



GEMEINDE AMPFING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.06.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:35 Uhr
Ort:	Nebengebäude Zitzmerstadl Ampfing

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

Grundner, Josef

ordentliches Mitglied

Breintner, Thomas	
Bubendorfer-Licht, Sandra	
Eisner, Alexander	ab TOP 4 öT
Gantenhammer, Ottilie	
Gassenhuber, Josef	
Hargasser, Günter	
Hartinger, Stefan	
Hell, Michael	
Himmelsbach, Rainer	ab TOP 2.1 öT
Huber, Marcel, Dr.	
Kohlschmid, Hans-Peter	
Naglmeier, Thomas	
Preintner, Rupert	
Steinberger, Josef	
Steinböck, Dieter	
Stöger, Katharina	
Trautmannsberger, Katrin	ab TOP 2.1 öT

Schriftführer

Wimmer, Hans

Verwaltung

Hell, Thomas
Wilhelm, Alois

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Gillhuber, Stefan
Stöger, Rainer
Wimmer, Silke

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Protokoll
2. Bauanträge
 - 2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing - Wiesenstr. 46 - Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten inkl. 3 Doppelcarports, Müll- und Fahrradhauses sowie 6 Stellplätzen
Vorlage: BVW/092/2026
 - 2.2 Information über die an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben in Eigenzuständigkeit des 1. Bürgermeisters
Vorlage: BVW/105/2026
3. 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wimpasing" - im Bereich der FINr. 660/23, Gemarkung Ampfing - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
Vorlage: BVW/103/2026
4. Beteiligungsbericht 2025
Vorlage: HVW/106/2026
5. Verschiedenes
 - 5.1 Termine

1. Bürgermeister Josef Grundner eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Protokoll

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 19. Mai 2026 wurde den Mitgliedern des Gemeinderats bekanntgegeben. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben

Ohne Beschlussfassung.

2 Bauanträge

2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing - Wiesenstr. 46 - Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten inkl. 3 Doppelcarports, Müll- und Fahrradhauses sowie 6 Stellplätzen

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing (Wiesenstraße 46), beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten inkl. 3 Doppelcarports, Müll- und Fahrradhauses sowie 6 Stellplätzen.

Hinweis

Zu diesem Vorhaben hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 24.02.2026 beraten und das gemeindliche Einvernehmen hierzu in Aussicht gestellt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 (Rechtskraft seit 1982) und stimmt mit einigen Punkten nicht überein. Lt. Bebauungsplan sind in diesem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Laut Bauantrag ergeben sich folgende Abweichungen bzw. Befreiungen:

- Überschreitung Baufenster Wohnhaus mit Balkonen 113,31 qm
- Überschreitung Baufenster Garagen/Carport 54,68 qm
- Nebengebäude außerhalb Baufenster 19 qm
- Überschreitung GRZ (2) um 0,03 - 0,63 anstatt 0,60
- Firstrichtung gedreht Nord-Süd anstatt Ost-West
- II Vollgeschosse mit DG (DG kein VG), anstatt II Vollgeschosse
- Wandhöhe Wohngebäude 6,25 m von OK von Roh-Fußboden, anstatt 6,00 m Traufhöhe + max. 0,50 m Sockel (FFB EG über Straße) – (diese Höhe bzw. Ausführung ist fast identisch)
- Wandhöhe Carport/Nebengebäude 2,75 m, anstatt Traufhöhe 2,40 m
- Kniestock 0,35 m, anstatt unzulässig und Dachaufbauten (Quergiebel) und somit Abweichung Wandhöhe zu Hauptdach 8,00 m. Dies wäre lt. B-Plan unzulässig
- Dachneigung Wohngebäude 30 Grad, anstatt 21 – 24 Grad
- Dachdeckung Wohngebäude Betondachstein anstatt ziegelgedeckt
- Dachneigung, Dachform, Dachdeckung Garage: Carport/Nebengebäude als Flachdach, anstatt Ausführung wie Wohngebäude/Hauptgebäude Satteldach
- Dachdeckung Garage in Blech- oder Foliendach und extensive Begrünung, anstatt Ziegeldeckung

Durch die Wünsche des Bauherrn ändern sich die Grundzüge der Planung. Die vorgelegte Planung kann nur mit einer Bebauungsplanänderung oder im Rahmen des sog. „Bauturbo“ genehmigt werden.

Gemäß Einreichung und nach erfolgter Prüfung durch das Landratsamtes Mühldorf könnte dieses Vorhaben über die befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau gemäß § 246e BauGB (sog. Bauturbo) genehmigt werden.

Die Gemeinde Ampfing wurde daher von der Bauaufsichtsbehörde beteiligt, um die gemeindliche Stellungnahme und zugleich eine Aussage zur Zustimmung der Gemeinde abzugeben.

Begründung zur Entscheidung:

Aus Sicht der Verwaltung entsprechen die beantragten Befreiungen den Vorgaben des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus nach § 246e BauGB. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des sog. „Bauturbos“, da es der Schaffung bzw. Erweiterung von Wohnraum dient, eine effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen ermöglicht, die Nachverdichtung unterstützt und damit ein besonderes öffentliches Interesse an einer beschleunigten Genehmigung besteht. Die nachbarlichen Belange wurden berücksichtigt. Die angrenzenden Nachbarn haben Ihre Zustimmung erteilt.

Die Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 WE und den erforderlichen Stellplätzen sprengt nach Ansicht der Verwaltung den Rahmen nicht, da auch direkt im Norden des Grundstücks bereits eine Hausgruppe (4 Reihenhäuser) vorhanden ist.

Hinweis zur Entscheidung:

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Weitere Hinweise der Verwaltung:

- Die erforderlichen Stellplätze (12 Stück) können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- Die bestehende Schmutzwasserhauptleitung bleibt frei und wird nicht überbaut.
- Die bestehende Trinkwasserleitung für das Nachbargrundstück im Süden muss umverlegt werden. Die Kosten der Umverlegung hat der Antragsteller zu tragen.
- Die öffentlichen Leitungen dürfen nicht mit Bäumen überbaut werden.
- Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

Die genannten Punkte wurden bereits im Vorfeld in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschluss

1. Das **gemeindliche Einvernehmen** nach § 36 BauGB zum beantragten Bauvorhaben (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten inkl. 3 Doppelcarports, Müll- und Fahrradhauses sowie 6 Stellplätzen) auf FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing, wird erteilt.
2. Ebenso wird die **Zustimmung der Gemeinde** nach § 36a i.V.m. 246e BauGB zum beantragten Bauvorhaben (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten inkl. 3 Doppelcarports, Müll- und Fahrradhauses sowie 6 Stellplätzen) auf FINr. 1146/3, Gemarkung Ampfing, erteilt.
3. Zudem wird das Einvernehmen und Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.
4. Die Vereinbarungen im vorliegenden städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Leitungsverlegungen und Änderungskosten sind Auflagen im Genehmigungsbescheid.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

2.2 Information über die an das Landratsamt weitergeleiteten Bauvorhaben in Eigenzuständigkeit des 1. Bürgermeisters

Sachverhalt

Von Bürgermeister Josef Grundner wurden für die in der Anlage aufgeführten Bauvorhaben, in eigener Zuständigkeit das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Kenntnis genommen

3 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wimpasing" - im Bereich der FINr. 660/23, Gemarkung Ampfing - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Bereits in der Sitzung am 09.04.2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 für die FINr. 660/23, Gemarkung Ampfing, zu ändern. Der Antragsteller hat seit der damaligen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 2019 keine Änderungsunterlagen geliefert.

Hinweis und Zusammenfassung zur Änderung:

Das betreffende Grundstück ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Der Bauherr möchte im Westen einen Anbau für eine 3. und ggf. 4. Wohneinheit errichten, wobei damit die Baugrenzen überschritten werden. Das Landratsamt Mühldorf stimmt den Befreiungen im Genehmigungsverfahren nicht zu, so dass das Vorhaben nur realisierbar ist, wenn eine Bebauungsplanänderung erfolgt.

Die beabsichtigte Bebauung erscheint ortsplanerisch vertretbar und könnte über eine Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Weiterer Hinweis:

Für das direkt angrenzende Grundstück im Süden wurde ebenso eine Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Im Einzelnen geht es um folgende Änderungen:

1. Die Baugrenzen sollen nach Westen und teilweise nach Norden erweitert werden (Baufenster Wohngebäude erweitern. Südliche Garage größtenteils neu). Bauraumerweiterung Hauptgebäude ca. 109 qm, Nebengebäude ca. 33 qm.
- 1a. Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen bis max. 1,50 m und den Außen-Treppen überschritten werden.
2. GRZ 0,4 anstatt 0,2 (zulässige Höchstgrenze bei Allgemeinen Wohngebiet – WA)
GFZ 0,6 anstatt 0,3 (zulässige Höchstgrenze bei WA)
3. Dachform/Dachneigung: Satteldach 21 – 26 Grad anstatt 21 – 24 Grad
Dachüberstand: max. 1,25 m
Wandhöhe: max. 6,15 m anstatt 6,00 m Traufhöhe
4. Wohneinheiten: max. 4 WE (Wobei die Stellplatzsatzung der Gemeinde einzuhalten ist.)

Soweit keine Änderungen erfolgen, gelten die bisherigen Festsetzungen weiter.

Der Eigentümer der FINr. 660/23 hat schriftlich erklärt, die Kosten der Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Verfahren:

Der Änderungsentwurf samt Begründung in der Fassung vom 10.01.2019 wurde gebilligt. Die Öffentlichkeit und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Änderung gehört (Auslegungstermin von 27.06. 2019 – 28.07.2019). Es wurde das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen:

Landratsamt Mühldorf vom 04.07.2019:

Das Schreiben wurde den Ratsmitgliedern des Gemeinderates im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege

Änderungsbeschluss:

Im südlichen Grundstücksbereich sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder zwei heimische Obstbäume zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Fachbereich Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft

Änderungsbeschluss:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist vorrangig flächenhaft über den belebten Oberbodenzonen (z.B. Muldenversickerung oder Mulden-Rigolen-Systeme) auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 17 Ablehnung: 0

Beschluss

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) wird die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung vom 19.04.2026 als Satzung erlassen.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 und dessen Änderungen weiterhin Gültigkeit.

ungeändert beschlossen Ja: 17 Nein: 0

4 Beteiligungsbericht 2025

Sachverhalt:

Gemäß Art. 94 Abs. 3 GO ist die Gemeinde verpflichtet, einen Bericht über die Beteiligung an Unternehmen in der Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, sofern die Beteiligung mindestens 5% beträgt. Der Bericht ist dem Gemeinderat vorzulegen (Art. 94 Abs. 3 Satz 4 GO).

Kreis- und Wohnungsbaugesellschaft mbH

Mühldorf a. Inn

Friedrich-Ebert-Str.2, 84453 Mühldorf a. Inn

Stammkapital		100 %	88.400,00 €
Gesellschafter	Stadt Mühldorf a. Inn	35,3 %	31.200,00 €
	Stadt Neumarkt-Sankt Veit	26,5 %	23.400,00 €
	Landkreis Mühldorf a. Inn	17,7 %	15.600,00 €
	Gemeinde Aschau a. Inn	8,8 %	7.800,00 €
	Gemeinde Ampfing	8,8 %	7.800,00 €
	Gemeinde Mettenheim	2,9 %	2.600,00 €
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung Aufsichtsrat		
Geschäftsführer:	Bernhard Degenbeck Sabine Wimmer		

Rechtliche Grundlagen:	Gründung: 13.6.1951 HRB 93 / Amtsgericht Traunstein Gesellschaftsvertrag 14.2.2002 (Neufassung 19.4.2013)		
Aufsichtsrat:	Michael Hetzl (Vorsitzender) Max Heimerl, Landrat Erwin Baumgartner		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Da der Landkreis Mühldorf a. Inn diese fördern will, hat er sich an der Gesellschaft beteiligt (öffentlicher Zweck).

Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, vermitteln, erwerben, bewirtschaften und verwalten. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Der verwaltete eigene Immobilienbestand in 2025 umfasst 427 Wohnungen mit 128 Garagen und 159 Stellplätzen.

Bilanz	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Aktiva			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.799,97	6.112,62	-4.312,65
Sachanlagen	20.203.165,78	20.619.330,26	-416.164,48
Finanzanlagen	150,00	150,00	0
Summe Anlagevermögen	20.205.115,75	20.625.592,88	-420.477,13
Umlaufvermögen			
Vorräte	911.095,16	818.611,96	92.483,20
Forderungen aus Vermietung	61.281,94	120.295,92	-59.013,98
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.583,95	1.856,58	1.727,37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.197,50	96.774,87	-2.551,37
sonstige Vermögensgegenstände	20.748,04	61.332,36	-40.584,32
Flüssige Mittel	2.423.980,76	2.177.047,73	246.933,03
Geldbeschaffungskosten	4.835,01	6.731,01	-1.896,00
Rechnungsabgrenzungsposten	4.214,66	3.638,43	576,23
Summe Aktivseite	23.729.052,77	23.911.855,74	-182.802,97
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	88.400,00	88.400,00	0,00
Gewinnrücklagen	6.781.627,69	6.312.651,43	468.976,26
Bilanzgewinn	4.265.338,94	978.542,07	3.286.796,87
Summe Eigenkapital	11.135.366,63	7.379.593,50	3.755.773,13
Rückstellungen			
Baurückstellungen + sonst.	121.453,63	3.704.920,85	-3.583.467,22
Rückstellungen			
Verbindlichkeiten			

Verbindl. ggü. Kreditinstituten	11.267.173,37	11.638.020,98	-370.847,61
Verbindl. ggü. anderen Kreditgebern	209.250,00	213.321,26	-4.071,26
Erhaltene Anzahlungen	784.736,41	742.250,82	42.485,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.920,08	56.972,72	10.947,36
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	85.746,25	57.214,56	28.531,69
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	47.656,06	79.186,15	-31.530,09
sonst. Verbindlichkeiten	9.750,34	29.924,90	-20.174,56
Rechnungsabgrenzungsposten	0	10.450,00	-10.450,00
Summe Passivseite	23.729.052,77	23.911.855,74	-182.802,97

Gewinn- und Verlustrechnung	2024	2023
1. Umsatzerlöse	2.819.801,79	2.654.961,64
2. Erhöhung od. Verminderung Bestand unfertige Leistungen	92.483,20	24.669,09
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.635.135,62	181.094,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.328.960,50	-1.282.128,35
Rohergebnis	5.218.460,11	1.578.596,50
5. Personalaufwand	-421.954,75	-487.777,40
6. Abschreibungen	-422.430,20	-422.299,83
7. Sonst. betriebliche Aufwendungen	-234.078,85	-220.431,95
8. Erträge aus Finanzanlagen	8,84	0
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.807,04	4.380,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-168.097,68	-163.843,51
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	3.976.714,51	288.624,43

Ertragslage

Die Kreis- und Wohnungsbaugesellschaft mbH Mühldorf am Inn erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von EUR 3.602.646,44 (Vorjahr EUR 288.624,43). Die erhebliche Differenz ergibt sich fast ausschließlich aus der Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von EUR 3.602.646,44.

Die Umsatzerlöse bewegten sich mit EUR 2.819.801,79 oberhalb des Niveaus des Vorjahres (EUR 2.654.961,44), aufgrund erhöhter Umlagen.

Für die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden Ausgaben von EUR 347.337,20 (Vorjahr: EUR 366.673,07) getätigt. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr rd. EUR 12,88 pro qm Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) an lfd. Instandhaltungskosten ausgegeben.

Finanzlage und Liquidität

Wir halten an unserer risikobewussten Strategie zur Unternehmensfinanzierung mit einer soliden Finanzstruktur fest. Hierzu streben wir eine hohe Eigenkapitalquote, eine ausreichend hohe kurzfristige Liquidität und einen positiven operativen Cash-Flow an, um auch in wirtschaftlich anspruchsvollen Marktphasen erfolgreich sein zu können.

Die kurzfristig verfügbaren liquiden Mittel zum Bilanzstichtag sind mit TEUR 2.424 im Vorjahr und mit TEUR 2.177 in 2023 in etwa auf gleichem Niveau geblieben.

Die Gesellschaft richtet ihr Finanzmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit generell 10-jähriger Zinsbindung aus. Die Konditionen der Objektfinanzierungsmittel variieren wegen der unterschiedliche Vereinbarungszeitpunkte in einer Spannbreite von ca. 0,45 % - 5,75 %.

Die Finanzierungskonditionen der Finanzverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verändert. Alle außerbilanziellen finanziellen Verpflichtungen sind im Anhang angegeben.
Es bestehen derzeit keine Finanzierungsvorhaben mit erheblichem Einfluss auf die wirtschaftliche Lage.

Ausblick – Chancen und Risiken

Die wesentlichen Bestandteile des internen Kontrollsystems (IKS) bilden das Kontrollumfeld, Risikobeurteilungen, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Das Risikomanagement ist als kontinuierliche Aufgabe in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Die Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen durch die Geschäftsführung.

Wesentliche Veränderungen des Risikomanagementsystems und des IKS haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht ergeben.

Das Risikomanagementsystem zielt darauf ab, die Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben an den Unternehmenserfolg in allen Geschäftsfeldern nachhaltig zu wirtschaftlichen Konditionen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen. Als Risiken gelten alle Entwicklungen, die sich negativ auf das Erreichen dieses übergeordneten Unternehmensziels auswirken können.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Risiken regelmäßig erhoben und analysiert. Dabei erfolgt eine Einteilung in drei Risikokategorien: (1) entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken mit akutem Handlungsbedarf, (2) Risiken mit wesentlichem Einfluss auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bei denen eine Maßnahmenplanung erforderlich ist und (3) unwesentliche Risiken und allgemeine Geschäftsrisiken deren Risikosituation lediglich zu beobachten ist.

Bei der Bewertung der identifizierten Risiken werden Einschätzungen hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Schadenhöhe im Falle des Schadeneintritts vorgenommen. Dabei werden auch Möglichkeiten rechtlich abgesicherter Risikoabwälzung (z.B. durch Versicherung, Gewährleistung) berücksichtigt.

Die operativen Geschäfte werden ausschließlich auf Euro-Basis getätigt. Währungsrisiken sind damit ausgeschlossen. Insgesamt ist die mbH aufgrund der Struktur der Geschäftstätigkeit nur geringen Zins- und Kreditrisiken ausgesetzt. Auf den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zur Begrenzung der Finanzrisiken konnte verzichtet werden.

Durch verschiedene BGH-Urteile und die Möglichkeit der Privatinsolvenz ist in den nächsten Jahren mit höheren Instandhaltungskosten und Erlösschmälerungen zu rechnen. Diese Entwicklung muss auf Dauer beobachtet werden, damit die Jahresergebnisse weiter stabil positiv gestaltet werden können.

Angesichts der aktuellen globalen Herausforderungen Klimawandel und geopolitische Neuordnung infolge des Russland-Ukraine-Kriegs ist mit dynamischen Preisentwicklungen und Inflationsrisiken zu rechnen.

Kostenrisiken bestehen insbesondere im Instandhaltungsbedarf bezüglich der im Eigenbestand befindlichen Wohnungen und Stellplätze des Eigenbestands.

Aufgrund der kommunalen Zugehörigkeit und der damit verbundenen Finanzierung durch die Stadt Mühldorf a. Inn bestehen deutlich verminderte den Bestand gefährdende Risiken verglichen mit einem Unternehmen in der freien Wirtschaft.

Aufgrund der langfristigen Finanzierungen der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Wohnungsunternehmens zu befürchten. Mittelfristig kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskonditionen ungünstig entwickeln könnten, deshalb wird im Finanzierungsbereich

weiterhin der Schwerpunkt im Risikomanagement integriert bleiben, um rechtzeitig Liquiditätsengpässe und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Die Geschäftsleitung erstellt vor Beginn des Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan mit Ergebnis- und Finanzplanung. Die Einhaltung der gesetzten Ziele wird regelmäßig über speziell darauf ausgerichtete Kennziffern überprüft.

Qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, zu entwickeln und zu binden ist für das Unternehmen zunehmend ein entscheidender Erfolgsfaktor. Die GmbH begegnet dem Risiko von Fluktuationen durch attraktive Gestaltung des Arbeitsplatzumfelds mit dem Ziel einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr keine für den Fortbestand gefährdenden Risiken identifiziert. Es wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen, um potenziell zu erwartende Risiken zu beherrschen.

Bestätigungsvermerk und Schlussbemerkung der Prüfer

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft AGP aus Traunstein hat dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Flugplatz Ampfing GmbH

Ampfing

Hinmühler Weg 33, 84539 Ampfing

Stammkapital		100 %	50.000,00 DM
Gesellschafter	Gemeinde Ampfing	90,0 %	45.000,00 DM
	Albert Lucien Dietrich Waldkraiburg	4,0 %	2.000,00 DM
	Herbert Wintersteiger, Aschau a. Inn	2,0 %	1.000,00 DM
	Matthias Stadlhuber, Aschau a. Inn	2,0 %	1.000,00 DM
	Martin Stöckl, Rattenkirchen	1,0 %	500,00 DM
	Erbengem. Bruno Jahn, Augsburg	1,0 %	500,00 DM
Beschlussorgane:	Gesellschafterversammlung Beirat		
Geschäftsführer, Vertretung:	Herbert Wintersteiger, Aschau a. Inn Matthias Stadlhuber, Aschau a. Inn		
Rechtliche Grundlagen:	Gründung: 29.10.1971 HRB 697 / Amtsgericht Traunstein Gesellschaftsvertrag 21.04.2021		
Beiratsvorsitzender	Josef Grundner, 1. Bürgermeister		

Gegenstand und Aufgaben der Gesellschaft

Betrieb eines Flugplatzes in Ampfing zum Zweck der Ergänzung der kommunalen Infrastruktur im Sinne der Luftverkehrsanbindung, der Förderung des Luftsports und zur Aus-, Fort- und Weiterbildung von Luftfahrpersonal und Luftsportgeräteführern, Verwaltung von und Beteiligung an Unternehmen gleichen oder ähnlichen Gegenstandes.

Bilanz	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Aktiva			
Anlagevermögen	31.063,00	27.992,00	3.071,00
Umlaufvermögen			
Forderung und sonstige Vermögensgegenstände	1.551,24	4.565,43	-3.014,19
Flüssige Mittel	101.695,61	119.934,43	-18.238,82
Summe Umlaufvermögen	103.246,85	124.499,86	-21.253,01
Rechnungsabgrenzungsposten	888,00	0,00	888,00
Summe Aktivseite	135.197,85	152.491,86	-17.294,01

Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59	0,00
Kapitalrücklage	140.150,00	140.150,00	0,00
Verlustvortrag	30.445,70	23.805,62	6.640,08
Summe Eigenkapital	128.546,73	135.268,89	-6.722,16
Rückstellungen	3.230,00	4.575,00	-1.345,00
Verbindlichkeiten	3.421,12	12.647,97	-9.226,85
Summe Passivseite	135.197,85	152.491,86	-17.294,01

Gewinn- und Verlustrechnung	2024	2023
1. Umsatzerlöse	76.976,19	84.458,30
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.069,21	2.382,81
3. Materialaufwand	-2.639,00	-4.559,33
5. Personalaufwand	-42.326,58	-38.486,18
6. Abschreibungen	-7.659,09	-5.500,93
7. Sonst. betriebliche Aufwendungen	-37.916,14	-44.708,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.000,00	0,00
9. sonstige Steuern	-226,75	-226,75
Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	-6.722,16	-6.640,08

Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresergebnis von -6.722,16 Euro (Vorjahr: -6.640,08 Euro) ab.

Die Umsatzerlöse betrugen im Berichtszeitraum 76.976,19 Euro. Im Vorjahr 2023 wurde demgegenüber ein Betrag von 84.458,30 Euro ausgewiesen. Das entspricht einer Minderungsrate von 8,86 %.

An Aufwendungen für bezogene Leistungen fielen im Berichtszeitraum 2.639,00 Euro an. Im Vorjahr 2023 belief sich der entsprechende Wert auf 4.559,33 Euro. Dies entspricht einer Minderungsrate gegenüber dem Vorjahr von 42,12 %.

Die Personalaufwendungen 2024 betrugen 42.326,58 Euro gegenüber 38.486,18 Euro im Vergleichszeitraum 2023. Die absolute Veränderung beträgt damit 3.840,40 Euro. Dies ergibt eine Erhöhungsrate von 9,98 %.

Die Umsatzrentabilität betrug -8,73 %. Im Vorjahr 2023 lag dieser Wert bei -7,86 %.

Ausblick – Chancen und Risiken

Es wird für 2025 mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Beschluss:

Entsprechend Art. 94 Abs. 3 GO ist ortsüblich bekannt zu machen, dass jeder Einsicht in die Beteiligungsberichte nehmen kann.

ungeändert beschlossen Ja: 18 Nein: 0

5 Verschiedenes

5.1 Termine

Bürgermeister Josef Grundner gibt folgende Termine bekannt:

11.06.2026 – 01.07.2026	Stadtradeln
Samstag, 20.06.2026	Sonnwendfeier – KSK Stefanskirchen
Samstag, 04.07.2026	Waldfest in Hiebl/Stefanskirchen
Samstag, 11.07.2026	Weinfest Salmanskirchen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer
Schriftführung