



PORADNIK ROZBIÓRKA · 7 MIN CZYTANIA

Uporządkowanie lokalizacji dla inwestorów brownfield

Uporządkowanie lokalizacji dla inwestorów: due diligence, ryzyko skażenia, planowanie demontażu i przekazanie terenu gotowego do zabudowy. Przewodnik po projektach brownfield.

Sytuacja wyjściowa

Inwestorzy brownfield nabywają dawne lokalizacje przemysłowe z myślą o nowym wykorzystaniu — jako teren usługowy, lokalizacja logistyczna, osiedle mieszkaniowe lub zabudowa mieszana. Sukces ekonomiczny zależy w decydującym stopniu od tego, czy koszty demontażu i remediacji zostaną prawidłowo skalkulowane i uwzględnione w cenie zakupu.

Due diligence przed nabyciem nieruchomości musi obejmować, obok zwyczajowych badań technicznych i prawnych, kwalifikowaną ocenę zanieczyszczeń historycznych i szacunek kosztów demontażu. Błędne oszacowania na tym etapie prowadzą do znacznych ryzyk finansowych.

Czas potrzebny do osiągnięcia gotowości terenu do zabudowy określa opłacalność inwestycji. Każdy miesiąc opóźnienia przy zezwoleniach, remediacji czy demontażu obciąża stopę zwrotu. Inwestorzy potrzebują wiarygodnego partnera, który dostarcza terminowo.

Ryzyka skażenia i zanieczyszczenia historyczne są największymi czynnikami niepewności. Mogą znacząco obniżyć wartość nieruchomości lub uczynić projekt nieopłacalnym. Wczesne i gruntowne badanie zapewnia pewność planowania.

Nasze podejście

Techniczne due diligence: ocena zakresu demontażu, sytuacji w zakresie substancji szkodliwych i warunków gruntowych przed zawarciem umowy kupna. Wiarygodny szacunek kosztów jako podstawa negocjacji ceny zakupu.

Analiza ryzyka i ocena odpowiedzialności: identyfikacja wszystkich ryzyk z zakresu prawa ochrony środowiska, ocena odpowiedzialności za zanieczyszczenia historyczne oraz rekomendacje dotyczące zabezpieczeń umownych (oświadczenia o zwolnieniu z odpowiedzialności, gwarancje, rezerwy).

Terminowa realizacja: wiążący harmonogram z określonymi kamieniami milowymi i karami umownymi. Zrównoleglenie postępowań o zezwolenia i prac przygotowawczych w celu skrócenia łącznego czasu trwania.

Uporządkowanie lokalizacji pod klucz: usługa kompleksowa od usunięcia substancji szkodliwych, przez

demontaż, po teren gotowy do zabudowy. Jedna umowa, jedna osoba kontaktowa, jeden harmonogram.

Dokumentacja zrównoważonego rozwoju: wskaźniki odzysku, bilans CO2 demontażu, dowód recyklingu terenu na potrzeby raportowania ESG i certyfikacji zrównoważonego rozwoju nowej inwestycji.

Przebieg

1. Due diligence (przed zawarciem umowy kupna)

Wizja lokalna, ocena substancji szkodliwych, szacunek kosztów demontażu, analiza ryzyka. Wynik: podstawa decyzyjna dla inwestora i baza do negocjacji ceny zakupu.

2. Planowanie i zezwolenia (miesiąc 1–4)

Planowanie szczegółowe demontażu, wnioski o zezwolenia, koncepcja utylizacji, przetarg. Równolegle: badania uzupełniające i uzgodnienia z urzędami.

3. Demontaż i remediacja (miesiąc 4–12)

Usuwanie substancji szkodliwych, demontaż selektywny, remediacja gruntu. Bieżące uzgodnienia z inwestorem co do postępu, kosztów i terminów.

4. Przekazanie i gotowość do zabudowy (zakończenie)

Końcowe pobranie próbek, urzędowe dopuszczenie do użytkowania, przekazanie terenu gotowego do zabudowy wraz z kompletną dokumentacją. Podstawa wniosku o pozwolenie na budowę i komercjalizacji inwestorskiej.

Często zadawane pytania

Kiedy należy przeprowadzić due diligence dotyczące demontażu?

Idealnie przed zawarciem umowy kupna — jako część technicznego due diligence. Wyniki wpływają na negocjacje ceny zakupu i umowny podział ryzyka. Badanie przeprowadzone później jest droższe i niesie ryzyko niespodzianek.

Jak mogę zabezpieczyć umownie ryzyka związane z zanieczyszczeniami historycznymi?

Najważniejsze instrumenty to: oświadczenie sprzedającego o zwolnieniu z odpowiedzialności, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody środowiskowe, rezerwy w umowie kupna oraz urzędowe zwolnienie z odpowiedzialności za zanieczyszczenia historyczne. Konkretnie ukształtowanie zależy od danego przypadku i wymaga porady prawnej.

Ile czasu upływa od przejęcia do uzyskania terenu gotowego do zabudowy?

Przy średniej lokalizacji przemysłowej należy liczyć się z okresem od 9 do 15 miesięcy. Czas trwania zależy od obciążenia substancjami szkodliwymi, kubatury budynków i postępowań o zezwolenia. Zrównoleglenie planowania i uzyskiwania zezwoleń pozwala zoptymalizować czas realizacji.

Czy demontaż opłaca się ekonomicznie?

W aglomeracjach o wysokim popycie na tereny przyrost wartości wynikający z remediacji i demontażu z reguły znacznie przewyższa koszty. Opłacalność należy sprawdzić w każdym przypadku z osobna — wiarygodny szacunek kosztów demontażu stanowi podstawę decyzji inwestycyjnej.

Porozmawiajmy o Państwa projekcie

Odpowiedź w ciągu 24 godzin w dni robocze.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 209

Czytaj online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung