

INVESTORENANGEBOT · INDUSTRIESTANDORT

Industriebrache Děčín – Boletice nad Labem

Build-to-Suit · Direktanschluss D8 · 40 min nach Dresden

Exklusives Angebot · 2026

36.850m² Grundstück
Gesamtfläche (LV 498)**~29.000**m² bebaubar
80 % Bebauungsdichte**40 min**nach Dresden
via Autobahn D8/A17**BTS**möglich
Build-to-Suit Modell**Strategische Lage – Ihr Tor zum deutschen und tschechischen Markt**

Děčín liegt direkt an der Autobahn D8 (Dresden–Prag) und ist in ca. 40 Minuten mit dem Pkw von Dresden erreichbar. Kein anderer Brownfield-Standort im tschechisch-sächsischen Grenzraum bietet diese Kombination aus Autobahnanbindung, Bahn- und Elbenähe bei gleichzeitig deutlich niedrigeren Bau- und Betriebskosten gegenüber dem deutschen Markt.

DAS GRUNDSTÜCK

- ✓ **Gesamtfläche: 36.850 m² (Katasterblatt LV 498)**
- ✓ Bebaubare Fläche: bis ca. 29.000 m² (80 % GRZ)
- ✓ Widmung: PV – Industrielle Produktion (gültig bis 2028)
- ✓ Neuer FNP (ca. 2027): Produktion & Lager bestätigt
- ✓ Bis 3 Geschosse, max. Gebäudehöhe 15 m
- ✓ Einheitliche Fundamentplatte – sofort nutzbar
- ✓ Bestehende Hallen (ca. 10.000 m²) im Kaufpreis enthalten
- ✓ Kamin auf dem Gelände (nicht denkmalgeschützt)

RECHTLICHE SITUATION

- ✓ **Alleineigentümer – kein Miteigentum, keine Erbengemeinschaft**
- ✓ Keine Hypotheken, keine Pfandrechte
- ✓ Keine Vorkaufsrechte, keine Verfügungsbeschränkungen
- ✓ Keine laufenden Exekutions- oder Insolvenzverfahren
- ✓ Alle Parzellen in einem einzigen Katasterblatt (LV 498)
- ✓ Eigentumsübertragung jederzeit möglich
- ✓ Baugenehmigungsrecht: Bestandsgebäude – günstigeres Verfahren

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- ✓ **Eigene Wasserquelle (Brunnen) auf dem Gelände**
- ✓ Stromanschluss vorhanden – Kapazitätsprüfung läuft (ČEZ)
- ✓ Gasanschluss in der Nähe verfügbar
- ✓ Kanalisation, Telekommunikation auf dem Gelände
- ✓ Vollständige Netzerfassung in Bearbeitung (Ergebnis Q3/2026)
- ✓ ÖPNV-Haltestelle ca. 400 m entfernt
- ✓ Eisenbahnanbindung im Umfeld vorhanden (Potenzial)

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- ✓ **Produktion / Fertigung (Leicht- und Mittelschwer)**
- ✓ Lager- und Distributionszentrum
- ✓ Cross-Docking / Umschlaghalle
- ✓ Kommerzielle Service- und Werkstattflächen
- ✓ Chemie- und Spezialgas-Logistik (siehe Zonenhinweis unten)
- ✓ Truck-Stellplätze / Logistikzentrum (Teilfläche)
- ✓ Keine Wohnnutzung, keine Schulen (lt. FNP)

UMWELT & RISIKEN

- ✓ **Etablierte chemisch-industrielle Zone – Chemiehersteller (Chemotex) ist direkter Nachbar**
- ✓ Behörden, Notfallinfrastruktur & Genehmigungsrahmen bereits auf Chemiebetriebe eingestellt
- ✓ Phase 1 Umweltaudit läuft (ATECR + Umweltfakultät)
- ✓ Grundstück liegt AUSSERHALB der aktiven Hochwasserzone
- ✓ Fundamentplatte: Niveau über Q100-Hochwasserlinie
- ✓ Schweizer Versicherung: keine Einwände (Vorprüfung)

ERREICHBARKEIT

- ✓ **Dresden Zentrum: ca. 40 min (D8/A17)**
- ✓ ESMC/TSMC-Werk Dresden: ca. 50 min (D8/A17)
- ✓ Prag Zentrum: ca. 75 min (D8)
- ✓ Liberec: ca. 60 min
- ✓ Chemnitz: ca. 90 min
- ✓ Flughafen Prag (PRG): ca. 80 min
- ✓ LKW-Kapazität: bis 30 Fzg./Tag problemlos

Geeignet für Chemie- und Spezialgas-Logistik

Der Standort liegt in einer etablierten chemisch-industriellen Zone (Průmyslový obvod Boletice). Der Chemiehersteller Chemotex Děčín a.s. ist direkter Nachbar in derselben Straße – das bedeutet, dass Behörden, Notfallinfrastruktur und Genehmigungsverfahren bereits auf Chemiebetriebe eingestellt sind und der Standort einen industriellen (nicht wohnlichen) Charakter hat. Spezifische Anforderungen für Gefahrstoffe werden gemeinsam in der Due Diligence geprüft.

WARUM TSCHEDIEN STATT SACHSEN?

Baukosten 30–40 % günstiger als in DE

Körperschaftsteuer 21 % stabil, EU-konform

Keine Grunderwerbsteuer in der Tschechischen Republik

INVESTITIONSSTRUKTUR

Modell	Direktkauf oder Build-to-Suit
Eigentümer	Privatperson – volle Verfügungsgewalt
Kaufpreis	Verhandelbar – auf Anfrage
Demolition	Im Kaufpreis enthalten (bis Fundamentplatte)
Baubeginn	Nach Einigung – schnelle Abwicklung möglich
Besichtigung	Jederzeit – bitte Termin vereinbaren

NÄCHSTE SCHRITTE

- ✓ 1. NDA / Vertraulichkeitsvereinbarung unterzeichnen
- ✓ 2. Vollständige Unterlagen erhalten (Kataster, Gutachten)
- ✓ 3. Besichtigung vor Ort (innerhalb 48 h möglich)
- ✓ 4. Bedarfsklärung & BTS-Konzeptentwurf
- ✓ 5. Letter of Intent (LOI)
- ✓ 6. Kauf- oder Mietvertrag

Interesse? Nehmen Sie Kontakt auf.

Dipl.-Ing. (BA) Lukas Holan

+420 737 828 551 | lukas.holan@almata.cz

Dieses Dokument dient ausschließlich der ersten Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben ohne Gewähr. Vertraulich – nicht zur Weitergabe bestimmt. Stand: 2026.