



Die Zukunft von neuen Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarf im Ordnungs- und Zivilrecht

Abgrenzung selbstbestimmer, selbstorganisierter Wohnformen

Dierk Pfränger Diplom - Bauingenieur (TU), Marienstraße 5, 98646 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 / 70 31 27 Fax: 0 36 85 / 70 37 00 Mobil: 0170 / 900 11 78
Email: info@bauprojekt-pfraenger.de Internet: www.bauprojekt-pfraenger.de

Neben der ambulanten und familiären Versorgungen zu Hause oder einer Versorgung im klassischen Behinderten-, Pflege-, Alten- oder Altenwohnheim haben sich neue bzw. alternative kollektive Wohn- und Betreuungsangebote mit familienähnlichen Strukturen und Angeboten insbesondere im Bereich der Altenhilfestrukturen etabliert, in denen der Alltag in einer häuslichen Form vergleichbaren Weise gelebt werden kann.

Eine einheitliche Handhabung der Begriffe ist dabei nicht gegeben, da Begriffe wie zum Beispiel „Betreutes Wohnen“, weder rechtlich definiert noch geschützt sind. Hinter den als neue Wohnformen bezeichneten Projekten stehen unterschiedliche Konzepte und Betreuungsintensität oder es handelt sich um neue Formen des „normalen Wohnens“ einschließlich des „Betreuten Wohnens“.

Der Thüringer Landtag beschließt am 22.05.2014 das neue „Gesetz über Wohnformen und Teilhabe“ Thür WTG

Von der Neuregelung sind 625 Einrichtungen für Pflegebedürftige sowie Menschen mit Behinderung betroffen. Diese Einrichtungen verfügen über eine Kapazität von 33.000 Plätzen.

Das Hauptziel des Gesetzes besteht darin, die Würde sowie die Interessen und Bedürfnisse der Bewohner **stationärer Einrichtungen** und **sonstiger nicht selbstorganisierter Wohnformen** vor Beeinträchtigungen zu schützen. Das neue Regelwerk sieht zugleich moderne Anforderungen an **Selbstbestimmung und Teilhabe** sowie die Qualität gemeinschaftlich **betreuter Wohnformen** von Pflegebedürftigen oder Menschen mit Behinderung vor.

Die Betroffenen wollen auch in stationären Einrichtungen und anderen gemeinschaftlich betreuten Wohnformen unter Beibehaltung des bisherigen rechtlichen Schutzes ein möglichst **selbstbestimmtes Leben** führen und am Leben in der Gesellschaft teilhaben. Dazu werden mit dem Gesetz die Beratungs- und Informationsangebote ausgebaut, die Beschwerdemöglichkeiten durch die Einführung eines Beschwerdemanagements verbessert und die Mitwirkung der Betroffenen in ihrer Einrichtung oder Wohnform weiterentwickelt.

Das Gesetz ermöglicht **neue Wohnformen** im Sinne einer vielfältigen Angebotslandschaft zur Durchsetzung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“. Mit dem Gesetz können eine Reihe wichtiger Reformanliegen umgesetzt werden. Das Heimgesetz heißt nicht nur Wohn-, sondern auch Teilhabegesetz. Denn es will konsequent die Rechte Pflegebedürftiger und behinderter Menschen als Bewohner in stationären Einrichtungen und **sonstigen Wohnformen** stärken.

und damit besteht Bedarf zur Information zur Abgrenzung der Wohnformen

Das Gesetz sieht eine Abkehr vom bisherigen „Heimbegriff“ vor. Er unterscheidet zwischen **stationären** Einrichtungen und **ambulant betreuten Wohnformen**.

Auf stationäre Einrichtungen kommt das Gesetz in vollem Umfang zur Anwendung. Dies gilt sowohl für Pflegeeinrichtungen als auch Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen.

Auf ambulant betreute Wohnformen für Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen, **die nicht selbst organisiert** sind, kommt das Gesetz in abgestufter Form zur Anwendung.

Es gilt dagegen nicht für **selbstbestimmte Wohnformen** - betreutes Wohnen und selbstorganisierte ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen sowie **stationäre Hospize** fallen nicht mehr in den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Das Gesetz beschränkt sich auf die ordnungsrechtlichen Vorschriften des bisherigen Heimgesetzes. Die bürgerlich rechtlichen Vorschriften zum Heimvertrag, die bisher in den Paragraphen fünf bis neun und 14 des Heimgesetzes enthalten sind, wurden vom Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG) abgelöst.

In den vergangenen Jahren wurden bauaufsichtlich genehmigte Wohnungen in Verbindung mit sozialen Dienstleistungsangeboten an pflegebedürftigen Personen gemeinschaftlich vermietet.

Wie wir aus der Erfahrung sehen, gehen die Vermieter bzw. Pflegedienste offensichtlich davon aus, dass diese Nutzungsformen grundsätzlich von der Baugenehmigung für das entsprechende Wohngebäude gedeckt werden.

Vielfach besteht Unklarheit, wie diese Einrichtungen baurechtlich einzuordnen sind. Insbesondere wann eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt und welche Anforderungen dann an den vorbeugenden (baulichen) Brandschutz erfüllt werden.

Damit sind Abgrenzungen im Sinne des **Thür WTG** und der **ThürBO** erforderlich.

stationäre Einrichtungen

ambulant betreuten Wohnformen.

	nicht selbst organisiert	selbstbestimmte Wohnformen - selbsorganisiert
Krankenhäuser	Ambulant betreute Wohngemeinschaften	Ambulant betreute Wohngemeinschaften
Pflegeheime	Betreutes Wohnen, welches von einem Pflegedienst angeboten wird (hauseigener Pflegedienst – keine Wahlmöglichkeit)	Betreutes Wohnen
Teilstationäre Einrichtungen (Verweildauer über 3 Monate und Volljährige)		Servicewohnen
Außenwohngruppen von Pflegeheimen		
Kureinrichtungen	Dienst ist mit dem Anbieter rechtlich und/oder wirtschaftlich verbunden zum Zweck des Angebotes: - umfassende Versorgung von Menschen mit weitgehendem Unterstützungsbedarf	Dienst ist mit dem Anbieter des Wohnraumes nicht rechtlich und/oder wirtschaftlich verbunden zum Zweck des Angebotes: - Versorgung von Menschen mit altersgerechtem Unterstützungsbedarf

Vermutungstatbestände:

Rechtliche Verknüpfung von **WOHNEN** und **BETREUUNG**

Rechtlich gewährte **Wählbarkeit** tatsächlich beschränkt

Es existiert ein Hauseigentümer, der nicht der Pflegedienst ist

Der Pflegedienst ist frei wählbar

Lebens- und Haushaltsführung selbstbestimmt gemeinschaftlich gestaltet

ambulant betreuten Wohnformen.

**selbstbestimmte Wohnformen -
selbsorganisiert**

Betreutes Wohnen

Ambulant betreute, selbstbestimmte
Wohngemeinschaften

Servicewohnen

Damit verlassen wir das **Thür WTG** und begeben uns zur **ThürBO**

GRUNDLAGEN

Eine Wohnung im Sinne des Baurechts ist die Gesamtheit der Räume, in denen Personen oder mehrere zu einem Haushalt vereinigt Personen gemeinschaftlich ein häusliches Leben führen.

Soweit in einer Wohnung pflegebedürftige Personen leben, handelt es sich bei der Pflege um „häusliche Pflege“

Eine Wohnung muss baulich abgeschlossen sein, mindestens einen Aufenthaltsraum, ein Bad, eine Toilette und die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche haben.

Prototypen der Wohnung sind die Einzelwohnung (Apartment) oder Familienwohnungen mit drei bis vier oder noch mehr Zimmern.

Eine Wohnung setzt nicht voraus, dass sie zu einem Haushalt vereinigten Personen einer Familie angehören, sondern dass sie den Haushalt gemeinschaftlich, eigenverantwortlich und selbstverwaltet führen.

Anbieter und Nutzer von Wohnung gehen, sofern sie nicht identisch sind, ein zivilrechtliches Vertragsverhältnis ein, in welchem die Wohnraumüberlassung geregelt ist. (Mietvertrag)

Eine Wohnung kann auch von einer „Wohngemeinschaft“ genutzt werden, jedoch setzt dies voraus, dass der Haushalt gemeinschaftlich, eigenverantwortlich und selbstverwaltet geführt wird .

Das Kriterium ist die Pflegebedürftigkeit im Sinne des ThürWTG und die Einschränkung der Selbstrettungsfähigkeit gem. ThürBO – nicht das Vorliegen einer Pflegestufe

Betreutes Wohnen in Bestandsgebäuden

Bestandswohngebäude erfüllen i.d.R. nicht die Anforderungen der LBO an tragende und raumabschließende Bauteile und deren Öffnungsabschlüsse und an Rettungswege.

Selbst für Nutzungsänderungen, die keine wesentliche Erhöhung der Risikopotentiale darstellen, sind Abweichungen zu Anforderungen der ThürBO vorhanden, die i.d.R. durch bauliche und/oder technische Maßnahmen kompensiert werden müssen

Für Einrichtungen, die in Bestandswohngebäuden geplant sind, ist das Erfordernis eines Antrages auf Nutzungsänderung eine Nutzungsänderung zu prüfen und in einem Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und zu genehmigen.

Regelnutzung (gem. ThürBO)

Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, wie Wände, Decken, Dächer

Anforderungen für den ersten und zweiten Rettungsweg

Anforderungen an Treppen

Anforderungen an Aufenthaltsräume

Anforderungen an Wohnungen

Regelungen für Stellplätze und Garagen, Abstellplätze und Fahrradabstellplätze

Anforderungen an Barrierefreies Bauen

Regelungen für Sonderbauten *1)

Sonderbauten (gem. ThürBO)

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

a) einzeln für mehr als sechs Personen *2) oder

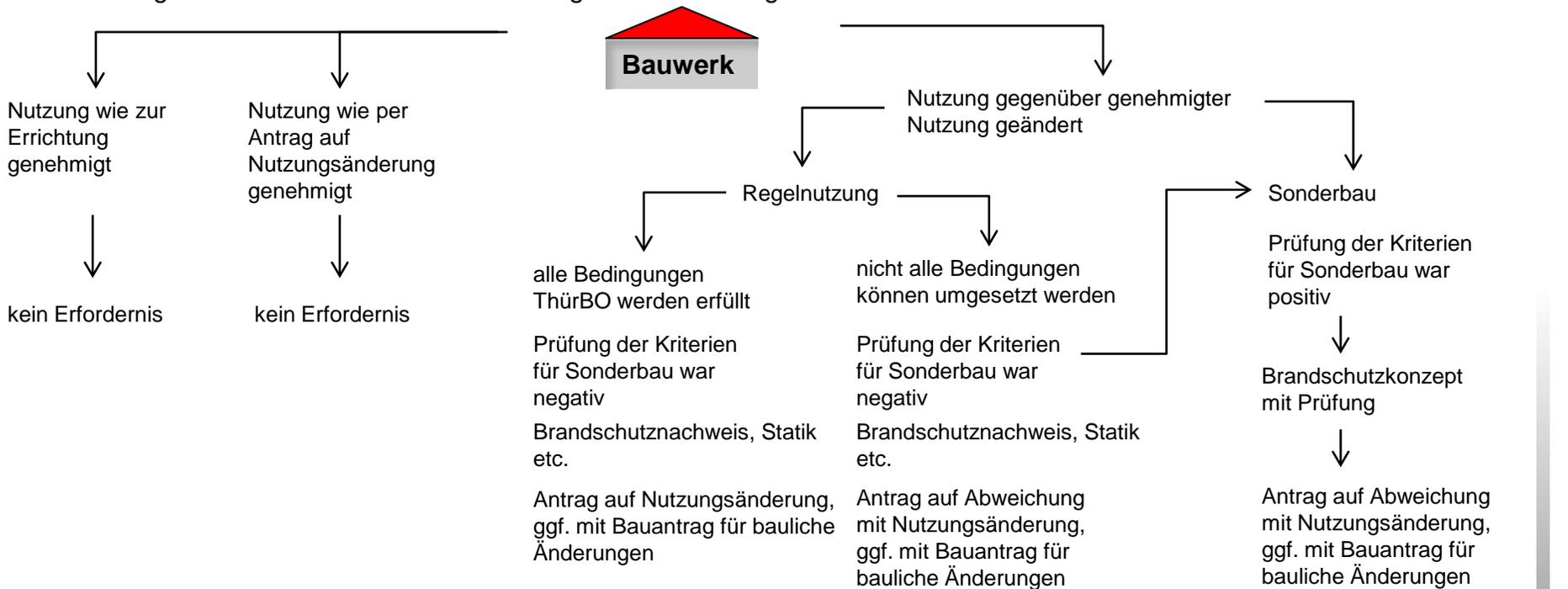
b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder

c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind

*1) – d.h. wann ein Bauwerk zu einem Sonderbau wird, für den besondere Anforderungen gelten, i.d.R. über die Regelanforderungen hinausgehend, aber auch von den Regeln „nach unten“ abgewichen werden kann

*2) – die WG in einer Wohnung besteht aus mehr als 6 Personen

Herangehensweise zur Ermittlung der baulichen Anforderungen für **selbstbestimmte Wohnformen** - betreutes Wohnen und selbstorganisierte ambulant betreute Wohngemeinschaften gem. ThürBO.



Ergebnis

nach ggf. erf. Prüfung Statik und Brandschutznachweis:

Genehmigung der Nutzungsänderung mit Baugenehmigung

nach ggf. erf. Prüfung Statik und Brandschutznachweis:

Genehmigung der Abweichung einschl. Genehmigung der Nutzungsänderung mit Baugenehmigung

nach Prüfung **ALLER** baurechtlicher Forderungen Statik u. Brandschutzkonzept:

Genehmigung der Abweichung einschl. Genehmigung der Nutzungsänderung mit Baugenehmigung

Sonderbau ???

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum **Zwecke** der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

für Personen mit Intensivpflegebedarf

einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind



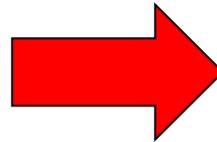
einzelnen für mehr als sechs Personen bestimmt sind

Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO2014:

Nr. 9 Ein Sonderbau liegt vor, wenn Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von bestimmten Personen **geschaffen werden** und diese Nutzungseinheiten (mindestens) eines der Kriterien der Buchstaben a bis c erfüllen. **Die Zweckbestimmung** bzw. eine entsprechende Widmung der Nutzungseinheiten **muss von Anfang an** vorgelegen haben. **Ein Gebäude wird durch den Eintritt der Pflegebedürftigkeit seiner Bewohner nicht nachträglich zum Sonderbau.** Ebenfalls sind Wohnungen nicht zu berücksichtigen, in denen Familienangehörige gepflegt werden oder wenn sich die Pflege und Betreuung auf hauswirtschaftliche Versorgung, Verpflegung oder allgemeine Dienstleistungen wie Notruf- oder Hausmeisterdienste, Informations- und Beratungsleistungen beschränkt.

warum gibt es **Sonderbauten**?

Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren **Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt** ist



Vorschrift zum Schutz des Lebens und der Gesundheit eines besonderen Personenkreises

WER ist in seiner Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt

entsprechend ihres Alters eingeschränkte Personen

Personen mit Intensivpflegebedarf

Rollstuhlfahrer

demente Personen

Gehbehinderte

einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind, also wenn es **VIELE** Personen sind

Betrachtung für:

ambulant betreuten Wohnformen - selbstbestimmte Wohnformen – selbstorganisiert

Jede pflegebedürftige und in ihrer Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkte Person benötigt Unterstützung bei der Rettung, entweder durch Pflegekräfte oder durch die Feuerwehr

Im Normalfall ist keine Pflegekraft anwesend.

Im ungünstigsten Fall sind demnach 12 hilfsbedürftige Personen auf Rettungskräfte der Feuerwehr angewiesen und müssen über Rettungsgerät der Feuerwehr gerettet werden.

Aufgrund der Größe der Wohneinrichtung bzw. der Personenzahl besteht ein wesentlicher Unterschied zur normalen Wohnungsnutzung, da im ungünstigsten Fall alle Personen in einer Gefahrensituation (Brand) auf fremde Hilfe angewiesen sind und sich nicht mehr selbst retten können.

Aufgrund der wesentlichen Unterschiede zur normalen Wohnnutzung und der besonderen Gefährdung, wenn mehr als 12 Bewohner im Brandfall evakuiert werden müssen, sind solche Einrichtungen als Sonderbau eingestuft.

Für Menschen, die auf Grund einer Mobilitätseinschränkung, ihres hohen Alters oder dementieller Erkrankungen in Gefahrensituationen nicht angemessen reagieren können, muss die Möglichkeit der Personenrettung im Brandfall als Schutzziel mit höchster Priorität bestehen.

Feuerwehr Neustadt/a.Rstg.



Feuerwehr Altenfeld



Feuerwehr Oberweißbach



Für die Evakuierung von Gemeinschaftswohnbereichen mit max. 12 Bewohnern muss folgender Ansatz aufgestellt werden

- | | | | |
|---|-----|--------|--------------|
| 1. Erkennen des Brandes und Alarmierung der Feuerwehr | | | |
| 2. Eintreffen der Kameraden am Feuerwehrhaus | | 3 min | |
| 3. Besetzung der Fahrzeuge mit 22 Kameraden und Eintreffen am Brandort | | 10 min | |
| 4. 6 Kameraden retten 6 gehfähige Bewohner | 6 x | 3 min | gleichzeitig |
| 5. 8 Kameraden retten 4 Rollstuhlfahrer | 8 x | 3 min | gleichzeitig |
| 6. 8 Kameraden retten 2 Intensivpflegebewohner | 8 x | 4 min | gleichzeitig |

22 Kameraden sind mit der Rettung beschäftigt um die **12** Bewohner bis zur 17. Minute nach Alarmierung aus dem Haus zu bekommen

- und wer löscht den Brand???

- wie lange hat es schon gebrannt bis zur Erkennung und Alarmierung???

- und wenn nur 12 Kameraden zur Verfügung stehen??? – wie lange dauert dann die Rettung ...

Um **ambulant betreute Wohnformen**, die **selbstbestimmt** und **selbstorganisiert** sind, abzugrenzen sind folgende grundlegende Kriterien heran zu ziehen:

„Gesetz über Wohnformen und Teilhabe“ Thür WTG

Lebens- und Haushaltsführung ist
selbstbestimmt gemeinschaftlich gestaltet

Bei Wohngemeinschaften ist die Lebens-
und Haushaltsführung selbstbestimmt
und gemeinschaftlich gestaltet

Der Hauseigentümer ist nicht der Pflegedienst

Der Mietvertrag wird zwischen Hauseigentümer
und Mieter geschlossen

Der Pflegedienst ist frei wählbar

Zur Prüfung des Erfordernisses eines Antrages auf **Nutzungsänderung** und ggf. **Baugenehmigung** sind folgende grundlegende Kriterien heran zu ziehen:

„Thüringer Bauordnung 2014“ Thür BO

Dient das Gebäude dem Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist

Sind je Nutzungseinheit (Wohnung) nicht mehr als sechs Personen im Mietvertrag eingetragen

Haben alle Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg

Sind in alle Nutzungseinheiten insgesamt nicht mehr als zwölf Personen untergebracht

„Wohnen“ Personen mit Intensivpflegebedarf in den Nutzungseinheiten (Wohnungen)

**Thüringer Gesetz
über Wohnformen und Teilhabe
(Thüringer Wohn- und Teilhabegesetz – ThürWTG)**

**1. Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

**§ 1
Anwendungsbereich**

- (1) Dieses Gesetz findet Anwendung auf
1. stationäre Einrichtungen im Sinne des § 2 und
 2. nicht selbstorganisierte ambulant betreute Wohnformen im Sinne des § 3 Absatz 1 und Absatz 2.

**§ 2
Stationäre Einrichtungen**

- (1) Stationäre Einrichtungen sind Einrichtungen,
1. die dem Zweck dienen, ältere, pflegebedürftige oder behinderte oder von Behinderung bedrohte volljährige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie mit der Wohnraumüberlassung verpflichtend Pflege- oder Betreuungsleistungen zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten,
 2. die in ihrem Bestand von Wechsel sowie Zahl der Bewohner unabhängig sind und
 3. entgeltlich betrieben werden.
- (2) Zu den stationären Einrichtungen zählen auch die mit diesen verbundenen Außenwohngruppen, soweit sie der Einrichtung organisatorisch und wirtschaftlich zugeordnet sind und dem gleichen Zweck dienen.
- (3) Auf Einrichtungen oder Teile von Einrichtungen im Sinne von Absatz 1, die der vorübergehenden Aufnahme Volljähriger dienen (Kurzzeiteinrichtungen) findet § 7 keine Anwendung. Als vorübergehend im Sinne von Satz 1 ist ein Zeitraum von bis zu drei Monaten anzusehen.

**Thüringer Gesetz
über Wohnformen und Teilhabe
(Thüringer Wohn- und Teilhabegesetz – ThürWTG)**

**1. Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

§ 3

**Nicht selbstorganisierte ambulant betreute Wohnformen,
Begriffsbestimmungen**

(1) Ambulant betreute Wohnformen sind

1. ambulant betreute Wohngemeinschaften, die dem Zweck dienen, volljährigen pflege- oder betreuungsbedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und gleichzeitig die Inanspruchnahme externer Pflege- und Betreuungsleistungen gegen Entgelt zu ermöglichen. Ambulant betreute Wohngemeinschaften liegen vor, wenn
 - a) die Wohngemeinschaft bauliche, organisatorische und wirtschaftliche Selbständigkeit besitzt, sie insbesondere kein Bestandteil einer stationären Einrichtung ist,
 - b) der Pflege- und Betreuungsdienst nur einen Gaststatus hat, in der Regel auch keine Büroräume in der Wohngemeinschaft oder in enger räumlicher Verbindung zu ihr hat und
 - c) in der mindestens drei und in der Regel nicht mehr als zwölf pflege- oder betreuungsbedürftige Personen wohnen,

2. Angebote des betreuten Wohnens für volljährige Pflegebedürftige oder volljährige Menschen mit Behinderungen, denen jeweils eine abgeschlossene Wohnung zur Verfügung steht, wenn
 - a) das Angebot des betreuten Wohnens bauliche, organisatorische und wirtschaftliche Selbständigkeit besitzt, insbesondere kein Bestandteil einer stationären Einrichtung ist und
 - b) der Pflege- und Betreuungsdienst nur einen Gaststatus hat, in der Regel auch keine Büroräume im Gebäude oder in enger räumlicher Verbindung zu diesem.

(2) Ambulant betreute Wohngemeinschaften und Angebote des betreuten Wohnens sind nicht selbstorganisiert, wenn sie unter der Verantwortung eines Trägers stehen oder von diesem strukturell abhängig sind. Eine strukturelle Abhängigkeit ist insbesondere dann ge-

**Thüringer Gesetz
über Wohnformen und Teilhabe
(Thüringer Wohn- und Teilhabegesetz – ThürWTG)**

**1. Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

geben, wenn die freie Wählbarkeit der Pflege- und Betreuungsleistungen rechtlich oder tatsächlich eingeschränkt ist.

(3) Ambulant betreute Wohngemeinschaften und Angebote des betreuten Wohnens sind selbstorganisiert, wenn die Selbstbestimmung der Bewohner gewährleistet ist und sie von Dritten strukturell unabhängig sind. Dies ist der Fall, wenn die Bewohner oder ihre gesetzlichen Vertreter

- a) die Pflege- und Betreuungsdienste sowie Art und Umfang der Pflege- und Betreuungsleistungen rechtlich und tatsächlich frei wählen können,
- b) die Lebens- und Haushaltsführung selbstbestimmt gemeinschaftlich gestalten können, insbesondere ein Gremium zur gemeinsamen Regelung aller die Wohngemeinschaft betreffenden Angelegenheiten errichten können,
- c) das Hausrecht uneingeschränkt ausüben können und
- d) über die Aufnahme neuer Mitbewohner selbst entscheiden können.

Das Team

Inhaber Dipl.-Bauing. (TU)
techn. Mitarbeiter

kaufm. Mitarbeiter

Thür. Ing.-Kam. Nr. 0342-94-VB
erfahrene Dipl.-Bauingenieure/-Ingenieurinnen
zielstrebige Bachelor of Engineering (Architektur FH)
kreative Dipl.-Ing. Innenarchitektur (FH)
mitdenkende Bauzeichner(-innen)
Ökonomin/Betriebswirtschaftlerin (FH)



Unsere Arbeitsweise

Das Büro besteht seit dem 01.07.1993 als leistungsfähiges Planungsbüro. Mit unserem Team können wir Vorhaben mittlerer Größe und Komplexität bearbeiten. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden Bauvorhaben der verschiedensten Bereiche geplant bzw. deren Ausführung erfolgreich überwacht.

Wir planen und betreuen die Bauvorhaben unserer Bauherren von der Idee, über die Ausführung bis zur Fertigstellung. Die Planung, wie auch die Ausschreibung und Kostenkontrolle erfolgt mit spezieller CAD- Software, dadurch sind wir in der Lage schnell und sicher zu arbeiten. Die leistungsstarke technische Ausstattung hilft uns, die Effizienz der Projektierung zu sichern. Ein für den Bauherren straff organisiertes Kosten- und Terminmanagement wird durchgesetzt. Die planenden Mitarbeiter sind auch in der Bauüberwachung und -durchführung erfahren, was uns in der Büroorganisation und unseren Bauherren bezüglich Zeitmanagement zu gute kommt. Je nach Leistungsphase wird das Stamm-Projektteam durch weitere Mitarbeiter ergänzt, so dass der Bauherr immer ein und die selben Hauptbearbeiter des Projektes als Ansprechpartner vorfindet und somit Informationsverluste nahezu ausgeschlossen werden können.

Eine Spezialisierung auf bestimmte Gebiete brachten die Planungen der letzten Jahre mit sich. Unsere Stärken liegen im Bereich des Spezialbaus, hauptsächlich des Pflegeheim- und Krankenhausbaus sowie bei Bauvorhaben von Gewerbe und Industrieobjekten. Erfahrungen und Referenzen bestehen auch in der Bausanierung und Restaurierung denkmalgeschützter Bauwerke, dem individuellen Wohnungsbau sowie der Planung und Bauüberwachung von Bauvorhaben insbesondere öffentlicher Auftraggeber. Die Anwendung von VHB und VOB sowie die Formalien beim Umgang mit öffentlichen Auftraggebern oder Fördermittellempfängern sind uns vertraut. Auch die Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Projektsteuerern ist uns von bereits durchgeführten Vorhaben geläufig, so dass ein ständig aktuelles Wissen über die Fördermodalitäten im Land Thüringen gegeben sind.

Die Bürogröße, der hohe Wissenstand der Mitarbeiter und der Führung sowie die langjährige Erfahrung versetzen uns in die Lage, die Vorhaben unserer Bauherren in kürzester Zeit umzusetzen und mit einem hohen Maß an planerischer Sicherheit durchzuführen.

Das Planungs- und Ingenieurbüro "-bauprojekt- Pfränger" beschäftigt neben dem Inhaber zur Zeit weitere technische Mitarbeiter, wie Architekten/-innen und Bauingenieure/-innen, sowie Bauzeichner/-innen und kaufm. Mitarbeiter/-innen, die sich mit den Ideen und Planungen unserer Kunden befassen. Unser Qualitätsmanagement-System nach DIN EN ISO 9001:2000, zertifiziert vom TÜV Cert Thür., unterstützt unsere Prozesse und garantiert während der ganzen Planung und Realisierung die gemeinsam definierte Qualität und bietet unseren Kunden einen Langzeitnutzen.

Unsere Kunden erleben seit mehr als zwei Jahrzehnten, was moderne nachhaltige Planung heißt:

Modernes Design – gepaart mit ingenieurtechnischem Verstand: Intelligent und weitsichtig geplant erweisen sich die Bauwerke und Projekte als beständig und so flexibel, dass sie Weiterentwicklungen ermöglichen. Wir streben an, Mittel und Ressourcen sparsam und effizient zu nutzen, vor allem aber unseren Kunden einen erkennbaren Mehrwert zu schaffen.

Unser Spektrum sowie die Kernkompetenzen des Büros umfassen alle Planungsleistungen:

· Neubau/ Entwurf & Design

Dabei stehen wir von der ersten konzeptionellen Planung über Projektierung der Baurealisierung bis hin zur Übergabe des Werkes als zuverlässiger Partner an der Seite des Bauherrn.

· Sanierung

Wir stehen mit Kompetenz und Fachkunde für die Aufgaben eines modernen Gebäudemanagements, welches zukünftig die überwiegenden Aufgaben der Sanierung des Gebäudebestandes und der erforderlichen energetische Modernisierung von Bauwerken umfasst, zur Verfügung. Auf den Einsatz von Materialtechnologie wird bei der Bearbeitung von Instandsetzungsprojekten großer Wert gelegt.

· Bebauungspläne/ Tiefbau/ Verkehrswege

Schaffung von Baurecht für die Individualvorhaben stellt regelmäßig eine der ersten Herausforderungen dar. Mobilität sowie standortgebundenes Verkehrsmanagement ist ein wesentlicher Faktor der Selbstbestimmung des modernen Menschen. Ein ausgewogenes Nebeneinander von öffentlichem und Individualverkehr ist das Resultat optimaler Planung und Projektierung.

· Auslandsexpansion

Seit 2004 werden durch unser Büro Bauvorhaben deutscher Investoren im Ausland betreut. Es handelt sich um Vorhaben aus den Bereichen Unterhaltung, Einzelhandel und den Bau von Eigentumswohnanlagen. Die gesammelten Erfahrungen in der Schweiz, in Tschechien, in Rumänien und im mittleren Osten, in den Vereinigten Arabischen Emiraten, kommen unseren Auftraggebern auch im Inland sowie bei weiteren Auslandseinsätzen zugute.

