

REHBER TESİS SÖKÜMÜ · 7 DK. · 12 MART 2026

Brownfield yatırımcıları için saha temizliği

Yatırımcılar için saha temizliği: Due diligence (kapsamlı inceleme), kirlilik riski, söküm planlaması ve inşaata hazır teslim. Brownfield projeleri için kılavuz.

Başlangıç durumu

Brownfield yatırımcıları, eski sanayi sahalarını yeni bir kullanıma kazandırmak amacıyla satın alır — ticari alan, lojistik merkezi, konut bölgesi veya karma kullanım olarak. Ekonomik başarı, söküm ve arındırma maliyetlerinin doğru hesaplanmasına ve satın alma fiyatında dikkate alınmasına büyük ölçüde bağlıdır.

Arsa alımından önceki due diligence, olağan teknik ve hukuki incelemelerin yanı sıra nitelikli bir eski kirlilik değerlendirmesini ve söküm maliyeti tahminini de kapsamalıdır. Bu aşamadaki yanlış değerlendirmeler ciddi mali risklere yol açar.

İnşaata hazır hâle gelene kadar geçen süre, yatırımın kârlılığını belirler. Ruhsatlarda, arındırmada veya sökümde her bir aylık gecikme getiriyi düşürür. Yatırımcıların, işi zamanında teslim eden güvenilir bir ortağa ihtiyacı vardır.

Kirlilik riskleri ve eski kirlilikler en büyük belirsizlik etkenleridir. Bir arsanın değerini önemli ölçüde düşürebilir veya bir projeyi ekonomik olmaktan çıkarabilirler. Erken ve kapsamlı bir inceleme planlama güvenliği sağlar.

Yaklaşımımız

Teknik due diligence: satın alma sözleşmesi imzalanmadan önce söküm kapsamının, zararlı madde durumunun ve zemin koşullarının değerlendirilmesi. Satın alma fiyatı pazarlığına dayanak oluşturan sağlam bir maliyet tahmini.

Risk analizi ve sorumluluk değerlendirmesi: çevre hukukundan doğan tüm risklerin belirlenmesi, eski kirliliklerden doğan sorumluluğun değerlendirilmesi ve sözleşmesel güvencelere (sorumluluktan kurtarma beyanları, garantiler, karşılıklar) ilişkin öneri.

Zamanında uygulama: tanımlı kilometre taşları ve cezai şartlar içeren bağlayıcı termin planı. Toplam süreyi kısaltmak için ruhsat süreçlerinin ve hazırlık çalışmalarının paralel yürütülmesi.

Anahtar teslim saha temizliği: zararlı madde arındırmasından söküm ve yıkıma, inşaata hazır alana kadar komple hizmet. Tek sözleşme, tek irtibat kişisi, tek termin planı.

Sürdürülebilirlik dokümantasyonu: geri kazanım oranları, söküm ve yıkımın CO2 bilançosu, ESG raporlaması ve yeni yapının sürdürülebilirlik sertifikasyonu için arazi geri dönüşümü kanıtı.

Süreç

1. Due diligence (satın alma sözleşmesinden önce)

Saha ziyareti, zararlı madde değerlendirmesi, söküm maliyeti tahmini, risk analizi. Sonuç: yatırımcı için karar dayanağı ve satın alma fiyatı pazarlıklarının temeli.

2. Planlama ve ruhsat (1.–4. ay)

Söküm ve yıkımın detay planlaması, ruhsat başvuruları, bertaraf konsepti, ihale. Paralel olarak: tamamlayıcı incelemeler ve resmî makamlarla koordinasyon.

3. Söküm, yıkım ve arındırma (4.–12. ay)

Zararlı madde arındırması, seçici söküm ve yıkım, toprak ıslahı. İlerleme, maliyetler ve terminler konusunda yatırımcıyla sürekli koordinasyon.

4. Teslim ve inşaata hazır alan (kapanış)

Kapanış numunelemesi, resmî makamın kullanım onayı, inşaata hazır alanın eksiksiz dokümantasyonla teslimi. Yapı ruhsatı başvurusu ve yatırımcılara pazarlama için temel.

Sık sorulan sorular

Söküm ve yıkıma ilişkin due diligence ne zaman yapılmalıdır?

İdeal olarak satın alma sözleşmesinden önce — teknik due diligence'ın bir parçası olarak. Sonuçlar, satın alma fiyatı pazarlığına ve risklerin sözleşmeyle paylaştırılmasına yansır. Sonradan yapılan bir inceleme daha pahalıdır ve sürpriz riski taşır.

Eski kirlilik risklerini sözleşmeyle nasıl güvence altına alabilirim?

En önemli araçlar şunlardır: satıcının sorumluluktan kurtarma beyanı, çevre sorumluluk sigortası, satın alma sözleşmesinde karşılıklar ve resmî makamın eski kirlilik sorumluluğundan muafiyet kararı. Somut düzenleme her olaya göre değişir ve hukuki danışmanlık gerektirir.

Devralmadan inşaata hazır alana kadar ne kadar süre geçer?

Orta büyüklükte bir sanayi sahasında 9 ila 15 ay hesaba katılmalıdır. Süre; zararlı madde yüküne, bina hacmine ve ruhsat süreçlerine bağlıdır. Planlama ile ruhsat süreçlerinin paralel yürütülmesiyle süre optimize edilebilir.

Söküm ve yıkım ekonomik açıdan değer mi?

Arsa talebinin yüksek olduğu yoğun yerleşim bölgelerinde, arındırma ile söküm ve yıkımın sağladığı değer artışı kural olarak maliyetleri belirgin biçimde aşar. Ekonomik uygunluk her somut olayda incelenmelidir — sağlam bir söküm maliyeti tahmini, yatırım kararının temelidir.

Projenizi bizimle görüşün

İş günlerinde 24 saat içinde geri dönüş.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Çevrimiçi okuyun: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung