



## Замърсяването на околната среда – скритият риск за увеличаване на разходите в управлението на недвижимите имоти

**Екологичното обследване на ВАU+TEC определя и оценява замърсяването с вредни вещества при покупка, реставрация и развитие на недвижимите имоти**

В практиката с недвижими имоти и строителство бързо се установява, че замърсяването на сградите с вредни вещества е един рисков фактор за генериране на разходи. Многобройните изисквания за опазване на околната среда и работното място, предварителните проучвания за оценка на вредните вещества, скъпите концепции за пречистване и депониране, карат архитекти, строители и собственици да виждат скрити скъпоструващи дейности. За инвеститорите също е ясно, че икономическото значение на вредните вещества в сградите е фактор за разходи при покупка и развитие на обекти в международния пазар на недвижими имоти.

Екологичното обследване на **BAU+TEC** е програма, с която рискът от разход „замърсяване в сградите“ става видима стойност, която може да се включи при покупка, саниране и реставрация на сградите.



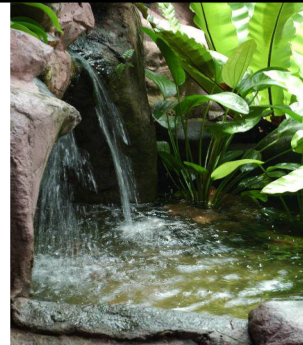
**Опазване на околната среда и работното място при саниране и реконструкция**

До средата на 80-те години азбестът, ПХБ/полихлориран бифенил/ и ПАВ/полиароматни въглеводороди/ се използваха много в строителството поради техните свойства като топлоустойчивост, като пластификатори и др. Към най-познатите приложения се причисляват -подобряване на



Покривни плочи от азбестов цимент

пожароустойчивостта/азбестът/, както използването на пластификатори в смесите за запълване на фугите в бетона/ПХБ/. Съвременните познания нареждат тези вещества към вредните за здравето и те са отдавна забранени. В Германия изискването за контролирано отношение към вредните вещества в сградите при саниране и реконструкция на съществуващи сгради, се основава на изискванията за опазване на околната среда и работното място. По този начин дори при съмнение за наличие на отровни вещества се дава право на защита здравето на всички участници и строителните дейности могат да започнат едва, когато е направена оценка за опасността и са въведени мерки за предпазване на работното място/Наредба за вредните вещества/, или Технически правила за вредни вещества.



Контролираното третиране на отровните вещества е едновременно въпрос на устойчивото опазване на околната среда. За да се избегнат увреждания на почвата и водите, трябва да се спазват правилниците на страните/общността за



рисковия потенциал на отровните вещества и на закона за опазване на почвите и изхвърлянето на разрушения материал да се организира съгласно Наредбата за площадките за обезвреждане на отпадъци. При международните проекти трябва да се спазват както националните така и европейските правилници

### Намаляване на риска чрез целенасочено управление на проектите

Икономическите рискове от показаните изисквания за опазване на околната среда и работното място могат да бъдат намалени до изчислена стойност, ако проектите се управляват квалифицирано. За тази цел е необходимо целево обследване на проекта от специалисти експерти преди покупката на имота или преди строителство. Едно закъсняло обследване – едва по време на саниране или реконструкция на сградата може много бързо да доведе до допълнителни

разходи за скъпи строителни престои и/или допълнителни мерки за трудова защита на заетите и за опазване на околната среда. Като пример тук се посочват често подценяваните рискове и разходи при премахване на отпадните материали. Очевидно е, че само целевото качествено и количествено определяне както и разделното обезвреждане на замърсени и незамърсени материали, могат да доведат до рентабилно обезвреждане на отпадъчния материал.

### Заснемането на околната среда като помощник при проектирането и вземането на решение

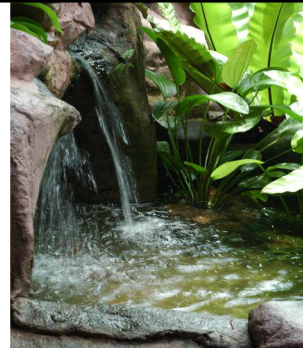
При екологичното обследване за „вредни вещества в сградите“ от **BAU+TEC** изтъкнати експерти еколози откриват нежелани замърсявания на сградите и почвата с вредни вещества. Входната информация, получена от наличната документация, напр. стари строителни



планове, проекти за саниране или за използване, допитване до местни жители и консултации с компетентните органи, се събира за преценяване на възможностите от замърсяване. При обиколка на сградите се вземат проби от материали от съмнителните места и се определя тяхното вредно съдържание. Заедно с

# info

## bau + tec



концепцията за саниране на замърсената сграда и разходите за това, възложителят получава на база на екологичното обследване и информация за дейностите и разходите за понатъшното развитие на проекта. За конкретното планиране на дейностите за саниране и реконструкция при нужда обследването се допълва от детайлна оценка на замърсяващите вредни вещества. Съгласувано със съответните регулаторни органи се съставя спецификация на замърсяващите строителни части и материали, отговарящи на стандарта за преработка и изхвърляне. По желание може да се предостави допълнително контролирано съдействие при изпълнение на работите и концепцията за почистване на строителната площадка.

С екологичното обследване на **BAU+TEC** възложителят получава експертна оценка на замърсяването с вредни

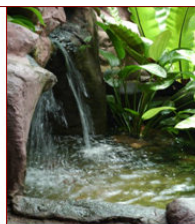
вещества на съществуващата сграда заедно с концепция за саниране и разходи като база за инвестиционно решение и/или база за възлагане на поръчка и изпълнение на саниращите дейности. Изпълнението на изискванията за опазване на околната среда и работното място получават изчислена стойност при разработката на проектите и предпазват всички ангажирани с проекта от нежелателни и скъпоструващи допълнителни дейности.

**BAU+TEC** е инженерно дружество от инженери специалисти и експерти еколози за обследване, оценка и проектиране на екологично саниране в строителството. Към главните дейности спадат – консултации и проектиране при саниране на замърсяването в сградите и почвата, както и енергийната ефективност на сградите. За повече информация за дейността и референции за **BAU+TEC** – [www.bautec-umwelt.com](http://www.bautec-umwelt.com)

## BAU+TEC

Иновативна строителна техника и строителни материали за опазване на околната среда

Германия + Австрия + Централна и Източна Европа



### BAU+TEC Замърсяване

Като консорциум от квалифицирани експерти еколози и инженери ние оценяваме екологичното качество на Вашите проекти. Ние извършваме заснемане/скрийнинг, екологичен анализ/EDD, студии и концепции за саниране по темата за опазване на околната среда и замърсяване.



### BAU+TEC Саниране на сгради

Ние оценяваме енергийната ефективност, вредните вещества както и необходимостта от ремонт на сградите, например: обследване или технико-икономически анализ. Ние консултираме и планираме мерките за енергийно саниране, саниране за вредни вещества и реконструкция.



### BAU+TEC Техника за строителството

Ние подкрепяме Вашите проекти за развитие и въвеждане на иновативни строителни материали, като използваме нашето солидно ноу-хау /know-how/ в F&E, приложната техника, маркетинг и търговия в международната строителна индустрия.

### Импресия

издател:  
IBU **BAU+TEC** UG  
(с ограничена отговорност)

Humboldtstraße 14  
65189 Wiesbaden  
Германия

+49 (0)611.72 44 493  
[info@bautec-umwelt.com](mailto:info@bautec-umwelt.com)

Редактиране:  
Dr. Wolfgang Perbix

Снимки: fotolia