



so Staffelbach. Natürlich könne man auf die Wasserhähne und Duschbrausen Legionellenfilter montieren. Doch das Risiko, dass ein Bewohner, der vielleicht dement ist, den Filter demontiert, weil der Wasserstrahl nicht mehr die gewohnte Kraft aufweist, bleibt bestehen. Zudem sind Anschaffung und Wartung der Hilfsmittel aufwendig, sie müssen alle drei Monate ausgewechselt werden.

Sinnvoller wäre es deshalb, statt langfristig mit Filtern zu arbeiten, die Liegenschaft komplett zu sanieren. Und wie Fabian Altmann ausführte, gibt es dazu auch tatsächlich eine gesetzliche Grundlage. Laut OR 565 muss der Vermieter das Gebäude in gebrauchsfähigem Zustand für den bestimmungsgemässen Gebrauch halten. «Handelt es sich um ein Altersheim, muss der Eigentümer auf eigene Kosten Massnahmen ergreifen.» Der Jurist zeigte das Vorgehen auf, das im Extremfall – wenn der Vermieter tatenlos bleibt – bis zur Forderung nach Mietzinsreduktion in der Höhe von 15 bis 25 Prozent und zur ausserordentlichen Kündigung durch die Mieter, also den Betreiber des Altersheims, gehen kann. In der Schweiz gebe es dazu noch kaum Gerichtsfälle. In Deutschland hingegen sei anerkannt, dass der Liegenschaftsbesitzer mit der Montage von Filtern seiner Pflicht zur Legionellenprävention in genügendem Mass nachkommt.

Doch dieses «End-of-Pipe»-Vorgehen verwalte das Risiko, es behebe es nicht, machte der Referent deutlich. Schon ein kleiner Fehler in der Wartung oder ein uneinsichtiger Patient, der den Filter von sich aus entferne, mache alle Anstrengungen zunichte. Zudem ist die Beweisführung aufwendig. Um als Mieter überhaupt eine Chance auf Prozesserfolg zu haben, muss der gesamte eigene Aufwand dokumentiert, fotografiert oder gar gefilmt werden.

Vor allem aber bleibt die hohe Wahrscheinlichkeit, dass der Heimbetreiber mit einer legionellenbelasteten Liegenschaft das Ziel so oder so verfehlt: «Kommen Bewohner zu Schaden, ist der gute Ruf und damit

- 1 Netzwerken und Wissen teilen, das ist der Zweck des Netzwerkanlasses, sagte Ewah-Geschäftsleiter Roman Schläpfer bei der Eröffnung.
- 2 Juristisch kann man die Verantwortung für Legionellen abwenden, erklärte der Anwalt Daniel Staffelbach. Aber in der Praxis kümmert man sich besser selbst darum, und zwar gründlich.
- 3 Ein schlagkräftiges Facility Management braucht das Commitment der Geschäftsleitung und genügend Finanzen für den Ernstfall, zeigte Gabriela Zanettin, Director Vebege Santé, auf.
- 4 Daten und ihre Verarbeitung sind alles bei der Legionellenprävention, zeigte Andreas Bopp, Fachspezialist Gebäudetechnik Immobilien Stadt Zürich.

die Basis für erfolgreiche Geschäfte akut gefährdet, egal wer letztlich die Schuld trägt», warnte Staffelbach. Die Konsequenz: Wer immer sich in eine Liegenschaft einmietet, um ein Altersheim, eine Praxis oder ein Fitnessstudio einzurichten, sollte von einem externen Institut akribisch die Wasserversorgung auf Schwachstellen prüfen lassen. Auch bei Neubauten lohnt es sich, vor der Inbetriebnahme fundiert die allfällige Trinkwasserbelastung zu prüfen und Totleitungen oder andere Risikofaktoren zu beheben. Erst bei einer Freigabe seien Miete, Kauf oder Inbetriebnahme anzuraten.

KLARE KOMPETENZEN FÜR RASCHES HANDELN

Wie dieses präventive Vorgehen in der Praxis funktioniert, zeigte Gabriela Zanettin auf, Director Vebege Santé. Der Facility-Management-Provider sieht sich als gestaltender Partner des Gesundheitswesens, wobei die Ansprüche sich dauernd verändern. Auf der einen Seite werden die Regulatorien ständig strenger, der Kostendruck ist hoch. Auf der anderen Seite verändern sich die Mitarbeitenden: «Junge Leute der Generationen Z und Alpha haben andere Vorstellungen davon, wie die Arbeitswelt aussehen soll», so Zanettin. Bei knappen Personalressourcen tut man deshalb gut daran, sich zumindest zum Teil auf ihre Wünsche einzulassen. Spezifisch im Gesundheitswesen macht ►

