische Untersuchungen	112	-	112	237	-	237
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	112	-	112	40	-	40
2.6 Bauleitplanung	490	-	490	748	-	748
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	199	-	199	218	-	218
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	20	-	20	42	-	42
2.9 Bürgerbeteiligung	100	-	100	102	-	102
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	265	-	265	382	-	382
2.11 Beratungsleistungen	55	-	55	56	-	56
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	23	-	23	23	-	23
2. Weitere Vorbereitung	1.741	-	1.741	2.097	-	2.097
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	4.619	-	4.619	6.687	-	6.687
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	12.759	-	12.759
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	33	-	33	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	419	602	-	602
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	26	-	26	39	-	39
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	5.096	-	5.096	20.087	-	20.087
4.1 Neuordnung der Grundstücke	105	-	105	117	-	117
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	412	-	412	1.625	-	1.625
4.3 Grundstücksfreilegungen	52	-	52	319	-	319
4.4 Erschließung	50	-	50	3.276	-	3.276
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	125	-	125	322	-	322
4.6 Übergeordnete Erschließung	468	-	468	1.446	-	1.446
4.7 Öffentliche Grünanlagen	345	-	345	466	-	466
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	956	-	956	1.485	-	1.485
4.9 CEF-Maßnahmen	127	-	127	131	-	131
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	515	-	515
4. Ordnungsmaßnahmen	2.640	-	2.640	9.703	-	9.703
5.1 Schulen	1.241	2.159	3.400	2.441	4.706	7.147
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	206	-	206	1.269	-	1.269
5.3 Sportstätten	190	285	475	395	592	987
5.4 Kultureinrichtungen	171	43	214	330	44	374
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	1.808	2.487	4.295	4.434	5.343	9.778
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	4.142	350	4.492	5.205	610	5.815
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	8	-	8	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	4.151	350	4.501	5.214	610	5.824
Summe Ausgaben	15.436	2.837	18.273	41.536	5.953	47.489
Finanzierungskosten	2.402	-	2.402	3.582	-	3.582
Gesamtausgaben	17.838	2.837	20.675	45.117	5.953	51.070

Einnahmen	2025			2026		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	53	-	53	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	53	-	53	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	2.837	2.837	-	5.953	5.953
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	2.837	2.837	-	5.953	5.953
Summe Einnahmen	53	2.837	2.890	-	5.953	5.953
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	-	15.383	-	15.383	-	15.383
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	-	17.785	-	17.785	-	17.785

Ausgaben	2027			2028		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	63	-	63	64	-	64
2.2 Fachplanungen	-	-	-	5	-	5
2.3 Gutachten und Konzepte	67	-	67	41	-	41
2.4 Archäologische Untersuchungen	145	-	145	253	-	253
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	43	-	43
2.6 Bauleitplanung	136	-	136	139	-	139
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	111	-	111	114	-	114
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	22	-	22	22	-	22
2.9 Bürgerbeteiligung	22	-	22	41	-	41
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	58	-	58	59	-	59
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	24	-	24	24	-	24
2. Weitere Vorbereitung	646	-	646	805	-	805
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	13.253	-	13.253	3.374	-	3.374
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	20.184	-	20.184
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	1.193	-	1.193	304	-	304
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	34	-	34	34	-	34
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	471	471	-	13.830	13.830
3. Grunderwerb	14.480	471	14.951	23.896	13.830	37.726
4.1 Neuordnung der Grundstücke	121	-	121	125	-	125
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	26	-	26
4.3 Grundstücksfreilegungen	53	-	53	55	-	55
4.4 Erschließung	4.371	-	4.371	2.090	-	2.090
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	40	-	40	41	-	41
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	517	-	517
4.7 Öffentliche Grünanlagen	-	-	-	1.403	-	1.403
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	913	-	913	941	-	941
4.9 CEF-Maßnahmen	135	-	135	139	-	139
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	5.633	-	5.633	5.336	-	5.336
5.1 Schulen	1.800	11.632	13.432	10.712	18.110	28.822
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	2.572	-	2.572	3.424	128	3.552
5.3 Sportstätten	821	1.232	2.053	853	1.279	2.132
5.4 Kultureinrichtungen	1.819	415	2.234	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	7.012	13.279	20.291	14.989	19.517	34.506
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.771	368	3.139	2.838	377	3.215
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	9	-	9	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.780	368	3.148	2.847	377	3.224
Summe Ausgaben	30.551	14.118	44.669	47.873	33.724	81.597
Finanzierungskosten	3.598	-	3.598	3.208	-	3.208
Gesamtausgaben	34.149	14.118	48.267	51.081	33.724	84.805

Einnahmen	2027			2028		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	27.564	-	27.564	43.096	-	43.096
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	471	-	471	13.830	-	13.830
1. Grundstückserlöse	28.035	-	28.035	56.926	-	56.926
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	2.051	11.314	13.365	2.095	11.380	13.475
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	2.051	11.314	13.365	2.095	11.380	13.475
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	2.804	2.804	-	22.344	22.344
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	2.804	2.804	-	22.344	22.344
Summe Einnahmen	30.086	14.118	44.204	59.021	33.724	92.744
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	-	465	-	11.148	-	11.148
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	-	4.063	-	7.940	-	7.940

Ausgaben	2029			2030		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	5	-	5	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	67	-	67	69	-	69
2.4 Archäologische Untersuchungen	59	-	59	81	-	81
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	142	-	142	129	-	129
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	116	-	116	118	-	118
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	23	-	23	52	-	52
2.9 Bürgerbeteiligung	8	-	8	8	-	8
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	60	-	60	61	-	61
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	25	-	25	25	-	25
2. Weitere Vorbereitung	506	-	506	544	-	544
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	2.536	-	2.536	1.892	-	1.892
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	5	-	5
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	228	-	228	171	-	171
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	29	-	29	35	-	35
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	2.793	-	2.793	2.103	-	2.103
4.1 Neuordnung der Grundstücke	128	-	128	132	-	132
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	893	-	893	17	-	17
4.3 Grundstücksfreilegungen	619	-	619	58	-	58
4.4 Erschließung	2.926	-	2.926	7.681	-	7.681
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	53	-	53	287	-	287
4.6 Übergeordnete Erschließung	1.580	-	1.580	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	1.553	-	1.553	35	-	35
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	969	-	969	998	-	998
4.9 CEF-Maßnahmen	143	-	143	147	-	147
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	580	-	580
4. Ordnungsmaßnahmen	8.865	-	8.865	9.935	-	9.935
5.1 Schulen	11.119	18.799	29.918	12.150	19.773	31.923
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	8.289	-	8.289	7.943	-	7.943
5.3 Sportstätten	-	-	-	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-	111	28	139
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	19.408	18.799	38.207	20.204	19.801	40.005
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.906	386	3.292	2.976	395	3.371
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	9	-	9	9	-	9
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.915	386	3.301	2.985	395	3.380
Summe Ausgaben	34.487	19.185	53.672	35.771	20.196	55.967
Finanzierungskosten	3.807	-	3.807	4.152	-	4.152
Gesamtausgaben	38.294	19.185	57.479	39.923	20.196	60.119

Einnahmen	2029			2030		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	14.677	-	14.677	22.793	-	22.793
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	14.677	-	14.677	22.793	-	22.793
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	450	-	450
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	2.701	66	2.767	2.657	-	2.657
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	2.701	66	2.767	3.107	-	3.107
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	19.119	19.119	-	20.196	20.196
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	19.119	19.119	-	20.196	20.196
Summe Einnahmen	17.378	19.185	36.563	25.900	20.196	46.096
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 17.109	-	- 17.109	- 9.871	-	- 9.871
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 20.916	-	- 20.916	- 14.023	-	- 14.023

Ausgaben	2031			2032		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	-	-	-	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	44	-	44	45	-	45
2.4 Archäologische Untersuchungen	185	-	185	189	-	189
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	34	-	34	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	132	-	132	135	-	135
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	121	-	121	123	-	123
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	29	-	29	30	-	30
2.9 Bürgerbeteiligung	9	-	9	8	-	8
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	63	-	63	64	-	64
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	26	-	26	26	-	26
2. Weitere Vorbereitung	643	-	643	621	-	621
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	-	-	-	-	-	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	22.017	-	22.017	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	-	-	-	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	25	-	25	18	-	18
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	1.213	1.213	-	-	-
3. Grunderwerb	22.042	1.213	23.255	18	-	18
4.1 Neuordnung der Grundstücke	136	-	136	140	-	140
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	28	-	28	66	-	66
4.3 Grundstücksfreilegungen	60	-	60	61	-	61
4.4 Erschließung	6.814	-	6.814	4.504	-	4.504
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	57	-	57	58	-	58
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	877	-	877
4.7 Öffentliche Grünanlagen	-	-	-	2.448	-	2.448
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	1.028	-	1.028	739	-	739
4.9 CEF-Maßnahmen	456	-	456	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	8.578	-	8.578	8.894	-	8.894
5.1 Schulen	-	-	-	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	1.616	-	1.616	1.677	148	1.825
5.3 Sportstätten	-	-	-	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-	2.783	268	3.051
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	1.616	-	1.616	4.460	416	4.876
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.902	396	3.298	2.908	401	3.309
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	10	-	10	10	-	10
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.912	396	3.307	2.918	401	3.319
Summe Ausgaben	35.791	1.609	37.399	16.911	817	17.728
Finanzierungskosten	4.813	-	4.813	4.045	-	4.045
Gesamtausgaben	40.604	1.609	42.213	20.956	817	21.773

Einnahmen	2031			2032		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	15.690	-	15.690	38.743	-	38.743
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	1.213	-	1.213	-	-	-
1. Grundstückserlöse	16.903	-	16.903	38.743	-	38.743
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	124	-	124
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	-	-	-	124	-	124
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	1.609	1.609	-	817	817
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	1.609	1.609	-	817	817
Summe Einnahmen	16.903	1.609	18.512	38.868	817	39.685
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	- 18.888	-	- 18.888	21.957	-	21.957
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	- 23.701	-	- 23.701	17.913	-	17.913

Ausgaben	2033			2034		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	-	-	-	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	10	-	10	11	-	11
2.4 Archäologische Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	-	-	-	-	-	-
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	126	-	126	129	-	129
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	61	-	61	31	-	31
2.9 Bürgerbeteiligung	9	-	9	9	-	9
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	65	-	65	67	-	67
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	27	-	27	27	-	27
2. Weitere Vorbereitung	299	-	299	274	-	274
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	-	-	-	-	-	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	-	-	-	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	15	-	15	7	-	7
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	15	-	15	7	-	7
4.1 Neuordnung der Grundstücke	144	-	144	149	-	149
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	63	-	63	65	-	65
4.4 Erschließung	1.534	-	1.534	5.444	-	5.444
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	314	-	314	13	-	13
4.6 Übergeordnete Erschließung	3.558	-	3.558	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	2.028	-	2.028	1.663	-	1.663
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	94	-	94	97	-	97
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	633	-	633	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	8.369	-	8.369	7.430	-	7.430
5.1 Schulen	-	-	-	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	-	-	-	-	-	-
5.3 Sportstätten	-	-	-	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	1.776	-	1.776	128	32	160
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	1.776	-	1.776	128	32	160
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	2.905	180	3.085	2.975	184	3.159
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	10	-	10	10	-	10
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	2.915	180	3.095	2.985	184	3.169
Summe Ausgaben	13.372	180	13.552	10.824	216	11.041
Finanzierungskosten	3.692	-	3.692	3.000	-	3.000
Gesamtausgaben	17.064	180	17.244	13.824	216	14.040

Einnahmen	2033			2034		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	23.453	-	23.453	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	30.442	-	30.442
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	23.453	-	23.453	30.442	-	30.442
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	-	-	-	140	-	140
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	-	-	-	140	-	140
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	180	180	-	216	216
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	180	180	-	216	216
Summe Einnahmen	23.453	180	23.633	30.581	216	30.797
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	10.081	-	10.081	19.757	-	19.757
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	6.389	-	6.389	16.756	-	16.756

Ausgaben	2035			2036		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	-	-	-	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	11	-	11	11	-	11
2.4 Archäologische Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	-	-	-	-	-	-
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	131	-	131	134	-	134
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	32	-	32	33	-	33
2.9 Bürgerbeteiligung	12	-	12	1	-	1
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	68	-	68	70	-	70
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	12	-	12	-	-	-
2. Weitere Vorbereitung	266	-	266	249	-	249
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	-	-	-	-	-	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	-	-	-	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	4	-	4	2	-	2
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	4	-	4	2	-	2
4.1 Neuordnung der Grundstücke	153	-	153	158	-	158
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	67	-	67	-	-	-
4.4 Erschließung	6.350	-	6.350	905	-	905
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	13	-	13	14	-	14
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	537	-	537	56	-	56
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	100	-	100	103	-	103
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	7.221	-	7.221	1.235	-	1.235
5.1 Schulen	-	-	-	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	-	-	-	3.786	172	3.958
5.3 Sportstätten	-	-	-	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-	1.244	311	1.555
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	-	-	-	5.031	483	5.514
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	3.046	188	3.234	2.094	130	2.224
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	11	-	11	-	-	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	3.057	188	3.245	2.094	130	2.224
Summe Ausgaben	10.547	188	10.736	8.611	613	9.224
Finanzierungskosten	1.243	-	1.243	-	200	200
Gesamtausgaben	11.790	188	11.978	8.411	613	9.024

Einnahmen	2035			2036		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	60.615	-	60.615	57.479	-	57.479
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	60.615	-	60.615	57.479	-	57.479
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	144	-	144	-	-	-
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	144	-	144	-	-	-
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	188	188	-	613	613
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	188	188	-	613	613
Summe Einnahmen	60.759	188	60.948	57.479	613	58.092
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	50.212	-	50.212	48.869	-	48.869
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	48.969	-	48.969	49.069	-	49.069

Ausgaben	2037			2038		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
1. Vorbereitende Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.1 Städtebauliche Planungen	-	-	-	-	-	-
2.2 Fachplanungen	-	-	-	-	-	-
2.3 Gutachten und Konzepte	11	-	11	13	-	13
2.4 Archäologische Untersuchungen	-	-	-	-	-	-
2.5 Artenschutzrechtl. Prüfung § 44 BNatSchG	-	-	-	-	-	-
2.6 Bauleitplanung	-	-	-	-	-	-
2.7 Gebührenfinanzierte Leistungen i.Z.m der Bauleitplanung	137	-	137	140	-	140
2.8 Grundstücksvergabeverfahren	-	-	-	-	-	-
2.9 Bürgerbeteiligung	1	-	1	1	-	1
2.10 Öffentlichkeitsarbeit	-	-	-	-	-	-
2.11 Beratungsleistungen	71	-	71	58	-	58
2.12 Sonstige weitere Vorbereitung	-	-	-	-	-	-
2. Weitere Vorbereitung	221	-	221	212	-	212
3.1 Freihändiger Grundstückserwerb	-	-	-	-	-	-
3.2 Ansatz für Altgrundstücke	-	-	-	-	-	-
3.3 Flächenankauf außerhalb SEM (entwicklungsbed.)	-	-	-	-	-	-
3.4 Nebenkosten des Grunderwerbs	-	-	-	-	-	-
3.5 Zu zahlende Grundsteuer auf das Grundstücksvermögen	54	-	54	-	-	-
3.6 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
3. Grunderwerb	54	-	54	-	-	-
4.1 Neuordnung der Grundstücke	163	-	163	-	-	-
4.2 Umzug/Entschädigung von Betroffenen	-	-	-	-	-	-
4.3 Grundstücksfreilegungen	-	-	-	-	-	-
4.4 Erschließung	1.455	-	1.455	3.601	-	3.601
4.5 Infrastruktur Ver- und Entsorgung	14	-	14	15	-	15
4.6 Übergeordnete Erschließung	-	-	-	-	-	-
4.7 Öffentliche Grünanlagen	43	-	43	-	-	-
4.8 Ausgleichsmaßnahmen	106	-	106	153	-	153
4.9 CEF-Maßnahmen	-	-	-	-	-	-
4.10 sonstige Ordnungsmaßnahmen/Konzept Quartiersbewässerung	-	-	-	-	-	-
4. Ordnungsmaßnahmen	1.781	-	1.781	3.768	-	3.768
5.1 Schulen	-	-	-	-	-	-
5.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	3.930	179	4.109	-	-	-
5.3 Sportstätten	-	-	-	-	-	-
5.4 Kultureinrichtungen	-	-	-	-	-	-
5.5 Sonstiger Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-
5. Baumaßnahmen	3.930	179	4.109	-	-	-
6.1 Personal- und Sachkosten der Stadt	1.925	119	2.044	1.562	97	1.659
6.2 Vergütung für einen Entwicklungsträger	-	-	-	-	-	-
6.3 Sachkosten für Ausschreibungen während der Vermarktung	-	-	-	-	-	-
6. Personal- und Sachkosten, Vergütungen	1.925	119	2.045	1.562	97	1.658
Summe Ausgaben	7.911	298	8.209	5.542	97	5.639
Finanzierungskosten	-	82	-	-	3	-
Gesamtausgaben	7.829	298	8.127	5.539	97	5.636

Einnahmen	2037			2038		
	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten	entwicklungs- bedingte Kosten	nicht- entwicklungs- bedingte Kosten	Projektge- samtkosten
1.1 Grundstückserlöse BA 1	-	-	-	-	-	-
1.2 Grundstückserlöse BA 2	-	-	-	-	-	-
1.3 Grundstückserlöse BA 3	-	-	-	-	-	-
1.4 Ausgleich für nicht für SEM erford. Grundstücke	-	-	-	-	-	-
1. Grundstückserlöse	-	-	-	-	-	-
2.1 Kostenerstattung Ökopunkte	-	-	-	-	-	-
2.2 Sonstige Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
2. Ausgleichsbeträge	-	-	-	-	-	-
3.1 Zuwendungen nach dem LGVFG	23	-	23	249	-	249
3.2 Zuwendungen aus sonstigen Förderprogrammen	-	-	-	-	-	-
3.3 Ausgleichszahlungen	-	-	-	-	-	-
3. Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen	23	-	23	249	-	249
4.1 Dritte	-	-	-	-	-	-
4.2 Stadt Konstanz	-	-	-	-	-	-
4.3 Stadt Konstanz - Ausgleich nicht-entw.bed. Kosten	-	298	298	-	97	97
4. Sonstige Erträge, z.B. Spenden	-	298	298	-	97	97
Summe Einnahmen	23	298	321	249	97	345
Saldo (Einnahmen-Ausgaben)	-	7.888	-	7.888	-	5.294
Gesamtsaldo (Einnahmen-Ausgaben-Finanzierung)	-	7.806	-	7.806	-	5.291

IX. Finanzierungskonzept

Finanzierungskonzept der nicht-entwicklungsbedingten Kosten über den Kernhaushalt der Stadt Konstanz

I. Allgemeines/Rahmenbedingungen

Der Kernhaushalt hat an die Sonderrechnung für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) „Nördlich Hafner“ folgende Kosten zu erstatten:

1. Defizit der SEM (entwicklungsbedingte Kosten) gemäß § 59 Abs. 2 GemHVO
2. Nicht-entwicklungsbedingte Kosten

Darüber hinaus erhält der Kernhaushalt von der Sonderrechnung einen

3. finanziellen Ausgleich für die Einbringung von Altgrundstücken in die Sonderrechnung

Zu 1.)

Nach der aktuell erfolgten Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stand Oktober 2025) beläuft sich das Defizit der SEM „Nördlich Hafner“ weiterhin auf -40,5 Mio. €. Auf die Restlaufzeit (13 Jahre) betrachtet ergibt sich damit eine jährliche Erstattung vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung in Höhe von rd. 2.828.000 €. Hierin berücksichtigt sind die bereits geleisteten Erstattungsbeträge der Jahre 2020 bis 2025 in Höhe von insgesamt 3.768.000 €. In der Finanzplanung des Kernhaushalts sind die entsprechenden Jahresbeträge berücksichtigt.

Zu 2.)

Bei den nicht-entwicklungsbedingten Kosten handelt es sich um Kosten, die der Stadt auch ohne Entwicklung des Gebiets Hafner entstanden wären, also die Kosten für die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (weiterführende Schule und Sportflächen), die gesamtstädtischen Bedarfe im Gebiet abbilden und sich von den Bedarfen des Entwicklungsgebiets abgrenzen.

Die nicht-entwicklungsbedingten Kosten abzgl. der prognostizierten Zuschüsse belaufen sich auf 75,8 Mio. € und setzen sich wie folgt zusammen:

Maßnahme	T€	Bemerkung
Ausgleich für nicht für SEM erforderliche Grundstücke	15.514	Grundstücke/-anteile für die aufgeführten Nutzungen
Schulen	73.884	86,6% der weiterführenden Schule m. Sporthalle
Kinderbetreuungseinrichtungen	627	Sprachheilkindergarten
Sportstätten	3.105	60% der Sportplätze (=1,5 Sportplätze)
Kultureinrichtungen (3. BA)	1.098	20% Quartierstreff
Personal- und Sachkosten der Stadt	4.303	
Zwischensumme Ausgaben	98.530	
Zuschüsse	-22.760	Schulbauförderung, Sportförderung
Gesamtaufwand	75.770	

Die Zahlungen verteilen sich nach aktueller Planung wie folgt auf die einzelnen Jahre:

Jahr	T€	Bemerkung
2020	0	
2021	0	
2022	1	Sportstätten
2023	277	Personal
2024	89	Schule, Personal
2025	969	Schule, Sportstätten, Kultureinrichtung, Personal
2026	5.953	Schule, Sportstätten, Personal
2027	14.118	Ausgleich für nicht SEM benötigte Grundstücke, Schule, Sportstätten, Kultureinrichtung, Personal
2028	33.724	Ausgleich für nicht SEM benötigte Grundstücke, Schule, Kitas, Sportstätten, Personal
2029	19.185	Schule, Personal
2030	20.196	Schule, Kultureinrichtung, Personal
2031	1.609	Ausgleich nicht für SEM benötigte Grundstücke, Personal
2032	817	Kitas, Kultureinrichtung, Personal
2033	180	Personal
2034	216	Kultureinrichtung, Personal
2035	188	Personal
2036	613	Kitas, Kultureinrichtung, Personal
2037	298	Kitas, Personal
2038	97	Personal
Summe	98.530	

Diese Zahlungen sind in der Finanzplanung des Kernhaushalts enthalten.

Zu 3.)

Nach den derzeitigen Berechnungen der Stabsstelle Hafner belaufen sich die Ausgleichszahlungen von der Sonderrechnung an den Kernhaushalt für die Übertragung von Altgrundstücken auf insgesamt 61,21 Mio. € (siehe auch Grundstücksübertragungskonzept). Dieser Wert wird sich entsprechend der Fortschreibung der Anfangswerte, welche in einem zweijährigen Rhythmus erfolgt, regelmäßig verändern. Diese Entwicklung wird jeweils in der jährlichen Fortschreibung der KuF und im parallel hierzu fortzuschreibenden Finanzierungskonzept berücksichtigt.

Der Übergang der Grundstücke vom Kernhaushalt an die Sonderrechnung ist je entsprechendem Bauabschnitt in folgenden Jahren geplant und ist bzw. wird in der Finanzplanung des Kernhaushalts berücksichtigt:

Jahr	T€	Bemerkung
2020	-	
2021	-	
2022	6.249	Nicht zweckgebunden
2023	-	
2024	-	
2025	-	
2026	12.759	zweckgebunden
2027	-	
2028	20.184	zweckgebunden
2029	-	

2030	-	
2031	22.017	zweckgebunden
2032	-	
2033	-	
2034	-	
2035	-	
2036	-	
2037	-	
2038	-	
Summe	61.209	

Während der Vorbereitenden Untersuchungen (VU, 2017-2021) wurden Grundstücke im Wert von rd. 10,3 Mio. € über den Kernhaushalt angekauft, da die Sonderrechnung noch nicht existierte. Der Erwerb war nicht im Kernhaushalt eingeplant und wurde über überplanmäßige Ausgaben, also aus allgemeinen Haushaltsmitteln, vorfinanziert. Im Jahr 2022 wurde dieser Betrag von der Sonderrechnung an den Kernhaushalt zurückerstattet.

Von den insgesamt 10,3 Mio. €, die über den Kernhaushalt für die SEM vorfinanziert wurden, sind auf den Ankauf von Altgrundstücken wie oben dargestellt rd. 6,3 Mio. € entfallen. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die bis Mitte 2019 von der Stadt angekauft wurden und in der KuF unter Ziffer 3.2 als Altgrundstücke ausgewiesen sind (obwohl sie nicht schon immer im Besitz der Stadt Konstanz waren). Die restlichen 4 Mio. € wurden für den freihändigen Erwerb von Grundstücken (Grundstücke von privaten Dritten), die ab Mitte 2019 von der Stadt angekauft wurden, aufgewendet. Diese Grundstücke sind in der KuF nicht als Altgrundstücke geführt und fallen damit unter Ziffer 3.1 der KuF.

Die im Jahr 2022 erfolgten Ausgleichszahlungen in Höhe von insgesamt 10,3 Mio. € sind dem Kernhaushalt als Ersatz für die während der VU-Phase erworbenen Grundstücke ohne Zweckbindung zugeflossen und haben im Sinne des Gesamtdeckungsprinzips den Haushalt im Jahr 2022 entsprechend entlastet (bzw. die planmäßige Neuverschuldung reduziert). Aus diesem Grund ist für die 6,3 Mio. €, die die Stadt für ihre Altgrundstücke erhalten hat, keine zweckgebundene Zuführung zum „Hafner-Sparbuch“ erfolgt, so dass diese Mittel nicht zur Finanzierung der nicht-entwicklungsbedingten Kosten zur Verfügung stehen.

Die Grundstückserlöse für die Übertragung der Altgrundstücke von der Stadt an die SEM, die in den Jahren 2026, 2028 und 2031 geplant ist, sollen zweckgebunden für die Finanzierung der nicht-entwicklungsbedingten Maßnahmen verwendet und dem „Hafner-Sparbuch“ zugeführt werden.

II. Finanzierung/Auswirkung auf den Kernhaushalt

1. Allgemeine Zielsetzung der Sonderrechnung

Zielsetzung der Verwaltung ist es, mit der Sonderrechnung ein flexibles und praktikables Instrument zu besitzen, mit dem das Großprojekt SEM „Nördlich Hafner“ umgesetzt werden kann. Durch weiter gefasste Budgetregelungen und flexiblere Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich gegenüber der Abwicklung im Kernhaushalt Vorteile. Außerdem kann mit der Sonderrechnung die Gesamtmaßnahme transparent und übersichtlich getrennt vom sonstigen Investitionsprogramm dargestellt und gleichzeitig im Kernhaushalt die bewährte Struktur beibehalten werden.

Ziel der Kämmerei war es bisher auch, den Kernhaushalt durch die SEM möglichst nicht zu belasten und damit die Gesamtmaßnahme vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzlage nicht in Frage zu stellen.

2. Konzept „Sparbuch“ Hafner (Zweckbindung der Grundstückserlöse)

Durch eine Zweckbindung der Ausgleichszahlungen für die Übertragung der Altgrundstücke in die Sonderrechnung kann erreicht werden, dass die vom Kernhaushalt zu leistenden Erstattungen für die nicht-entwicklungsbedingten Kosten nach aktuellem Stand über die gesamte Laufzeit zu einem großen Teil „finanziert“ sind. Diese Lösung wurde auch bereits mit dem RP abgestimmt und vom Gemeinderat im Grundsatz beschlossen¹.

Die Abwicklung erfolgt ähnlich einer zweckgebundenen Rücklage und wird ab dem Haushaltsjahr 2022 in der Liquiditätsplanung unter der Position „für sonstige bestimmte Zwecke gebunden“ als zweckgebundenes „Sparbuch“ dargestellt. Ähnlich gehen auch andere Städte bei großen Investitionen vor (z. B. Stadt Ulm).

Unter dieser Annahme würde sich der Finanzierungsbedarf im Kernhaushalt für die nicht-entwicklungsbedingten Kosten der SEM „Nördlich Hafner“ wie folgt darstellen:

Jahr	zweckgeb. Erlöse T€	Gesamt- Aufwand T€	Saldo/Jahr T€	Zuführung Sparbuch T€	Entnahme Sparbuch T€	Finanzierungs- bedarf gesamt T€
2020	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0
2022	0	1	-1	0	0	1
2023	0	277	-277	0	0	278
2024	0	89	-89	0	0	367
2025	0	969	-969	0	0	1.336
2026	12.759	5.953	6.806	6.806	1.336	-5.470
2027	0	2.804	-2.804	0	2.804	-2.666
2028	20.184	22.344	-2.160	0	2.160	-506
2029	0	19.119	-19.119	0	506	18.613
2030	0	20.196	-20.196	0	0	38.809
2031	22.017	1.609	20.408	20.408	20.408	18.401
2032	0	817	-817	0	0	19.218
2033	0	180	-180	0	0	19.398
2034	0	216	-216	0	0	19.614
2035	0	188	-188	0	0	19.802
2036	0	613	-613	0	0	20.415
2037	0	298	-298	0	0	20.713
2038	0	97	-97	0	0	20.810
Summe	54.960	75.770	-20.810	27.214	27.214	

In den Jahren 2028 bis 2030 sind nach aktueller Planung größere Investitionsausgaben (insb. für die geplante weiterführende Schule und die Grundschule) notwendig. Die aktuell

¹ „Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat grundsätzlich zu beschließen, die Zahlungen der Sonderrechnung für die Übernahme von Grundstücken aus dem städtischen Kernhaushalt zweckgebunden zur Finanzierung der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Hafner als nicht-entwicklungsbedingte Kosten dargestellten Kosten zu verwenden. Die Kämmerei wird beauftragt, dem Haupt- und Finanzausschuss ein entsprechendes Finanzierungskonzept vorzulegen.“ (2021-1510).

im Jahr 2026 und 2028 eingeplanten Grundstückserlöse aus der Übertragung von Altgrundstücken decken nach derzeitigem Stand die Finanzierung der nicht-entwicklungsbedingten Maßnahmen bis Ende 2028 ab. Ab dem Jahr 2029 muss die Finanzierung über Darlehen erfolgen. Diese können zum Teil durch die Erlöse aus Altgrundstücken, die in den Jahren 2031 erwartet werden, wieder abgelöst werden. Über die Gesamtlaufzeit der Maßnahme betrachtet können rd. 20,8 Mio. € nicht über die Erlöse aus der Übertragung von Altgrundstücken gedeckt werden. Diese errechnen sich wie folgt:

Ausgaben nicht-entwicklungsbedingt	98.530.000 €
Einnahmen nicht-entwicklungsbedingt	<u>22.760.000 €</u>
Differenz	75.770.000 €
Erlöse aus Altgrundstücken	61.209.000 €
Davon nicht zweckgebunden	<u>6.249.000 €</u>
Zweckgebundene Erlöse Altgrundstücke	54.960.000 €
Zu finanzieren:	20.810.000 €

Diese Ausgaben müssen über den Kernhaushalt finanziert werden. Im Gegenzug erhält die Stadt eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen einschließlich Erschließung, die über den Bedarf des Quartiers Nördlich Hafner hinausgehen.

III. Ausblick

Das Finanzierungskonzept basiert auf der KuF, welche gemäß § 59 Abs. 2 GemHVO jährlich fortgeschrieben werden muss. Dies hat zur Folge, dass sich mit jeder KuF-Fortschreibung auch das Finanzierungskonzept ändert. Aufgrund der Langfristigkeit des Vorhabens sind insbesondere prognostizierte externe Einflüsse und Rahmenbedingungen (Baupreisentwicklungen, Inflation, Bodenwertentwicklung, Zinsentwicklung etc.) von entscheidender Bedeutung für das Gesamtergebnis. Kleine Veränderungen können bereits große Auswirkungen haben, was z.B. bei der Zinsentwicklung sehr deutlich wurde. Aus diesem Grund kann das Finanzierungskonzept jeweils nur eine Momentaufnahme darstellen, die es streng zu überwachen und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen gilt.