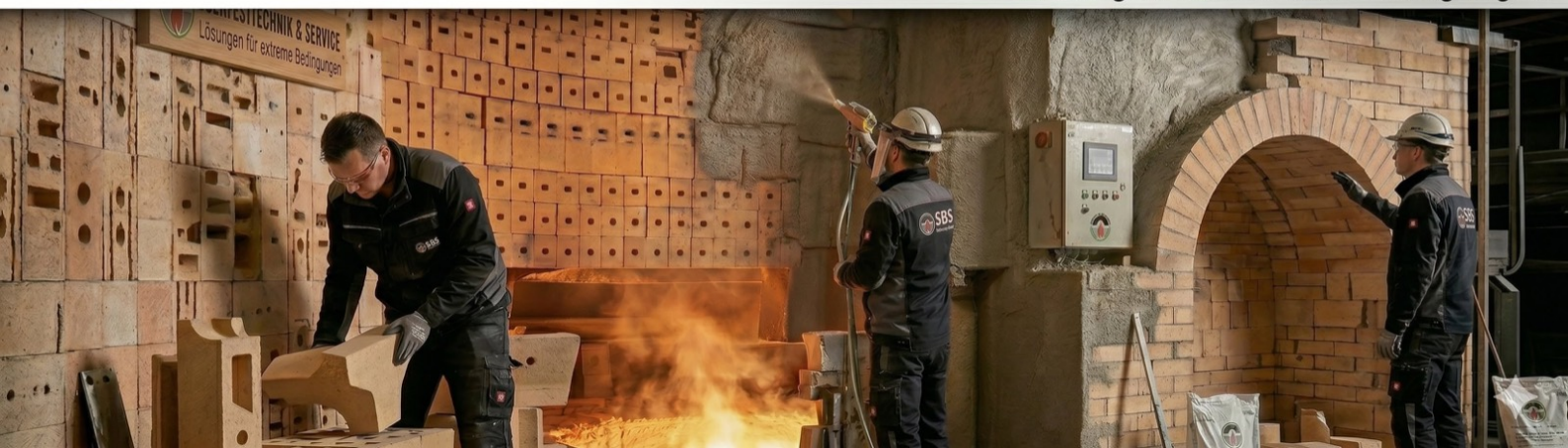




GHID DEMOLARE · 10 MIN DE CITIT

Cât costă o dezafectare industrială?

Factorii de cost în dezafectarea industrială: decontaminare, eliminarea deșeurilor, demolare și potențiale de economisire. Cadre de cost realiste pentru planificare.

Factorii de cost în dezafectarea industrială

Costurile unei dezafectări industriale nu pot fi cifrate forfetar — ele depind de numeroși factori care, prin combinarea lor, fac ca fiecare proiect să fie unic. O determinare calificată a costurilor presupune o inventariere la fața locului. Principalii factori de cost sunt mărimea și tipul clădirii, încărcarea cu substanțe nocive, accesibilitatea, prețurile regionale de eliminare și presiunea timpului.

- Tipul și construcția clădirii: structura metalică este mai ieftin de dezafectat decât construcția masivă, fundațiile adânci cresc considerabil costurile
- Încărcarea cu substanțe nocive: azbestul, FMA, HAP sau solurile contaminate pot multiplica costurile
- Volumul clădirii și spațiul construit: determină cantitățile de demolare și de eliminare
- Factori de amplasament: poziția în centrul orașului, spațiul îngust, vecinătatea sensibilă
- Presiunea timpului: procedeele accelerate de dezafectare necesită mai mult personal și mai multe utilaje
- Situația pieței: prețurile de eliminare și veniturile din fier vechi sunt supuse fluctuațiilor

Observație: Determinarea costurilor abia după inventariere — Firmele serioase de dezafectare nu oferă prețuri forfetare fără să fi vizitat amplasamentul și fără să fi consultat o expertiză privind substanțele nocive. Ofertele fără cunoașterea locului conțin inevitabil adaosuri mari de risc sau ascund riscul unor lucrări suplimentare considerabile.

Cadre de cost tipice

Următoarele cadre de cost oferă o orientare pentru planificarea bugetului. Ele se bazează pe valori din experiența proiectelor de dezafectare industrială din Germania și trebuie înțelese ca intervale — nu ca prețuri obligatorii. Fiecare proiect trebuie calculat individual.

- Demolare simplă de hală (construcție metalică, cu puține substanțe nocive): zona inferioară de cost, veniturile din fier vechi compensează o parte din costuri
- Clădire industrială cu încărcare de substanțe nocive: zona medie spre superioară de cost, în funcție de tipul și amploarea contaminării
- Instalații industriale complexe (instalații chimice, centrale electrice): zona superioară de cost, sunt necesare utilaje speciale și personal calificat
-

Remediarea solului: costuri puternic variabile, în funcție de adâncimea și tipul contaminării, eventual remediarea apei subterane

- Planificare și conducerea lucrărilor: de regulă 8 până la 12 procente din costurile nete de construcție

Observație: Prevedeți o rezervă de buget — La proiectele de dezafectare industrială prevedeți, ca principiu, o rezervă de buget de 15 până la 20 de procente. Încărcările neprevăzute cu substanțe nocive, surprizele de natură statică sau contaminările din terenul de fundare apar mai frecvent decât se așteaptă — managementul lucrărilor suplimentare este regula, nu excepția.

Costurile decontaminării de substanțe nocive

Decontaminarea de substanțe nocive este în mod regulat cel mai mare bloc de costuri individual la proiectele de dezafectare cu clădiri din anii 1950–1990. Costurile depind de tipul substanței nocive, de cantitate, de accesibilitate și de măsurile de protecție necesare. Decontaminările de azbest necesită, de exemplu, zone negre, menținere în depresiune și măsurători de eliberare — ceea ce ridică net costurile pe metru pătrat peste cele ale simplei demontări.

- Decontaminarea de azbest: în funcție de tipul de legare (puternic legat sau slab legat), de accesibilitate și de cantitate
- Decontaminarea de FMA (vată minerală veche): costuri mai mici decât la azbest, dar tot cu măsuri de protecție
- Materiale cu conținut de HAP (carton bituminat, adeziv de parchet): dezafectare și eliminare ca deșeu periculos
- Mase de rosturi și vopsele contaminate cu PCB: decontaminare laborioasă, eliminare ca deșeu special
- Metale grele în soluri și elemente de construcție: analiză, dezafectare selectivă, căi speciale de eliminare

Observație: Expertiza privind substanțele nocive ca bază de calculație — Expertiza privind substanțele nocive este cea mai importantă bază pentru calculația costurilor. Investiți într-o expertiză cuprinzătoare, cu o densitate suficientă de probe. Investigațiile suplimentare cauzate de prea puține probe sunt mai scumpe decât o primă expertiză temeinică.

Costuri de eliminare și venituri din materiale

Costurile de eliminare variază puternic în funcție de tipul materialului, de gradul de încărcare și de regiune. Deșeurile minerale (beton, zidărie) pot fi prelucrate ca material reciclat atunci când încărcarea este redusă — costurile sunt atunci net mai mici decât la eliminarea în depozit. Deșeurile periculoase necesită căi speciale de eliminare, care sunt corespunzător mai scumpe.

- Deșeuri minerale (curate): prelucrare în material reciclat, costuri reduse sau neutre din punctul de vedere al costurilor
- Deșeuri minerale (încărcate): eliminare în depozit de clasa I până la III, în funcție de gradul de încărcare
- Deșeuri periculoase (azbest, FMA): căi speciale de eliminare, depozit de deșeuri periculoase sau tratare termică
- Deșeuri de oțel: venituri în funcție de situația pieței și de calitate — în prezent un compensator de costuri relevant
- Metale neferoase (cupru, aluminiu): venituri mai mari decât la oțel, este necesară separarea pe sortimente
- Lemn, materiale plastice, deșeuri amestecate: costuri de eliminare în funcție de gradul de încărcare și de sortare

Observație: Gestionați activ veniturile din materiale — Veniturile din deșeuri de oțel și din metale neferoase pot atinge, la dezafectările industriale mari, o sumă de ordinul sutelor de mii. Stabiliți contractual modul în care se repartizează veniturile și dispuneți cântărirea independentă a cantităților. Transparența privind veniturile reduce costurile totale ale proiectului.

Potențiale de economisire și controlul costurilor

Chiar dacă dezafectarea industrială este o întreprindere complexă și costisitoare, există numeroase pârghii de optimizare a costurilor. Principiul cel mai important: o planificare temeinică și o execuție calificată sunt mai ieftine decât lucrările suplimentare și prelungirile duratei de execuție.

- Inventariere calificată: reduce considerabil lucrările suplimentare și costurile neprevăzute
- Dezafectare selectivă: cotele mai mari de valorificare reduc costurile de eliminare
- Strategia de licitație: licitație funcțională în locul uneia orientate exclusiv pe preț — calitatea aduce economii pe termen lung
- Planificarea termenelor: evitarea prelungirilor duratei de execuție printr-un grafic realist
- Venituri din materiale: management activ al fierului vechi și valorificarea comercială a elementelor reutilizabile
- Modelul de antreprenor general: o singură persoană de contact, responsabilitate clară, mai puține interfețe

Observație: Contract cu preț ferm față de contract cu prețuri unitare — La amplasamentele bine investigate, un contract cu preț ferm poate asigura costurile. În cazul riscurilor necunoscute (de exemplu o expertiză deficitară privind substanțele nocive), un contract cu prețuri unitare și măsurători este mai transparent. Cereți consultanță pentru ambele modele și cântăriți riscul față de siguranța planificării.

Întrebări frecvente

Pot deduce fiscal costurile unei dezafectări industriale?

Costurile de dezafectare sunt, în principiu, deductibile fiscal ca cheltuieli de exploatare. La întocmirea bilanțului trebuie verificat dacă obligațiile de dezafectare trebuie înregistrate ca provizioane. Consultați în acest sens consultantul dumneavoastră fiscal.

Cine suportă costurile în caz de insolvență a operatorului?

În caz de insolvență, proprietarul terenului răspunde, în calitate de responsabil pentru starea bunului, pentru costurile înlăturării pericolului și ale remedierii solului. Administratorul judiciar trebuie să includă costurile dezafectării în obligațiile masei.

Există finanțări pentru dezafectarea industrială?

În unele landuri există programe de finanțare pentru revitalizarea terenurilor industriale abandonate și pentru remedierea siturilor contaminate. Programul comun de îmbunătățire a structurii economice regionale (GRW) poate fi aplicabil la revitalizarea amplasamentelor. Verificați programele landului dumneavoastră.

Să discutăm despre proiectul dumneavoastră

Răspuns în 24 de ore în zilele lucrătoare.

+49 89 541 960 200

Citiți online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/kosten-industrierueckbau

info@sbs-rs.de