

Gebäude und Umfeld

Legionellenprüfung und Gefährdungsanalyse – Kalo: „Wir sind auf alles vorbereitet“

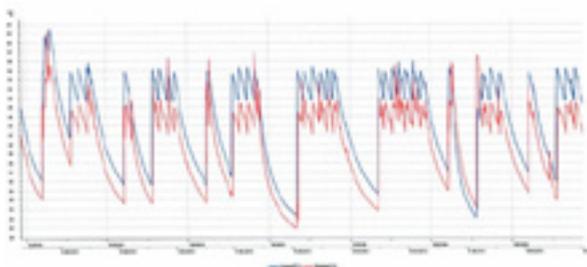
Seitdem die Trinkwasserverordnung regelmäßige Kontrollen in Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung vorschreibt, muss die Wohnungswirtschaft zusätzliche Aufgaben bewältigen. Ohne geeignete Partner wird dies nicht gelingen. Das Neu-Ulmer Donaucenter ist durch die Medien deutschlandweit bekannt geworden. Bei dem bekannten Störfall herrscht seit fast einem Jahr ein vom Gesundheitsamt verhängtes Duschverbot. Bei einer Beprobung im Jahr 2012 wurden teilweise extrem hohe und gesundheitsgefährdende Werte von bis zu 15.500 sogenannten Kolonien bildenden Einheiten (KBE) festgestellt. Zwar ist unter den rund 500 Bewohnern bislang noch keine Legionelleninfektion bekannt geworden, aber der Image-Schaden im größten Wohnhaus Neu-Ulms ist enorm.

Alle Versuche der Hausverwaltung, das Problem in den Griff zu bekommen, sind bislang gescheitert. Einige Wochen nach dem ersten Spülen der Trinkwasseranlage mit chemischen Zusätzen wurden erneut Werte von mehr als 13.000 KBE gemessen. Ende Juni spülte man erneut.

Nur spülen reicht nicht mehr!

Das aus der Presse bekannte Beispiel zeigt, wie man es besser nicht machen sollte. Es gab keinen Plan und man hat viel zu langsam reagiert. So etwas passiert nicht, wenn man einen geeigneten Dienstleister, der alles aus einer Hand anbietet, beauftragt. „Aus Erfahrung mit vergleichbaren Anlagen wissen wir, dass bei einer extrem hohen Kontamination wie in dieser Wohnanlage nur das Spülen längst nicht mehr hilft. Hier muss man die Ursachen ermitteln und schnellstens beseitigen“, sagt Volker Eck, Bereichsleiter Technik & Logistik bei der Kalorimeta AG & Co. KG, dem Hamburger Dienstleister für die Wohnungswirtschaft.

Prozessführer im Bereich Trinkwasser unter den Messdienstleistern



Beispiel Temperatur-Monitoring - Wie die Messung aus einer Kalo-Analyse zeigt, ist die Regelung ungenügend. Die geforderten Temperaturen von mindestens 60°C im Vorlauf und mindestens 55°C im Rücklauf werden in der Anlage nie erreicht. So haben Legionellen optimale Bedingungen, um sich zu vermehren; Bild Kalo

Eine ähnlich stark kontaminierte Wohnanlage in Köln hat der Hamburger Messdienstleister in kürzester Zeit in den Griff bekommen. „Und das obwohl die Eigentümergemeinschaft unter Insolvenzverwaltung stand und damit die Voraussetzungen ungleich schlechter waren. Wir sind auf alles vorbereitet und verfügen als einziger Messdienstleister deutschlandweit über eigene zertifizierte Fachleute für die Gefährdungsanalyse. Auch Duschköpfe mit Legionellenfilter, mit denen ein Duschverbot kurzfristig abgewendet werden kann, haben wir für solche Fälle auf Lager“, so der Technische Leiter. Kalo reagiert situationsgerecht auf den Legionellenbefall und hilft seinen Kunden, dass Extremsituationen wie Duschverbote vermieden werden.

Duschköpfe mit Legionellenfilter

Das zeigt, wie wichtig es für Verwalter und Eigentümer ist, die gesamte Abwicklung von der Legionellenprüfung bis zur Gefährdungsanalyse frühzeitig an einen kompetenten Partner zu übertragen, der Erfahrung mit solchen Prozessen hat. Das sind vor allem Dienstleister wie Kalo, die mit den logistischen, technischen und rechtlichen Anforderungen des Massengeschäfts bestens vertraut sind. Dazu gehört, dass die Trinkwasseranlage von erfahrenen und technisch qualifizierten Fachleuten aufgenommen und dokumentiert wird. Um dies leisten zu können, braucht

ein Unternehmen genügend technische Mitarbeiter vor Ort. Im Ernstfall müssen die Unterlagen der Anlage parat liegen. Kalo hat damit wieder einmal seine Prozessführerschaft im Trinkwasserbereich unter Beweis gestellt. „Wir haben uns von Anfang an mit dem Thema der Trinkwasseruntersuchung beschäftigt. Deswegen haben wir die größte Erfahrung auf diesem Gebiet“, ergänzt Jürgen Lünemann, Vorstand bei Kalo.

Jedes zehnte Wohnhaus ist betroffen



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

rechnungsunternehmen ist, dass wir bei von uns betreuten Anlagen oftmals auf Abrechnungsdaten mit Trinkwasserverbräuchen zugreifen können. Das ermöglicht bereits vor der Objektbegehung für die Gefährdungsanalyse eine erste grobe Einschätzung der Anlage. Man kann so zum Beispiel Leitungsstränge identifizieren, bei denen wenig bis gar kein Wasser gezapft wird.“ Dieser Informationsvorsprung ist durchaus wichtig, wenn eine Gefährdungsanalyse gefordert wird, denn dann ist Eile geboten.

Große Erfahrungen im Massengeschäft der Trinkwasseruntersuchung hat Kalo. Der Dienstleister hat seit Herbst 2011 mit seinen Mitarbeitern in über 11.000 Liegenschaften mehr als 120.000 Proben entnommen. Mehr als 11 Prozent hatten einen positiven Befund. Etwa drei Viertel (74 Prozent) der Proben waren mit bis 1000 KBE leicht kontaminiert, 23 Prozent stark (1001 bis 10.000 KBE) und fast 3 Prozent gelten mit mehr als 10.000 KBE als extrem belastet.

Hauptursachen für einen Legionellenbefall des Trinkwassers sind zu geringe Temperaturen und Stagnationen in den Wasserleitungen. Sie entstehen zum Beispiel durch technische Mängel, Leerstand und Umbauten. Häufig sind bereits die Qualität und Quantität bei der Wartung sowie der Betrieb der Anlagentechnik ein Indiz für den Grad des Legionellenbefalls. Wie aus der Presse zu entnehmen war, fanden sich in Neu-Ulm nach langen Untersuchungen gleich mehrere Ursachen. Unter anderem sind das zu geringe Vorlauftemperaturen und nicht isolierte Warmwasserleitungen, die das Wasser in den benachbarten Kaltwasserleitungen auf bis zu 37 Grad Celsius erwärmt haben. „Das sind ideale Bedingungen für ein schnelles Wachstum von Legionellen“, sagt Eck. „Unser Vorteil als Ab-

Mehr als 11 Prozent hatten einen positiven Befund

Gefährdungsanalyse mit eigenen Mitarbeitern

Die Analyse soll dem Betreiber der Trinkwasseranlage zeigen, welche planerischen, bau- oder betriebstechnischen Mängel seine Anlage hat und ob die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Außerdem wird das Risiko in den verschiedenen technischen Bereichen bewertet und Sanierungsvorschläge werden unterbereitet. „Wir führen flächendeckend in Deutschland mit eigenen Mitarbeitern jährlich rund 400 Gefährdungsanalysen durch“, so Eck. Eigens dafür hat Kalo 25 Ingenieure, Techniker und Meister zertifizieren lassen. Mit diesen Fachleuten kann Kalo auf jeden Gefährdungsgrad jederzeit flexibel und angepasst reagieren. Mit dem Komplet-Service rund um die Legionellenprüfung von der Aufnahme der Trinkwasseranlage über die Probenahme und -analyse bis zur Erstellung der Gefährdungsanalyse sorgt Kalo für die Einhaltung der Trinkwasserverordnung. Kalo unterstützt Vermieter und Verwalter bei der frist- und sachgerechten Umsetzung und erhöht damit die Handlungsfähigkeit bei der Bewirtschaftung der Wohngebäude.

Auf jeden Gefährdungsgrad jederzeit flexibel und angepasst reagieren

Rainer Frick