

Telefon: 233 - 26648  
Telefax: 233 - 21523

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung und  
Wohnungsbau  
PLAN HA III/21

**Modellprojekt präventiver Schimmelschutz durch  
mineralische Oberflächen**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04679 der Stadtratsfraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 08.10.2013**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05722**

Anlage:  
Antrag Nr. 08-14 / A 04679 vom 08.10.2013

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Anlass	1
2. Ursachen von Schimmelbefall	2
3. Vermeidung vom Schimmelbefall	2
4. Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaften	4
5. Rechtliche Möglichkeiten der Schimmelprävention	5
6. Stellungnahmen der städtischen Referate	6
7. Fazit	8
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>9</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>9</b>

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / ROSA LISTE hat am 08.10.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04679 (Anlage 1) mit folgendem Inhalt gestellt: Der Stadtrat möge die Stadtverwaltung beauftragen, in Kooperation mit den städtischen Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaften ein „Pilotprojekt präventiver Schimmelschutz“ zu starten mit dem Ziel, vorbeugenden Schimmelschutz durch möglichst natürliche Oberflächenbehandlung mit mineralischen Putzen und Anstrichen in neu gebauten sowie in sanierten Wohn- und Bürogebäuden zu realisieren. Das Pilotprojekt solle auf 3 Jahre

ausgelegt, dokumentiert und dem Stadtrat anschließend zur weiteren strategischen Beratung/Beschlussfassung vorgelegt werden.

In der folgenden Behandlung des Antrages wird von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Baureferat, Kommunalreferat und Referat für Gesundheit und Umwelt primär auf die Belange des Wohnungsbaues eingegangen, wobei die getroffenen Aussagen in der Regel auch auf vermietete Bürogebäude übertragen werden können.

Einer zuletzt mit Schreiben vom 19.11.2015 erbetenen Fristverlängerung bis Ende 1.Quartal 2016 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 08-14 / A 04679 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 08.10.2013 wie folgt Stellung:

## **2. Ursachen von Schimmelbefall**

Schimmelpilze sind ein natürlicher Teil unserer Umwelt und daher auch in Innenräumen vorhanden. Schimmelpilzbelastung in Innenräumen stellt heute ein häufiges hygienisches Problem dar, auch Gesundheitsbelastungen sind nicht auszuschließen. Schimmelpilze können entweder bei Lüftungsvorgängen aus der Außenluft in den Innenraum gelangt sein oder aus dem Innenraum selbst stammen. Das Schimmelpilzwachstum im Innenraum wird hauptsächlich durch drei Faktoren bestimmt: Feuchtigkeit, Nährstoffangebot und Temperatur. Es kann auf einer Vielzahl von Materialien wie Holz, Tapete, Teppich, Kunststoff, Leder, Wandfarbe und ähnlichem stattfinden. Schimmelpilze können auf Materialien allerdings nur wachsen, wenn eine bestimmte Mindestfeuchte vorhanden ist. Dabei ist nicht die Gesamtfeuchte des Materials ausschlaggebend, sondern nur das den Pilzen zur Verfügung stehende „freie“ Wasser. Schimmelpilze können auch auf und in Materialien wachsen, die nicht sichtbar nass sind. Es genügt eine relative Luftfeuchtigkeit von ungefähr 70 – 80 % an der Oberfläche des Materials. Besonders gute Wachstumsbedingungen finden sich immer dann, wenn es zu Tauwasserbildung auf oder im Material kommt. (Leitfaden zur Vorbeugung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen, Umweltbundesamt Berlin 2002, Schimmel im Haus, Ratgeber, Umweltbundesamt, Dezember 2014)

## **3. Vermeidung von Schimmelbefall**

Zur Vermeidung von Schimmelpilzwachstum im Innenraum ist die Reduktion der Feuchte im Material bzw. auf seiner Oberfläche von entscheidender Bedeutung. Auch bei der Sanierung von Wohnungen und Bürogebäuden, die bereits mit Schimmelpilzen befallen sind, ist ein langfristiger Erfolg nur zu erreichen, wenn die Ursachen für die erhöhte Feuchtigkeit gefunden und beseitigt werden. Grundvoraussetzung für eine Wohnung oder ein Büro ohne Schimmelpilzwachstum ist eine Errichtung des Wohn- oder Bürogebäudes nach dem Stand der Technik. Baumängel wie undichte Bauteile, Anschlüsse oder Abdichtungen, unzureichende Dachkonstruktionen zum Schutz gegen Schlagregen, defekte oder mangelhaft isolierte Installationen, sowie eine mangelhafte Bauaustrocknung im Neubau lassen Feuchteschäden entstehen, die aus bauphysikalischer Sicht das

Wachstum von Schimmelpilzen begünstigen. Schlechte Wärmedämmung sowie Wärmebrücken bewirken ein Absinken der Oberflächentemperaturen auf der Wandinnenseite und damit ein erhöhtes Risiko für Kondenswasserbildung und Schimmelpilzbefall. Diese Baumängel gilt es zu vermeiden. (Schimmelpilze in Innenräumen, Keimfarben, März 2015)

Ein weiterer Faktor zur Vermeidung von Schimmel in Wohnungen sowie Bürogebäuden ist das Be- und Entlüften. Während in Bürogebäuden oftmals die Be- und Entlüftung mechanisch geregelt wird und der Feuchteanfall gering ist, geschieht der Luftaustausch in Wohnungen meist über die Fenster oder über reine Entlüftungsanlagen mit standardisierter Kapazität. Zudem kann im Wohnungsbau die Feuchtigkeit durch Duschen, Kochen, Wäschetrocknen usw. im Gebäude über das kritische Maß hinaus erhöht werden. Ist der natürliche Luftaustausch mit der Umgebungsluft durch eine erhöhte Dichtigkeit der Fenster und des Mauerwerks, wie es zum Beispiel bei aufwändig sanierten Gebäuden oft der Fall ist, reduziert, muss die im Gebäude entstehende Feuchtigkeit durch verstärktes Lüften abtransportiert werden. Durch richtiges Lüften und Heizen kann generell die Feuchtigkeit im Gebäude begrenzt werden. Die Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer können durch ihr Verhalten dazu beitragen, dass Schimmelpilze in der Wohnung keine günstigen Wachstumsbedingungen finden. Geeignet dafür sind mehrmalige tägliche kurze Stoßlüftungen, die die Feuchtigkeit im Raum verringern. Nachdem jedoch heutzutage in einer Vielzahl von Wohnungen tagsüber niemand zuhause ist, müssen neben mechanischen Lüftungsanlagen andere Möglichkeiten der Feuchtereduzierung in Räumen zur Anwendung kommen. (Schimmel im Haus, Ratgeber, Umweltbundesamt, Dezember 2014)

Mineralische Wandfarben, wie zum Beispiel Silikatfarben, die aufgrund ihrer Zusammensetzung Feuchtigkeit aufnehmen können, können die Raumklimaverhältnisse verbessern, sofern sie auf einem siliziumhaltigen Untergrund wie z.B. mineralischen Putzen oder Beton verwendet werden. Die Mineralfarben gehen dabei eine feste Verbindung, die sogenannte „Verkieselung“, mit dem Untergrund ein, wobei die Wasserdampfdurchlässigkeit der Farbe (Diffusionsoffenheit) derjenigen des Malgrundes entspricht. Bei Erhöhung der relativen Raumluftfeuchte nehmen die Mineralfarben einen Teil der Feuchte auf und leiten sie durch Sorption in die oberflächennahen Schichten des Materials ein. Bei Verringerung der Raumluftfeuchte geben sie diese wieder an die Luft ab. So kann überschüssige Feuchtigkeit aus der Luft absorbiert bzw. gepuffert werden und Wände werden trocken gehalten. Silikatfarben werden in der Hauptsache aus dem flüssigen Bindemittel Wasserglas (Fixativ) und einem trockenen oder in Wasser angeteigten Farbpulver hergestellt. Die hohe Alkalität des Bindemittels Wasserglas reduziert das Risiko von Algen- und Pilzbefall, ohne dass Biozide oder Konservierungsmittel zugesetzt werden müssen. Reine Mineralfarben sind wenig umweltbelastend, jedoch teurer und in der Verarbeitung im Vergleich zu anderen Wandfarben anspruchsvoll. Sie sind als Pulver in Säcken und dem Fixativ in Metallgebinden erhältlich. Für die „klassische Heimwerkerin“ und den „klassischen Heimwerker“ sind sie daher weniger geeignet. Die Verarbeitung sollte von Fachfirmen übernommen werden. (WECOBIS – Ökologisches Baustoffinformationssystem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und Bayerische Architektenkammer (ByAK) URL: <http://www.wecobis.de/bauproduktgruppen/oberflaechenbehandlungen/farben-lacke->

lasuren/silikatfarben.html)

Eine Alternative zu den reinen Mineralfarben sind Dispersions-Silikatfarben. Sie haben eine deutlich höhere Dampfdurchlässigkeit und Schimmelresistenz als Kunststoffdispersionsfarben. Auch sie bestehen aus Wasserglas und einer Mischung von wasserbeständigen Pigmenten und Füllstoffen. Um die Verarbeitbarkeit jedoch zu verbessern, werden noch maximal 5 % Kunststoffdispersionen (v.a. Acrylate, Styrol-Acrylate) und geringe Mengen organischer Lösemittel beigefügt. Dispersions-Silikatfarben werden als mäßig umweltbelastend eingestuft, besitzen aber bessere Gebrauchseigenschaften als reine Mineralfarben, sind gebrauchsfertig im Handel erhältlich und sind damit kostengünstiger. Sie können auch von der „klassischen Heimwerkerin“ und dem „klassischen Heimwerker“ verarbeitet werden. (URL:[http://www.keim.ch/fileadmin/pdf/ch/mineralfarben\\_lehrpfad.pdf](http://www.keim.ch/fileadmin/pdf/ch/mineralfarben_lehrpfad.pdf))

#### **4. Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Nachdem das Thema Schimmel in Wohnungen und Bürogebäuden schon länger relevant ist, wurden im November 2013 die beiden städtischen Gesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) zu dem Problem befragt. Die damals dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung übermittelten Stellungnahmen haben auch nach erneuter Abfrage im August 2015 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die GWG hält grundsätzlich den Einsatz von mineralischen Farben zum präventiven Schimmelschutz nach wie vor für richtig. Sie selbst setzt nach ihrer Aussage bei auftretenden Schimmelschäden immer wieder Silikatfarben in den Wohnungen ein und kann dadurch eine teilweise Entspannung des Problems feststellen. Die Mehrkosten von ca. einem Drittel zu handelsüblichen Dispersionsfarben sind nach ihrer Einschätzung in diesen Fällen gerechtfertigt, da weitere Schimmelbehandlungen in der Regel nicht mehr notwendig sind. Ein kontinuierlicher Einsatz dieser Oberflächen im Bestand ist ihrer Meinung nach nicht durchsetzbar, da die aktuelle Mietrechtsprechung von „Oberflächen in mittlerer Art und Güte“ spricht und hiermit wohl eine Grenze für den Einsatz von Silikatfarben setzt. Die GWG sieht keine Möglichkeit, formularvertragliche Vereinbarungen mit Mietparteien zu treffen, um ein Pilotprojekt nachhaltig realisieren und überwachen zu können.

Die GEWOFAG gibt an, dass sie sowohl im Neubau als auch in der Sanierung im Innenbereich überwiegend Dispersions-Silikatfarben nach DIN 18363 verwendet. Reine Silikatfarben kommen bei der GEWOFAG nicht zum Einsatz. Nach Meinung der GEWOFAG stellen die Dispersions-Silikatfarben im Hinblick auf unterschiedlichste Untergründe – von verputzten Mauerwerksflächen über gespachtelte Betonflächen, Trockenbauflächen aus Gipsplatten bis hin zu tapezierten Flächen im Altbau – aufgrund ihrer speziellen Produkteigenschaften ein sinnvolles Anstrichsystem dar.

Das Problem der Schimmelbildung ist für die GEWOFAG nach wie vor ein Thema. Seit Anfang des Jahres 2000 wurde begonnen, Fenster mit sogenannten Luftnachströmöffnungen einzubauen bzw. nachzurüsten. Eine Reduzierung der Schimmelbildung konnte seitdem beobachtet werden. In kritischen Bereichen wie in

schlecht beheizten Außenecken, Dunkelbädern und bei ungeeignetem Nutzerverhalten in Bezug auf Heizen und Lüften ist Schimmelbildung jedoch durchaus noch relevant. Hier sieht die GEWOFAG die Gelegenheit, zu prüfen, ob eine rein mineralische Oberflächenbeschichtung mit hoher Schimmelresistenz die Schimmelbildung dauerhaft verhindern kann. Grundsätzlich steht die GEWOFAG einem „Pilotprojekt präventiver Schimmelschutz“ positiv gegenüber, da sie keine eigenen Erfahrungen in Bezug auf einen flächendeckenden Einsatz von rein mineralischen Farben mit hohem pH-Wert vorliegen hat. Jedoch sieht sie genauso wie die GWG ein Problem in der Verpflichtung der Mieterinnen und Mieter, für Folgeanstriche mineralische Farben zu verwenden.

## **5. Rechtliche Möglichkeiten der Schimmelprävention**

Wie auch aus den Stellungnahmen der GWG und der GEWOFAG entnommen werden kann, sind weniger die technischen Möglichkeiten eines dauerhaften präventiven Schimmelschutzes das Problem als die rechtlichen Spielräume. Es stellt sich allgemein die Frage, ob Mieterinnen und Mieter im Mietvertrag verpflichtet werden können, die teureren mineralischen Farben zu kaufen und zu verwenden.

Die Anforderungen an derartige Vorgaben in Mietverträgen sind – vergleichbar mit den Schönheitsreparaturklauseln – sehr hoch. Dabei sind Klauseln in Mietverträgen, die vorgeben, dass nur eine bestimmte Art von (teuren) Farben verwendet werden darf, in der Regel unwirksam. Sie belasten Mietparteien unangemessen, weil die Verwendung einer bestimmten Farbe verlangt wird, die in der Regel objektiv nicht nötig ist. Sie schränken die Wahl und Gestaltungsfreiheit der Mieterinnen und Mieter in der Regel ein.

Anders verhält es sich, wenn ein anerkanntes Interesse der Vermieterin oder des Vermieters besteht. Ein solches anerkanntes Interesse der Vermieterin und des Vermieters besteht dann, wenn die Vorgabe der Art der Farbe auf sachlichen Gründen beruht. Dies kann dann der Fall sein, wenn die Verwendung bestimmter Farben je nach Wandaufbau zwingend ist, um Schäden zu vermeiden. Handelt es sich z.B. um einen ausschließlich mineralischen Wandaufbau, mit dem Schimmelbefall vorgebeugt werden soll und bei dem die Oberfläche daher diffusionsoffen bleiben muss, dürfen nur bestimmte Farben verwendet werden. Maßgeblich ist also die konkrete Beschaffenheit der Wände. Ein solches Interesse muss im Mietvertrag zum Ausdruck gebracht und begründet werden.

Handelt es sich jedoch um einen Wandaufbau, bei dem eine mineralische Farbe nicht zwingend erforderlich ist, und der Schimmelbildung durch Lüften etc. vorgebeugt werden kann (was in einer verpflichtenden Hausordnung genannt werden kann), kann nicht mehr ohne Weiteres von sachlichen Gründen ausgegangen werden. Eine solche Klausel als rein präventive Maßnahme ohne sachlichen Hintergrund würde der gerichtlichen Kontrolle aufgrund einer unangemessenen Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter voraussichtlich nicht standhalten.

Im Gegensatz zu Mietverträgen, welche von der Vermieterin und vom Vermieter für eine Vielzahl von Fällen vorgegeben und nicht zwischen den Parteien verhandelt worden sind, ist es möglich, durch individuelle Vereinbarungen bestimmte Qualitätskriterien der Farbe festzulegen. Darauf nimmt auch der vorliegende Stadtratsantrag Bezug. Dabei ist Folgendes zu beachten: Bei solch einer individuellen Vereinbarung darf es sich

nicht um eine Vereinbarung handeln, die von der Vermieterin und von dem Vermieter für eine Mehrzahl von Fällen verwendet und vorgegeben wird. Vielmehr muss die Vereinbarung individuell mit jeder Mieterin und jedem Mieter ausgehandelt worden sein. Dabei können sich die Mietparteien auf bestimmte Qualitätskriterien der Farbe verständigen. Im Falle eines Pilotprojektes mit einer begrenzten Anzahl von Wohnungen wäre diese Methodik wohl denkbar. Bei der Vielzahl von Wohnungen in der Hand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften scheint diese Vorgehensweise jedoch kaum praktikabel. Auch ist es bei der Fülle der Wohnungen kaum möglich, dass eine solche Vereinbarung im Ergebnis de facto nicht doch als vorgegebene Vereinbarung für eine Vielzahl von Fällen verwendet wird. Ob dies dann einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde, ist zweifelhaft.

Ein weiterer Aspekt ist der Nachweis der Verwendung der vereinbarten mineralischen Farben. Eine Nachprüfung, ob derartige Farben wirklich verwendet worden sind, gestaltet sich in der Praxis schwierig. Die Vermieterin und der Vermieter könnten dies allenfalls dadurch sicherstellen, indem sie eine verlässliche Auskunft etwa von der durchführenden Fachfirma erhalten. Dies gestaltet sich jedoch wiederum vor dem Hintergrund schwierig, dass Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit haben müssen, die Wände selbst zu streichen. Eine Klausel im Mietvertrag, dass der Anstrich durch einen Fachbetrieb zu erfolgen hat, belastet Mieterinnen und Mieter nämlich unangemessen. Für eine Kontrolle wäre dann lediglich eine Begutachtung bei der Übergabe vor einem Auszug denkbar, soweit das technisch möglich ist. In jedem Fall bleibt eine effiziente Kontrolle in der Praxis schwierig.

Bleibt festzustellen, dass Mietparteien zur Verwendung von mineralischen Farben nur durch den Mietvertrag und/oder durch eine gesonderte individuelle Vereinbarung verpflichtet werden können. Dass die mineralischen Farben tatsächlich verwendet werden, könnten die Vermieterin und der Vermieter neben den genannten Möglichkeiten allenfalls dadurch sicherstellen, dass sie den Anstrich auf eigene Kosten und nach Rücksprache mit den Mieterinnen und Mietern durchführen lassen. Dies jedoch führt zu erheblichen Mehrkosten für Farbe und Malerarbeiten seitens der Vermieterin und des Vermieters und lässt den Mieterinnen und Mietern ggf. nicht den nötigen Freiraum. Letztlich ist dies bei der Anzahl der sich in städtischen Besitz befindlichen Wohnungen wenig praktikabel.

## **6. Stellungnahmen der städtischen Referate**

Im Zuge der Bearbeitung dieser Stadtratsvorlage wurden weitere mit dem Bauwesen befasste Referate wie Baureferat, Kommunalreferat und Referat für Gesundheit und Umwelt zum Thema „Präventiven Schimmelschutz“ befragt. Die 2013 abgegebenen Stellungnahmen von Baureferat (bestätigt Oktober 2015), Kommunalreferat (bestätigt Oktober 2015) und Referat für Gesundheit und Umwelt (bestätigt April 2016) sagen im Wesentlichen folgendes aus:

Das **Baureferat** meldet zum vorliegenden Stadtratsantrag Fehlanzeige. Einschlägige Schimmelschäden sind dort weder bei neuen noch sanierten städtischen Verwaltungsgebäuden bekannt.

Das **Kommunalreferat** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Schimmelpilzschäden in Gebäuden können aufgrund baulicher Mängel, nicht angepasstem Nutzungsverhalten und Wasserschäden auftreten, wobei häufig auch eine Fehlplanung der Bauausführung bzw. die Verwendung von vorbelastetem Material mit ursächlich ist. Sofern Bau- oder Wasserschäden als Ursache für den Schimmelpilzbefall auszuschließen sind, liegt die Ursache häufig in einer Kombination verschiedener Faktoren. Aufgrund der Komplexität des Problems sowohl bezüglich der Schadensursachen und der Art und Größe des Schadens als auch der technischen Verfahren, die zur Schadensbehebung eingesetzt werden können, ist es nicht möglich, ein „Einheitssanierungsverfahren“ zu beschreiben. Zur Wirksamkeit der Maßnahme ist es daher erforderlich, diese Überlegungen nicht isoliert, sondern im Gesamtzusammenhang anzustellen. Die Erneuerung befallener Flächen in Innenräumen durch Aufbringen von mineralischen Putzen und Anstrichen auf Silikatbasis ist dabei regelmäßig Bestandteil der Sanierungsüberlegungen und wurde vom Kommunalreferat in der Vergangenheit bereits wiederholt mit Erfolg angewendet.

Mineralfarben weisen gegenüber Dispersionsfarben aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften eine Reihe von Vorteilen auf. So sind sie hoch alkalisch und beugen daher effektiv dem Befall von Flechten oder einer Schimmelbildung vor. Außerdem sind Mineralfarben besonders beständig und lichtecht, da sie ausschließlich mit mineralischen Pigmenten getönt werden und sich die Farbe mit dem Untergrund verbindet (Verkieselung). Die Wasserdampfdurchlässigkeit (Diffusionsoffenheit) von Mineralfarben entspricht derjenigen des Malgrundes. Deshalb erfolgt so gut wie keine Behinderung der Wasserdampfdiffusion. Im Baukörper bzw. im Putz enthaltene Feuchtigkeit kann somit ungehindert nach außen gelangen. Das hält die Wände trocken und vermeidet Bauschäden. Im Unterschied zu Dispersionsfarben laden sich Mineralfarben statisch nicht auf und werden auch bei höheren Temperaturen nicht klebrig (Thermoplastizität). Eine Verschmutzung findet deshalb weniger leicht statt. Mineralfarben sind nicht brennbar und enthalten keine organischen Bestandteile sowie keine organischen Lösungsmittel. Sie basieren auf mineralischen Rohstoffen und sind in Herstellung und Wirkung sehr umweltfreundlich. Ihre schadstofffreie Zusammensetzung schont Umwelt und Gesundheit. Deshalb sind silikatische Farben heute besonders im Bereich des Nachhaltigen Bauens beliebt.

Trotz dieser günstigen Eigenschaften kann sich das Kommunalreferat aber einer Diskussion um Fragen der Wirtschaftlichkeit nicht entziehen, auch und vor allem deshalb, weil Mineralfarben in der Anschaffung teurer als Dispersionsfarben sind und ihre Verarbeitung eher dem Fachmann überlassen werden sollte. Da – wie auch im vorliegenden Stadtratsantrag dargestellt – nur eine relativ geringe Zahl von Wohnungen tatsächlich von Schimmelbefall betroffen ist, ist das nachträgliche Aufbringen von mineralischen Untergründen und Anstrichen als prophylaktische Maßnahme im Bestand grundsätzlich als eher unwirtschaftlich einzuschätzen.

Dessen ungeachtet unterstützt das Kommunalreferat den vorliegenden Stadtratsantrag, weil hier sicherlich wertvolle Erfahrungen gesammelt werden können. Vor dem Hintergrund der rechtlichen Durchsetzbarkeit sieht es jedoch nicht zwingend Wohngebäude, sondern eher Verwaltungsgebäude als geeignet an, um die Thematik des präventiven Schimmelschutzes in einem dreijährigen Modellprojekt zu überprüfen.

Das **Referat für Gesundheit und Umwelt** hat sich zum Stadtratsantrag wie folgt

geäußert:

Der Einsatz mineralischer Anstriche/Farben befindet sich im Einklang mit den Vorgaben hinsichtlich ökologischer Baustandards für städtische Gebäude. Silikatfarben werden insbesondere in Einrichtungen für Kinder und Jugendliche häufig eingesetzt.

Bei fast allen Fällen, in denen das Referat für Gesundheit und Umwelt mit dem Thema Schimmel in städtischen Gebäuden befasst ist, handelt es sich um Feuchteschäden in Folge baulicher Mängel wie z.B. undichte Flachdächer, defekte Wasserleitungen bzw. undichte/verstopfte Regenfallrohre. In diesen Fällen lässt sich eine komplette Durchfeuchtung von Materialien und ein Schimmelbefall auch durch silikatische Anstriche nicht verhindern.

Ein Einsatz von Silikatfarben, die die Vorgaben der städtischen Baustandards erfüllen und über eine klare Inhaltsstoffdeklaration verfügen, ist in städtischen Gebäuden aus Sicht des Referat für Gesundheit und Umwelt zu begrüßen. Die Begleitung und Dokumentation eines dreijährigen Modellprojektes in neu gebauten und sanierten Wohn- und Bürogebäuden ist dem Referat für Gesundheit und Umwelt mangels personeller Ressourcen und Zuständigkeiten jedoch derzeit nicht möglich. Eine Zuständigkeit für Wohngebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaften besteht nicht. Das Bauzentrum München führt regelmäßig Informations- und Fachveranstaltungen zur Schimmelvorsorge durch bauphysikalische Maßnahmen, Lüftungsanlagen und Lüftungsverhalten durch.

## **7. Fazit**

Wie aus den vorstehenden Ausführungen zu ersehen ist, werden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG heute schon in der Regel Dispersions-Silikatfarben eingesetzt und gute Erfolge damit erzielt. Auch beim Bau von städtischen Einrichtungen wie z. B. für Kinder und Jugendliche werden mineralische Anstriche und Farben bereits verwendet. Der generelle Einsatz von reinen Silikatfarben als vorbeugende Maßnahme wird jedoch von den Befragten aus wirtschaftlichen Erwägungen angesichts der nicht unerheblichen Mehrkosten gegenüber Dispersions-Silikatfarben und der rechtlichen Problematik der Verpflichtung der Mietparteien zur Verwendung von reinen mineralischen Wandfarben im Mietvertrag überwiegend für nicht zweckmäßig erachtet.

Nach Abwägung der vorstehend dargestellten Fakten, insbesondere der rechtlichen Rahmenbedingungen, und unter Berücksichtigung der eingeholten Stellungnahmen der städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG sowie der Stellungnahmen des Baureferates, Kommunalreferates und des Referates für Gesundheit und Umweltschutz sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Durchführung eines dreijährigen „Pilotprojektes präventiver Schimmelschutz“ einschließlich einer Dokumentation in neugebauten sowie sanierten Wohngebäuden einerseits nicht für notwendig und andererseits für rechtlich schwer umsetzbar an.

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 04679 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen / RL vom vom 08.10.2013 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.



Die Bezirksausschusssatzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den Verwaltungsbeiräten Herrn Stadtrat Podiuk (HA III) und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach derzeit keine Notwendigkeit gesehen wird, in Kooperation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG ein „Pilotprojekt präventiver Schimmelschutz“ zu starten.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04679 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen / RL vom 08.10.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – Abteilungen für Bezirksausschussangelegenheiten
3. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 mit 25
4. An das Direktorium HA II/V 1
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/21  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3