Risiko Leitungswasserschaden

Jeder kennt ihn, den Wasserschaden, die Gefahr für Imageverlust und negative Presse. Die LEG Wohnen NRW hat die Risiken im Blick! Geschäftsführerin Ulrike Janssen erklärt was gemacht wird

Es ist schon verblüffend. Spricht man in privater oder geschäftlicher Runde das Thema Wasserschaden an, kann jeder mitreden: „Kenn ich!“, „Haben wir gerade hinter uns.“, „Kämpfe immer noch mit den Folgen ...“ Ein einfacher Wasserschaden liefert Gesprächsstoff, positiven oder negativen. Und: Im Fokus stehen plötzlich die Vermieter, manchmal auch die Handwerker, positiv oder negativ. Mit dem einfachen Leitungswasserschaden steht aber auch viel auf dem Spiel, für den Vermieter, für den Handwerker. Nicht nur Imageverlust oder negative Presse. Wir haben Ulrike Janssen, Geschäftsführerin der LEG Wohnen NRW GmbH, gefragt, mit welchen Instrumenten sie in ihrem Unternehmen diesen Risiken begegnet.

Der Werterhalt der Immobilien, aber auch der Erhalt von Wohnkomfort und Wohnwert für die Mieter ist Ulrike Janssen besonders wichtig. Foto: LEG Wohnen NRW

Frau Janssen, Aktiengesellschaften stehen, wenn es um Risiken geht, bei den Anlegern unter besonderer Beobachtung. Passiert etwas im Unternehmen oder mit den Produkten, kommt es in die Presse, kann es am Aktienkurs rütteln. Besonders sensibel sind wertmindernde Risiken, gepaart mit Imageschäden bei Kunden. Wie ist die LEG hier aufgestellt?

Ulrike Janssen: Wenn wir einen Schaden bzw. wertmindernde Risiken feststellen, so lassen wir diese – ganz generell und unabhängig von der Natur des jeweiligen Schadens – schnellstmöglich beheben. Das heißt, die Mängelbeseitigung bzw. Reparatur wird von uns umgehend beauftragt und das natürlich immer von Experten auf dem jeweiligen Gebiet, also in der Regel von ausgewiesenen Fachbetrieben.

Lassen Sie es uns an einem Beispiel festmachen. Schauen wir das Schadensranking bei Immobilien an, dann steht der Leitungswasserschaden mit Abstand ganz oben an der Spitze, egal ob im Bestand oder im Neubau. Im Bestand ist es ja oft zu spät. Der Mieter meldet eine Leckage, dann beheben Sie den Schaden. Sind Sie im Rahmen des Bestanderhalts bzw. der Modernisierungsplanung präventiv aktiv? Welche Instrumente nutzen Sie?

Ulrike Janssen: Wir betrachten alle unsere Bestände kontinuierlich und prüfen turnusmäßig mögliche Investitionen. Diese sollen immer dazu dienen, den Wert der Immobilie zu erhalten und möglichst weiter zu steigern – im Sinne aller Beteiligten, insbesondere auch mit Blick auf den Wohnwert und -komfort, den wir unseren Mietern damit bieten. U. a. analysieren wir im Rahmen unseres Monitorings auch ganz gezielt, wie oft gewisse Schäden auftreten, so natürlich auch Leitungswasserschäden. Die Ergebnisse dieser Analysen lassen wir dann in unsere Investitionsplanung und Rücklagenbildung einfließen. Wo es nötig ist, werden wir selbstverständlich schnellstmöglich tätig und sanieren bzw. modernisieren dem jeweiligen Bedarf entsprechend.

…..und beim Neubau. Im Dezember wurde der Grundstein für den ersten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung „Wohnen im Hochfeld“ in Düsseldorf gelegt. Instone Real Estate baut für die LEG. Gibt es eine schadenpräventive Leitungsplanung?

Ulrike Janssen: Bei dem von Ihnen angesprochenen Neubau-Projekt „Wohnen im Hochfeld“ wird es eine der geltenden Normen und Richtlinien entsprechende Ausführungsplanung bzw. anschließend darauf aufbauend eine Werk- und Montageplanung (WMP) der Leitungsführungen (Heizung und Sanitär) geben. Aktuell liegt diese Planung uns in unserer Rolle als Erwerber lediglich eines Teils der vor Ort zu errichtenden Wohnungen nicht vor, da dieses Thema dem Bauherrn obliegt. Auf eine Leitungsführung bzw. diesbezügliche Sonderwünsche haben wir als Erwerber wenig bzw. keinen Einfluss.

Wie sagt man, wenn es um Qualität geht: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser…

Ulrike Janssen: Der Bauherr, also die Instone Real Estate, übernimmt die Objektüberwachung. Sie bildet die Schnittstelle zu den zu überwachenden und in der Verantwortung stehenden Einzelgewerken bzw. hat diese Funktion dem für sie tätigen Generalunternehmer übertragen. Sie selbst achtet wiederum auf die Handhabung der Maßnahmen durch den Generalunternehmer. Wir als Erwerber machen entsprechende stichprobenartige zusätzliche Qualitätssicherungen und beschäftigen zu diesem Zweck externe Qualitätsüberwacher, also erfahrene Experten aus dem Baugewerbe. Dabei legen wir selbstverständlich insbesondere auf die Schlüsselthemen, wie u.a. Leitungsführungen bei Überbauungen und Abdichtungen, ein hohes Augenmerk.

Die LEG kauft auch Alt-Bestände zu. Erfolgt im Rahmen der Wertermittlung eine besondere Wichtung zum Thema Ist-Zustand Leitungswasser? Wie sieht das aus?

Ulrike Janssen: Das Thema Ist-Zustand Leitungswasser wird im Rahmen unserer Due Diligence-Prozesse bei Ankäufen standardmäßig mit erfasst und findet somit eine angemessene Berücksichtigung.

Frau Janssen, vielen Dank für den Blick in Ihren Instrumentenkasten.

Qualitätskontrolle, Bauausführung und Materialqualitäten. Wir haben bei Instone nachgefragt.

Hier die Antwort: „Für Trinkwasserleitungen verwenden wir standardmäßig in allen Verteilleitungen im UG sowie in den **Steigepunkten zugelassene Edelstahlrohre namhafter Hersteller.**

Die **mit Abstand häufigste Ursache für Wasserschäden** bei einer **Neuinstallation sind unzureichend oder nicht verpresste Verbindungen.** Hier ist vor allem die **Sorgfalt des Handwerkers** gefragt, die **Bauleitung vor Ort** kann mit einer **stichpunktartigen Kontrolle und Qualitätssicherung** unterstützen, jedoch nicht jede Verbindung überwachen. Daher ist es wichtig, die **Druckprobenprüfung ganzer Stränge und Leitungsabschnitte normgerecht und sorgfältig** auszuführen, um fehlerhafte Verbindungen vor dem Schließen der Konstruktion zu identifizieren und vor Inbetriebnahme durch den Nutzer zu beheben. (siehe auch Protokoll rechts).

Die Anbindeleitungen der Sanitärgegenstände innerhalb der Bäder erfolgt in Verbundrohr, um eine flexible Leitungsführung in den Vorwandkonstruktionen Sicherzustellen. Eine **betriebsinterne Checkliste (siehe nächste Seite)** für die Sanitäranlagen unterstützt die Bauleitung in allen Fragen von der Planung bis zur Fertigstellung."

Heizung und Sanitär
Meisterbetrieb

Matthias Frischke GmbH

Druckprobenprotokoll für TW [X] HZ [ ] SO [ ] FBH [ ]

Systeme: Sanpress, Sanpress Inox, Profipress, C-Stahl, Sanfix Fosta,
Prüfmedium: ölfreie Druckluft

Bauvorhaben Sebastianstr.

Bauabschnitt Haus 70

Auftraggeber vertreten durch

Auftragnehmer vertreten durch Hauschild

Werkstoff des Rohrsystems Edelstahl / Alurerbundrohr

Verbindungsart pressen

Anlagendruck 6 bar Umgebungstemperatur / °C Prüfmedium / °C

Prüfmedium [X] ölfreie Druckluft [ ] Stickstoff [ ] Kohlendioxid

Die Trinkwasseranlage wurde als [X] Gesamtanlage in 2 Teilabschnitten geprüft

Alle Leistungen sind mit metallenen Stopfen, Kappen, Steckscheiben oder Blindflanschen geschlossen. Apperate, Druckbehälter oder Trinkwassererwärmer sind von den Leistungen getrennt. Eine Sichtkontrolle aller Rohrverbindungen auf fachgerechte Ausführung wurde durchgeführt.

1. Dichtheitsprüfung

Prüfdruck 110 mbar: Bis 100 Liter Leistungsvolumen mindestens 30 Minuten Prüfzeit, je weitere 100 Liter ist die Prüfzeit um 10 Minuten zu erhöhen.

Leistungsvolumen ≤ Liter Prüfzeit 60 Minuten

Temperaturbereich und Beharrungszustand bei Kunststoffwerkstoffen werden abgewartet, danach beginnt die Prüfzeit.

Sichtkontrolle der Leistungsanlage / Kontrolle per Manometer ** U-Rohr bzw. Standrohr Wassersäule wurde vorgenommen? Ja [X] Nein [ ]

Ist während der Dichtheitsprüfung eine Undichtigkeit festgestellt worden? [X]

2. Belastungsprüfung mit erhöhtem Druck

Temperaturabgleich und Beharrungszustand bei Kunststoffwerkstoffen werden abgewartet, danach beginnt die Prüfzeit

[X] Prüfdruck **≤ DN 50 max. 3 bar [ ] Prüfdruck **> DN 50 max. 1 bar

[X] Prüfzeit: 10 Minuten

Ort

Datum 18.11.20

Unterschrift Auftraggeber / Vertreter

Unterschrift Auftragnehmer / Vertreter

* Für das System Sanfix Plus sind die Hinweise des ZVSHK Merkblatt "Dichtheitsprüfungen von Trinkwasser-Installationen" Abschnitt 4.5. Kunststoffwerkstoffe zu beachten.
** Es sind Druckmessgeräte zu verwenden, die einwandfreies Ablesen einer Druckänderung von 1 mbar (10 mm / WS) gestatten.
*** Es sind Druckmessgeräte zu verwenden, die einwandfreies Ablesen einer Druckänderung von 0,1 bar gestatten.

INSTONE REAL ESTATE

Checkliste für das Gewerk **Sanitäranlagen** **Projekt:**

IRE-D

Projektservice

25.01.2021

—

1. Planungsvorgaben				
Planungsvorgabe (vor Ausschreibung)		Planungsgrundlage/-detail	zu ergänzen	Planung vollständig
1.1	Verantwortlicher Fachplaner			
	1.1.1	☐ Planung von AG beigestellt ☐ Eigene Planung ☐ Planung durch ausführende Firma		
1.2	Hauseinführung			
	1.2.1	Medienhauseinführungen (s. a. Gas, Wasser, Elektro, Telefon, EDV, Antennen), Systemabdichtung.		
1.3	Wasser-/(Gas-)-Versorgung			
	1.3.1	Terminabstimmung Versorgungstermine. Aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung stehende Wassermenge, -qualität und vorhandener Versorgungsdruck (Druckerhöhung) örtliche Korrosionsschutzprobleme an Wasserleitungen bekannt?		
1.4	Revision			
	1.4.1	Revisions- und Reinigungsöffnungen.		
1.5	Rohrleitung			
	1.5.1	Ausdehnung gewährleisten, Rohrbegleitheizung frostgefährdeter Bereiche.		
1.6	Abwasser			
	1.6.1	Dacheinläufe ein- oder zweitägig, Einlaufeindeckungen in gefliesten Bereichen in Edelstahl, Rinnenanschlüsse vor Außentüren.		
1.7	Dachdurchführung			
	1.7.1	Systemabdichtungsdetail.		