Baukonstruktionen / Bauelemente

Legionellenfreie Trinkwasserversorgung: Gefährdungsanalyse – Sinn & Zweck, wer darf sie durchführen, Herr Tassilo?

Bei der Gefährdungsanalyse handelt es sich grundsätzlich um ein Instrument zur Sicherstellung einer langfristig legionellenfreien Trinkwasserversorgung. Umfang, Form und Anforderung sind in der gleichnamigen Empfehlung des Umweltbundesamtes geregelt. Zu jeder Gefährdungsanalyse gehört eine umfangreiche vor Ort Besichtigung eines nach VDI 6 023 Kat. A geschulten Sanitärmeisters.

Henke Tassilo

Die Überprüfung der a.a.R.d.T. beginnen dabei am Hauswasseranschluss – kalt und erstrecken sich über eine Begutachtung der zentralen Trinkwassererwärmungs- und Heizungsanlage, die horizontalen- und vertikalen Verteilleitungen bis in die einzelnen Nutzeinheiten. Das dadurch gewonnene, vollständige Bild des Trinkwassersystems kann durch Temperaturlogging und die Auswertung vorhandener Wasserverbräuche, sowie die Befragung der betroffenen Nutzer ein sehr detailliertes Ursachenprofil liefern. Im Ergebnis führt die Gefährdungsanalyse zu einer Maßnahmenempfehlung – im Regelfall können bereits geringinvestive Maßnahmen deutliche Verbesserungen ermöglichen. Die Gefährdungsanalyse sollte daher von einem unbefangenen Unternehmen durchgeführt werden.

bereits geringinvestive Maßnahmen deutliche Verbesserungen ermöglichen

Orientierende Trinkwasserprüfung, welche Anforderungen bestehen und welche Termine sind einzuhalten:

Die Novellierung der TrinkwVO. trat mit der Konsequenz einer regelmäßigen Beprobungspflicht für die Wohnungswirtschaft bereits mit der Fristsetzung 31.12.2013 in Kraft. Trotzdem stellte der DDIV fest, dass nur ca. die Hälfte der Mehrfamilienhäuser in Deutschland bislang überprüft wurde. Ziel der Gesetzgebung ist der Schutz des Mieters. Dabei schließt die Verordnung eine bislang bestehende Überprüfungslücke zwischen dem Hauswasseranschluss – in der Verantwortung des Wasserversorgers – und der Entnahmestellen beim Mieter. Grundsätzlich sieht die Verordnung ein dreijähriges Intervall vor, dabei sind alle Steigstränge eines Objektes an der weitestentfernten Entnahmestelle zu erfassen. Eine Beprobungspflicht besteht für alle Objekte mit > 400 Liter Speichervolumen, oder einem Rohrleitungsinhalt von > 3 Litern. In öffentlichen Bereichen, hierzu zählen u.a. Arztpraxen, Kindertagesstätten, oder Hotels, besteht ein erhöhtes Risiko. Aus diesem Grund sieht die TrinkwVO. in diesem Bereich generell ein jährliches Prüfintervall vor. Für jede Art von Trinkwasseruntersuchung bedarf es grundsätzlich eines akkreditierten Probenehmers, sowie eines entsprechend gelisteten Labors. Darüber hinaus muss die Information der Mieter regelmäßig erfolgen, die zuständige Gesundheitsbehörde wird lediglich bei Auffälligkeiten in Kenntnis gesetzt.

In Arztpraxen, Kindertagesstätten, oder Hotels, besteht ein erhöhtes Risiko

Positiver Befund, welche Anforderungen entstehen und welche Termine sind einzuhalten:

Beispiel Fehlinstallation. Das Bild aus einer Kalo-Gefährdungsanalyse zeigt, dass Leitungen nicht fachgerecht zurückgebaut wurden. So entstehen Leitungsabschnitte mit stagnierendem Wasser. Hier muss die Totleitung zurückgebaut werden. Alle Fotos: Kalo

Ca. 10% der Liegenschaften überschreiten erfahrungsgemäß den technischen Maßnahmewert. Dabei weisen mehr als 50% der Objekte mehr als eine positive Probenahme auf. Extrem hohe Überschreitungen stellen allerdings weiterhin die Ausnahme dar. Mit der Überschreitung des technischen Maßnahmewertes von 100 KBE/100ml erweitern sich die „Betreiberpflichten“ (§ 16) des Eigentümers/Verwalters schlagartig. Zunächst einmal steht eine unverzügliche Information des Gesundheitsamtes, sowie der Mieter an. Von der Höhe des Befundes (üblicherweise ab 10.000 KBE/100ml) abhängig können sogenannte Sofortmaßnahmen zum Schutz der Mieter (Duschverbot) notwendig werden. Die Problembekämpfung erfolgt im Regelfall zweistufig. Zum Schutz der Nutzer sind kurzfristige Sanierungsmaßnahmen, so z.B. eine thermische Desinfektion notwendig um die bestehende Problematik in den Griff zu bekommen. Um auch langfristig eine legionellenfreie Trinkwasserversorgung sicherstellen zu können müssen die Ursachen identifiziert werden. Hierzu trägt im Wesentlichen die Gefährdungsanalyse bei. Sobald ein hinreichendes Maß an Sanierungsarbeiten geleistet wurde ist der Satus quo durch eine erneute Untersuchung zu überprüfen. Erst nachdem der Grenzwert nachweislich eingehalten wurde kann eine Entwarnung an die Nutzer gegeben werden. Es gilt für jede “auffällige Liegenschaft“ ein verkürztes Beprobungsintervall von Nachuntersuchungen.

Henke Tassilo

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de