

# Zu selten systemische Ansätze im Fokus

**D**ie Modernisierung von Trinkwasser-Installationen zählt neben der Einhaltung der Richtlinien VDI 6023, VDI 3810-2 und DIN 31051 im Rahmen der Instandhaltung zu den wichtigsten Maßnahmen. Dies gilt für Wohn- und Nicht-Wohngebäude gleichermaßen. Eine Modernisierung dient prinzipiell dazu, die Energieeffizienz, die Zuverlässigkeit, Instandhaltbarkeit oder auch Sicherheit eines Systems zu erhöhen und damit den Wert einer Anlage zu steigern (zum Beispiel Rückbau, verbesserte Sicherungseinrichtungen, Einrichtungen zur Parameterfassung, Optimierung der Leitungsführung, verbesserte Dämmung von Leitungen et cetera). Die Sicherheit einer hygienisch einwandfreien Trinkwasser-Installation wird damit nachhaltig erhöht.

Eine technische Verbesserung der Trinkwasser-Installation ist erforderlich, wenn sich die in den allgemein anerkannten Regeln der Technik festgelegten Anforderungen ändern und wenn sich die Nutzung des Gebäudes oder die Betriebsbedingungen ändern. Dabei sind immer die entsprechenden Teile des Anlagenbuchs (zum Beispiel Raumbuch, Strangschemas, Bestandsdokumentation, Instandhaltungsplan) anzupassen.

Sie ist auch für den Fall vorgesehen, wenn bei der regelmäßigen Untersuchung der Trinkwasser-Installation der Technische Maßnahmenwert für Legionellen überschritten wird und die Handlungsempfehlung der nachfolgenden Gefährdungsanalyse eine entsprechende Sanierung oder Teilsanierung des Gebäudes über betriebs- und/oder bautechnische Maßnahmen erfordert. Diese Untersuchungspflicht ergibt sich auf Grundlage der Trinkwasserverordnung, des Arbeitsschutzes und/oder der Verkehrssicherungspflicht für jede Art von Trinkwasser-Installationen. Denn um zu prüfen, ob man als Vermieter oder Arbeitgeber

Trinkwasser nach Trinkwasserverordnung abgibt, muss die Installation auf jeden Fall beprobt werden.

Im Wohnungsbau kann die Modernisierung relativ aufwendig in der Organisation des Ablaufs sein und zu hohen Kosten führen. Im täglichen Betrieb des Gebäudes verursacht die Sanierung Schmutz sowie Lärmbelästigung und die

„Die Potenziale zur Energieeinsparung sind oftmals nicht hinreichend bekannt und für den fachlichen Laien nicht abschätzbar.“

Bewohner oder Wohnungseigentümer müssen Einschränkungen in Kauf nehmen, zum Beispiel durch die eventuelle Parallelverlegung von neuen Rohrleitungen und Bauarbeiten. In Extremfällen müssen Mieter und Eigentümer die Immobilie bis zur einwandfreien Wiederherstellung der Trinkwasser-Installation sogar über mehrere Wochen hinweg verlassen („Entkernung“ des gesamten Gebäudes) und in dieser Zeit zum Beispiel in ein Hotel ziehen.

Deutlich härter als im Wohnungsbaubereich trifft dies Hotelanlagen, Pflegeheime und Krankenhäuser, da während den Sanierungsarbeiten zusätzlich noch ein Verdienstausschlag plus Lohnfortzahlung mit einzukalkulieren ist, sofern dies nicht versichert wurde. Auch ist zu bemerken, dass ein starker Verlust von Vertrauen und ein

Imageschaden auftreten kann. Öffentliche Gebäude können ganz oder in Teilbereichen mit Vorankündigung geschlossen und vom Netz genommen werden. Danach erfolgen schließlich die eigentlichen Modernisierungsarbeiten. Der gesamte Ablauf ist somit einfacher zu organisieren und zu kontrollieren.

Die Interessenlagen, Möglichkeiten und Randbedingungen für eine energetische Sanierung sind auch abhängig von der Nutzung eines Gebäudes. So stehen etwa Selbstnutzer vor anderen Fragen als Vermieter. Wohnungseigentümergeinschaften haben andere Sach- und Abstimmungszwänge als selbstnutzende Eigentümer. Die Potenziale zur Energieeinsparung sind oftmals nicht hinreichend bekannt und für den fachlichen Laien nicht abschätzbar. Vor allem müssen die Sanierungsmaßnahmen mit den konkreten Lebensumständen und den finanziellen Möglichkeiten und Prioritäten der Eigentümer in Einklang gebracht werden. Zu selten steht der systemische Ansatz im Fokus, also die ganzheitliche Betrachtung eines Gebäudes im Quartier; stattdessen werden (Teil)Sanierungen durchgeführt, ohne diese sinnvoll in ein langfristiges Sanierungskonzept einzubetten. Die individuelle Ausgangslage fast jedes Gebäudes, des zugehörigen Nutzers und Eigentümers/Investors erfordert gleichfalls differenzierte Lösungen, pauschale Umsetzungen gibt es selten. ■



**Dr. Christian Schauer**

ist Leiter des Kompetenzzentrums Trinkwasser bei der Viega Technology GmbH & Co. KG in Attendorn.

Bild: V. Schauer