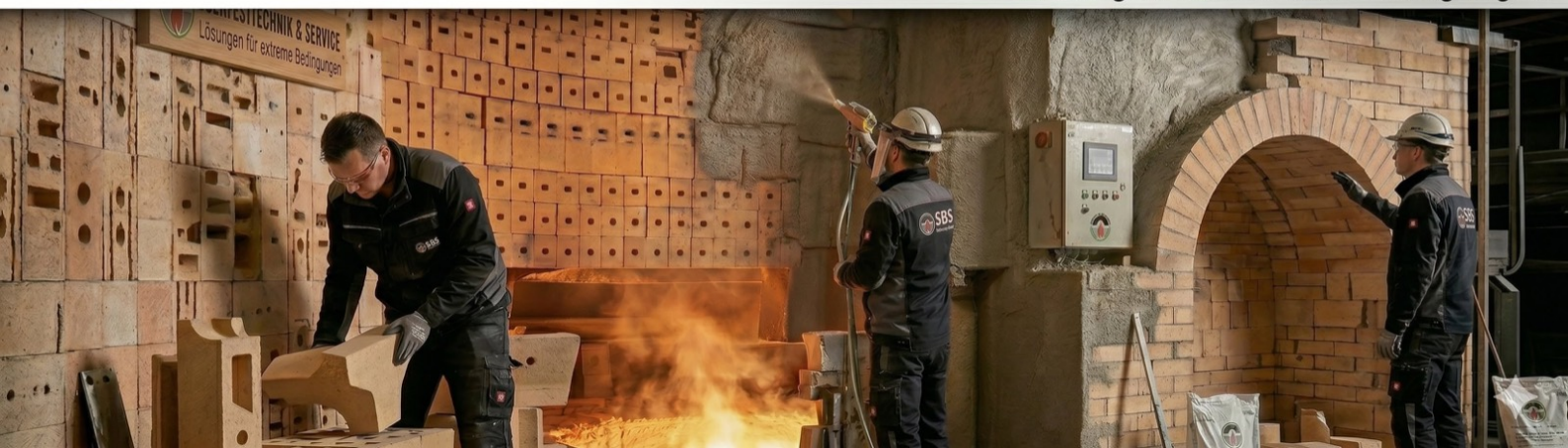




GHID DEMOLARE · 15 MIN DE CITIT

Cum se planifică corect închiderea unei uzine — ghidul complet

Planificarea închiderii unei uzine: baze legale, planificarea termenelor, fazele de dezafectare și documentarea. Ghid practic pentru operatori și responsabili de proiect.

Cadrul juridic al închiderii unei uzine

Închiderea unei uzine în context industrial este supusă unei rețele dense de prevederi legale federale și ale landurilor. Operatorii sunt obligați să notifice dezafectarea la autoritatea competentă pentru protecția împotriva imisiilor, respectiv să obțină o autorizație — în funcție de tipul instalației și de autorizația care stă la baza acesteia. La instalațiile supuse Legii federale germane privind protecția împotriva imisiilor (BImSchG) este necesară o notificare formală de scoatere din funcțiune conform § 15 BImSchG, cu cel puțin o lună înainte de încetarea activității.

- Notificarea de scoatere din funcțiune conform § 15 BImSchG la autoritatea competentă
- Verificarea obligațiilor ulterioare conform § 5 alin. 3 BImSchG
- Obligația de dezafectare conform autorizației de funcționare și dreptului urbanistic
- Obligații privind siturile contaminate conform Legii federale germane privind protecția solului (BBodSchG)
- Obligații de dreptul muncii: plan social, notificarea concedierii colective la Agenția pentru Ocuparea Forței de Muncă

Observație: Recomandare practică: corelarea timpurie cu autoritățile — Luați legătura cu autoritatea de autorizare competentă cu cel puțin șase luni înainte de scoaterea din funcțiune planificată. Într-o discuție prealabilă pot fi clarificate întrebările deschise privind obligațiile ulterioare, obligația de dezafectare și eventualele investigații ale siturilor contaminate, înainte de începerea termenelor formale.

Planificarea termenelor și jaloanele

Planificarea termenelor unei închideri de uzină nu începe cu primul excavator de demolare, ci cu decizia strategică de abandonare a amplasamentului. Între decizie și terenul gata de construire trec, în cazul amplasamentelor industriale de mărime medie, de regulă 12 până la 24 de luni — la amplasamentele contaminate chiar considerabil mai mult. Un grafic realist ține cont de procedurile de autorizare, de investigațiile privind substanțele nocive, de licitații și de faza operativă de dezafectare.

- Luna 1–3: decizie strategică, inventariere, comandarea expertizei privind substanțele nocive
-

Luna 3–6: proceduri de autorizare, concept de eliminare, licitația pentru dezafectare

- Luna 6–9: decontaminarea de substanțe nocive, decompartmentare, demontarea echipamentelor tehnice
- Luna 9–15: demolarea structurii clădirilor, eliminarea deșeurilor, remedierea solului
- Luna 15–18: prelevarea finală de probe, documentare, predarea terenului gata de construire

Observație: Drumul critic: autorizațiile — Cea mai frecventă cauză a întârzierilor o reprezintă autorizațiile lipsă sau incomplete. Asigurați-vă că autorizația de demolare, conceptul de decontaminare și dovezile de eliminare sunt pregătite în paralel — nu secvențial.

Managementul părților interesate

La închiderea unei uzine sunt afectate și trebuie implicate numeroase părți interesate. Un management structurat al părților interesate previne blocajele și creează premisele unei desfășurări fără fricțiuni. Implicarea timpurie a tuturor celor vizați — de la personal, trecând prin autorități, până la comunele învecinate — este decisivă pentru succesul proiectului.

- Conducerea executivă: decizie strategică, aprobarea bugetului, strategia de comunicare
- Comitetul de întreprindere și personalul: plan social, societate de tranziție, obligații de informare
- Autoritățile de autorizare: protecția împotriva imisiilor, inspectoratul în construcții, autoritatea de mediu
- Operatorii de eliminare și firmele de decontaminare: cadastrul substanțelor nocive, căile de eliminare, evidența documentară
- Comunele învecinate și locuitorii: informare privind zgomotul, praful, traficul
- Asigurările: asigurarea pentru dezafectare, răspunderea civilă de mediu, acoperirea pentru situri contaminate

Observație: Comunicarea către exterior — Informați activ vecinătatea și comuna despre dezafectarea planificată. O persoană de contact pentru întrebările locuitorilor și un grafic transparent reduc considerabil reclamațiile și conflictele.

Fazele dezafectării în detaliu

Dezafectarea operativă se împarte în faze clar definite, care se construiesc una pe cealaltă. Fiecare fază are propriile cerințe privind personalul, utilajele, autorizațiile și documentarea. Succesiunea este impusă tehnic și juridic: decontaminarea înaintea demolării, decompartmentarea înaintea demolării clădirii, investigarea solului înaintea predării.

- Faza 1 — inventariere: cadastrul clădirilor, expertiza privind substanțele nocive (azbest, FMA, HAP, PCB, metale grele), evaluarea substanței construite
- Faza 2 — decontaminarea de substanțe nocive: îndepărtarea corectă a tuturor substanțelor periculoase conform TRGS 519, TRGS 521, GefStoffV
- Faza 3 — decompartmentare și demontare: dezafectarea echipamentelor tehnice, a mijloacelor de producție și a instalațiilor
- Faza 4 — demolare selectivă: demolarea controlată a structurii clădirilor, separarea fluxurilor de materiale
- Faza 5 — eliminare și valorificare: clasificarea materialelor, maximizarea cotei de valorificare, evidență documentară
- Faza 6 — remedierea solului și predarea: decontaminare, prelevare finală de probe, teren gata de construire

Observație: Dezafectare selectivă față de demolare convențională — Dezafectarea selectivă separă materialele încă din timpul demolării și atinge cote de valorificare de peste 90 %. Este într-adevăr mai laborioasă decât demolarea convențională cu sortare ulterioară, dar conduce la costuri de eliminare mai mici și îndeplinește cerințele KrWG privind ierarhia deșeurilor.

Costuri și finanțare

Costurile unei închideri de uzină se compun din numeroase poziții individuale și variază puternic în funcție de mărimea amplasamentului, de gradul de contaminare și de prețurile regionale de eliminare. O estimare de costuri fiabilă necesită o inventariere calificată — ofertele forfetare fără cunoașterea locului sunt de regulă nesigure.

- Investigarea substanțelor nocive și expertiza: în funcție de numărul clădirilor și de anul construcției
- Decontaminarea de substanțe nocive: cea mai mare poziție individuală la amplasamentele contaminate
- Demolare și eliminare: în funcție de volumul clădirilor și de compoziția materialelor
- Remedierea solului: puternic dependentă de amplasament, considerabilă în cazul afectării apei subterane
- Planificare, conducerea lucrărilor și documentare: de regulă 8–12 % din costurile totale
- Provizioane: prevedei sume pentru neprevăzute (contaminări, probleme de statică)

Observație: Veniturile din materiale ca formă de compensare a costurilor — Deșeurile de oțel, metalele neferoase și materialele de construcție valorificabile pot compensa, în funcție de situația pieței, o parte considerabilă din costurile de dezafectare. Dispuneți efectuarea determinării maselor înainte de atribuirea contractului — veniturile ar trebui luate în calcul în calculația de ansamblu.

Documentare și evidență justificativă

O documentare fără lacune nu este, în dezafectarea industrială, un element facultativ, ci o obligație. Ea îl protejează juridic pe beneficiar, atestă eliminarea conformă și constituie baza unei ulterioare declarații de exonerare privind siturile contaminate. Fără o documentare completă apar riscuri de răspundere care se întind mult dincolo de finalul proiectului.

- Cadastrul substanțelor nocive și rapoartele de decontaminare cu procesele-verbale ale măsurătorilor de eliberare
- Dovezi de eliminare: formulare de însoțire, bonuri de preluare, documente de cântărire
- Documentare fotografică a tuturor fazelor de dezafectare (georeferențiată și datată)
- Raport final cu bilanțuri de mase și cote de valorificare
- Rapoarte de investigare a solului și rezultatele monitorizării apei subterane
- Proces-verbal de predare cu documentația terenului și eliberarea pentru utilizare

Observație: Documentare digitală — Mizați pe o documentație de proiect digitală, cu structură unitară de directoare, versionare și management al accesului. Autoritățile așteaptă tot mai mult dovezi digitale, iar o documentare structurată ușurează considerabil obligațiile ulterioare de informare.

Norme și reglementări

BlmSchG

Legea federală germană privind protecția împotriva imisiilor — reglementează scoaterea din funcțiune și obligațiile ulterioare ale instalațiilor supuse autorizării (§ 15 notificarea de scoatere din funcțiune, § 5 alin. 3 obligații ulterioare)

BetrSichV

Regulamentul german privind securitatea în exploatare — cerințe privind echipamentele de muncă și instalațiile supuse supravegherii în timpul dezafectării (Evaluarea riscurilor, obligații de verificare pentru dispozitivele de ridicat și schele)

GefStoffV

Regulamentul german privind substanțele periculoase — manipularea substanțelor periculoase la decontaminare și dezafectare (Azbest (TRGS 519), FMA (TRGS 521), metale grele, HAP)

KrWG

Legea germană privind economia circulară — ierarhia deșeurilor, obligația de valorificare, evidență documentară (Prevenirea înaintea valorificării, valorificarea înaintea eliminării, dovezi de eliminare)

BBodSchG

Legea federală germană privind protecția solului — situri contaminate, remedierea solului, evaluarea riscurilor (Obligația de remediere, valori de verificare, dezafectarea suprafețelor contaminate)

ArbSchG / BaustellV

Legea germană privind protecția muncii și Regulamentul german privind șantierele — securitatea pe șantierul de dezafectare (Obligația de a numi un coordonator de securitate (SiGeKo), evaluarea riscurilor, protecția împotriva căderii de la înălțime)

Întrebări frecvente

Cât durează o închidere completă de uzină cu dezafectare?

La amplasamentele industriale de mărime medie trebuie avute în vedere 12 până la 24 de luni — de la decizie până la terenul gata de construire. La amplasamentele puternic contaminate, remedierea solului poate prelungi considerabil intervalul de timp.

Ce autorități trebuie implicate într-o închidere de uzină?

Cel puțin autoritatea pentru protecția împotriva imisiilor (notificarea de scoatere din funcțiune), inspectoratul în construcții (autorizația de demolare), autoritatea locală pentru deșeuri (conceptul de eliminare) și, în caz de suspiciune de situri contaminate, autoritatea pentru protecția solului. În funcție de amplasament se adaugă autoritatea apelor și protecția monumentelor.

Poate începe dezafectarea înainte de obținerea tuturor autorizațiilor?

Investigațiile privind substanțele nocive și măsurile pregătitoare pot fi realizate în paralel cu procedura de autorizare. Demolarea propriu-zisă poate începe abia după emiterea autorizației de demolare. Decompartimentarea este posibilă în prealabil, în anumite condiții.

Cine răspunde pentru siturile contaminate după dezafectare?

În principiu răspund proprietarul terenului, în calitate de responsabil pentru starea bunului, precum și fostul operator, în calitate de făptuitor. O declarație de exonerare privind siturile contaminate emisă de autoritate îi protejează pe dobânditorii ulteriori — ea presupune o remediere completă și o documentare fără lacune.

Să discutăm despre proiectul dumneavoastră

Răspuns în 24 de ore în zilele lucrătoare.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Citiți online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/werksschliessung-richtig-planen