



PORADNIK ROZBIÓRKA · 15 MIN CZYTANIA

Prawidłowe planowanie zamknięcia zakładu — kompletny przewodnik

Planowanie zamknięcia zakładu: podstawy prawne, harmonogram, fazy demontażu i dokumentacja. Praktyczny przewodnik dla operatorów i osób odpowiedzialnych za projekt.

Ramy prawne zamknięcia zakładu

Zamknięcie zakładu w kontekście przemysłowym podlega gęstej siatce przepisów federalnych i krajów związkowych. Operatorzy są zobowiązani zgłosić demontaż właściwemu organowi ochrony przed emisjami lub uzyskać na niego zezwolenie — w zależności od rodzaju instalacji i leżącego u podstaw pozwolenia. W przypadku instalacji podlegających niemieckiej federalnej ustawie o ochronie przed emisjami (BlmSchG) wymagane jest formalne zgłoszenie wyłączenia z eksploatacji zgodnie z § 15 BlmSchG, złożone co najmniej miesiąc przed zaprzestaniem działalności.

- Zgłoszenie wyłączenia z eksploatacji zgodnie z § 15 BlmSchG do właściwego organu
- Sprawdzenie obowiązków porealizacyjnych zgodnie z § 5 ust. 3 BlmSchG
- Obowiązek demontażu wynikający z pozwolenia na eksploatację i prawa budowlanego
- Obowiązki w zakresie zanieczyszczeń historycznych zgodnie z niemiecką federalną ustawą o ochronie gleb (BBodSchG)
- Obowiązki z zakresu prawa pracy: plan socjalny, zgłoszenie zwolnień grupowych do urzędu pracy

Wskazówka: Wskazówka praktyczna: wczesne uzgodnienia z urzędami — Prosimy nawiązać kontakt z właściwym organem wydającym zezwolenia co najmniej sześć miesięcy przed planowanym wyłączeniem z eksploatacji. We wstępnej rozmowie można wyjaśnić otwarte kwestie dotyczące obowiązków porealizacyjnych, obowiązku demontażu i ewentualnych badań zanieczyszczeń historycznych, zanim zaczną biec formalne terminy.

Harmonogram i kamienie milowe

Harmonogram zamknięcia zakładu zaczyna się nie od pierwszej koparki rozbiórkowej, lecz od strategicznej decyzji o likwidacji lokalizacji. Między decyzją a terenem gotowym do zabudowy w średniej wielkości lokalizacjach przemysłowych upływa zwykle od 12 do 24 miesięcy — przy lokalizacjach skażonych również znacznie dłużej. Realistyczny harmonogram uwzględnia postępowania o zezwolenia, badania substancji szkodliwych, przetargi i operacyjną fazę demontażu.

- Miesiąc 1–3: decyzja strategiczna, inwentaryzacja, zlecenie ekspertyzy dotyczącej substancji szkodliwych
-

Miesiąc 3–6: postępowanie o zezwolenia, koncepcja utylizacji, przetarg na demontaż

- Miesiąc 6–9: usuwanie substancji szkodliwych, wypatroszenie budynków, demontaż wyposażenia technicznego
- Miesiąc 9–15: rozbiórka konstrukcji budynków, utylizacja, remediacja gruntu
- Miesiąc 15–18: badania końcowe, dokumentacja, przekazanie terenu gotowego do zabudowy

Wskazówka: Ścieżka krytyczna: zezwolenia — Najczęstszą przyczyną opóźnień są brakujące lub niekompletne zezwolenia. Prosimy zadbać o to, aby pozwolenie na rozbiórkę, koncepcja usuwania substancji szkodliwych i dowody utylizacji były przygotowywane równolegle — nie sekwencyjnie.

Zarządzanie interesariuszami

Zamknięcie zakładu dotyczy licznych interesariuszy, których należy włączyć w proces. Ustrukturyzowane zarządzanie interesariuszami zapobiega blokadom i tworzy warunki dla płynnego przebiegu prac. Wczesne włączenie wszystkich zainteresowanych — od załogi, przez urzędy, po sąsiednie gminy — ma decydujące znaczenie dla powodzenia projektu.

- Zarząd: decyzja strategiczna, uwolnienie budżetu, strategia komunikacji
- Rada zakładowa i załoga: plan socjalny, spółka transferowa, obowiązki informacyjne
- Organy wydające zezwolenia: ochrona przed imisjami, nadzór budowlany, urząd ochrony środowiska
- Firmy utylizacyjne i sanacyjne: kataster substancji szkodliwych, drogi utylizacji, prowadzenie ewidencji
- Sąsiednie gminy i mieszkańcy: informacja o hałasie, pyłe, ruchu drogowym
- Ubezpieczyciele: ubezpieczenie prac demontażowych, odpowiedzialność cywilna za szkody środowiskowe, ochrona przed zanieczyszczeniami historycznymi

Wskazówka: Komunikacja na zewnątrz — Prosimy aktywnie informować sąsiedztwo i gminę o planowanym demontażu. Wyznaczona osoba kontaktowa dla pytań mieszkańców oraz przejrzysty harmonogram znacząco ograniczają skargi i konflikty.

Fazy demontażu w szczegółach

Operacyjny demontaż dzieli się na jasno zdefiniowane fazy, które wynikają jedna z drugiej. Każda faza ma własne wymagania co do personelu, sprzętu, zezwoleń i dokumentacji. Kolejność jest z góry określona technicznie i prawnie: usunięcie substancji szkodliwych przed rozbiórką, wypatroszenie przed wyburzeniem budynku, badanie gruntu przed przekazaniem.

- Faza 1 — inwentaryzacja: kataster budynków, ekspertyza dotycząca substancji szkodliwych (azbest, SWM, WWA, PCB, metale ciężkie), ocena substancji budowlanej
- Faza 2 — usuwanie substancji szkodliwych: fachowe usunięcie wszystkich substancji niebezpiecznych zgodnie z TRGS 519, TRGS 521, GefStoffV
- Faza 3 — wypatroszenie i demontaż: demontaż wyposażenia technicznego, środków produkcji, instalacji
- Faza 4 — rozbiórka selektywna: kontrolowana rozbiórka konstrukcji budynku, rozdzielanie strumieni materiałowych
- Faza 5 — utylizacja i odzysk: klasyfikacja materiałów, maksymalizacja wskaźnika odzysku, prowadzenie ewidencji
- Faza 6 — remediacja gruntu i przekazanie: dekontaminacja, badania końcowe, teren gotowy do zabudowy

Wskazówka: Demontaż selektywny a rozbiórka konwencjonalna — Demontaż selektywny rozdziela materiały już w trakcie rozbiórki i osiąga wskaźniki odzysku powyżej 90 %. Jest wprawdzie bardziej pracochłonny niż rozbiórka konwencjonalna z późniejszym sortowaniem, prowadzi jednak do niższych kosztów utylizacji i spełnia wymagania KrWG dotyczące hierarchii postępowania z odpadami.

Koszty i finansowanie

Koszty zamknięcia zakładu składają się z licznych pozycji jednostkowych i silnie różnią się w zależności od wielkości lokalizacji, stopnia skażenia i regionalnych cen utylizacji. Wiarygodny szacunek kosztów wymaga kwalifikowanej inwentaryzacji — oferty ryczałtowe bez znajomości miejsca są z reguły niewiarygodne.

- Badanie substancji szkodliwych i ekspertyzy: zależnie od liczby budynków i roku budowy
- Usuwanie substancji szkodliwych: największa pojedyncza pozycja przy lokalizacjach skażonych
- Rozbiórka i utylizacja: zależnie od kubatury budynków i składu materiałowego
- Remediacja gruntu: silnie zależna od lokalizacji, znacząca przy uszkodach w wodach gruntowych
- Planowanie, kierownictwo budowy i dokumentacja: zwykle 8–12 % kosztów całkowitych
- Rezerwy: należy zaplanować środki na nieprzewidziane (skażenia, problemy statyczne)

Wskazówka: Przychody z materiałów jako kompensacja kosztów — Żłom stalowy, metale nieżelazne i nadające się do odzysku materiały budowlane mogą, zależnie od sytuacji rynkowej, zrekompensować znaczną część kosztów demontażu. Prosimy zlecić obliczenie mas przed udzieleniem zamówienia — przychody powinny zostać uwzględnione w kalkulacji całkowitej.

Dokumentacja i prowadzenie ewidencji

Kompletna dokumentacja przy demontażu przemysłowym nie jest dodatkiem, lecz obowiązkiem. Zabezpiecza zleceniodawcę prawnie, potwierdza prawidłową utylizację i stanowi podstawę późniejszego oświadczenia o zwolnieniu z odpowiedzialności za zanieczyszczenia historyczne. Bez pełnej dokumentacji grożą ryzyka odpowiedzialności sięgające daleko poza zakończenie projektu.

- Kataster substancji szkodliwych i raporty sanacyjne z protokołami pomiarów zwalniających
- Dowody utylizacji: karty przekazania odpadów, potwierdzenia przejęcia, kwity wagowe
- Dokumentacja fotograficzna wszystkich faz demontażu (z odniesieniem geograficznym i datą)
- Raport końcowy z bilansami mas i wskaźnikami odzysku
- Raporty z badań gruntu i wyniki monitoringu wód gruntowych
- Protokół przekazania z dokumentacją terenu i dopuszczeniem do użytkowania

Wskazówka: Dokumentacja cyfrowa — Warto postawić na cyfrową dokumentację projektu z jednolitą strukturą folderów, wersjonowaniem i zarządzaniem dostępem. Urzędy coraz częściej oczekują dowodów w formie cyfrowej, a ustrukturyzowana dokumentacja znacząco ułatwia późniejsze obowiązki informacyjne.

Normy i przepisy

BlmSchG

Niemiecka federalna ustawa o ochronie przed imisjami — reguluje wyłączenie z eksploatacji i obowiązki porealizacyjne instalacji wymagających pozwolenia (§ 15 zgłoszenie wyłączenia z eksploatacji, § 5 ust. 3 obowiązki porealizacyjne)

BetrSichV

Niemieckie rozporządzenie o bezpieczeństwie eksploatacji — wymagania wobec środków pracy i instalacji podlegających nadzorowi przy demontażu (Ocena zagrożeń, obowiązki kontrolne dla urządzeń dźwigowych i rusztowań)

GefStoffV

Niemieckie rozporządzenie o substancjach niebezpiecznych — postępowanie z substancjami niebezpiecznymi przy sanacji i demontażu (Azbest (TRGS 519), SWM (TRGS 521), metale ciężkie, WWA)

KrWG

Niemiecka ustawa o gospodarce o obiegu zamkniętym — hierarchia postępowania z odpadami, obowiązek odzysku,

prowadzenie ewidencji (Zapobieganie powstawaniu odpadów przed odzyskiem, odzysk przed unieszkodliwianiem, dowody utylizacji)

BBodSchG

Niemiecka federalna ustawa o ochronie gleb — zanieczyszczenia historyczne, remediacja gruntu, ocena zagrożenia (Obowiązek remediacji, wartości progowe, demontaż na terenach skażonych)

ArbSchG / BaustellV

Niemiecka ustawa o ochronie pracy i rozporządzenie o placach budowy — bezpieczeństwo na placu demontażu (Obowiązek ustanowienia koordynatora BIOZ, ocena zagrożeń, zabezpieczenie przed upadkiem z wysokości)

Często zadawane pytania

Jak długo trwa pełne zamknięcie zakładu wraz z demontażem?

Przy średniej wielkości lokalizacjach przemysłowych należy liczyć się z okresem od 12 do 24 miesięcy — od decyzji do terenu gotowego do zabudowy. Przy silnie skażonych lokalizacjach remediacja gruntu może znacząco wydłużyć ramy czasowe.

Które urzędy należy włączyć w zamknięcie zakładu?

Co najmniej organ ochrony przed imisjami (zgłoszenie wyłączenia z eksploatacji), nadzór budowlany (pozwolenie na rozbiórkę), organ pierwszej instancji ds. odpadów (konceptja utylizacji), a przy podejrzeniu zanieczyszczeń historycznych organ ochrony gleb. W zależności od lokalizacji dochodzą organ wodny i konserwator zabytków.

Czy demontaż może się rozpocząć, zanim będą dostępne wszystkie zezwolenia?

Badania substancji szkodliwych i działania przygotowawcze mogą przebiegać równolegle do postępowania o zezwolenia. Właściwa rozbiórka może rozpocząć się dopiero po wydaniu pozwolenia na rozbiórkę. Wypatroszenie budynków jest pod pewnymi warunkami możliwe wcześniej.

Kto odpowiada za zanieczyszczenia historyczne po demontażu?

Zasadniczo odpowiada właściciel nieruchomości jako podmiot odpowiedzialny za stan rzeczy oraz były operator jako sprawca. Oświadczenie urzędu o zwolnieniu z odpowiedzialności za zanieczyszczenia historyczne chroni późniejszych nabywców — zakłada ono pełną remediację i kompletną dokumentację.

Porozmawiajmy o Państwa projekcie

Odpowiedź w ciągu 24 godzin w dni robocze.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 209 Zytaj online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/werksschliessung-richtig-planen