

Due-Diligence-Checkliste – Hotelprojekt Albanien (Küstennähe)

Diese Checkliste dient Projektentwicklern und Investoren als strukturierte Entscheidungsgrundlage bei der Suche, Prüfung und Entwicklung von Hotelgrundstücken in Albanien, insbesondere in Strand- und Küstennähe. Sie ist vor Abschluss eines LOI, vor dem Grundstückskauf sowie vor Einreichung von Genehmigungsanträgen anzuwenden.

1. Standort & planungsrechtliche Einordnung

- Gemeinde und Katasterdaten eindeutig identifiziert (ASHK)
- Einordnung im Nationalen Territorialplan (PPK – Shqipëria 2030) geprüft
- Zuordnung im integrierten Küstenplan (PINS Bregdeti) geprüft
- Kommunalen Bebauungs-/Entwicklungsplan (PPV/PDV) vorhanden
- Hotel-/Resortnutzung planungsrechtlich vorgesehen

2. Strandnähe & Küstenschutz

- Exakte Lage zur Küstenlinie vermessen
- Bauverbots- oder Restriktionszone geprüft
- Keine pauschale Meterregel – maßgeblich ist die konkrete Zonierung
- Öffentlicher Strandzugang gewährleistet
- Keine unzulässige Privatisierung des Uferbereichs

3. Umwelt- & Schutzgebiete

- Lage in Schutzgebiet oder Pufferzone geprüft
- Managementplan des Schutzgebiets ausgewertet
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP/SEA) erforderlich?
- Zusätzliche Umweltgenehmigungen eingeplant

4. Genehmigungen & Zuständigkeiten

- Zuständige Behörde (Gemeinde oder Nationaler Territorialrat) bestimmt
- Erforderliche Genehmigungsart definiert (Entwicklung / Bau / Nutzung)
- Verfahren über e-Leje / e-Albania vorbereitet

5. Infrastruktur & Technik

- Zufahrt und Erschließung gesichert
- Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss geprüft
- Topografie, Baugrund und Küstenerosion bewertet

6. Eigentum & Bestand

- Eigentum rechtssicher im Kataster registriert
- Keine offenen Legalisierungs- oder Abrissverfahren
- Bestehende Bebauung genehmigt und plan-konform

7. Zeit- & Kostenrisiken

- Reale Genehmigungsdauer einkalkuliert
- Zusatzkosten für Umwelt- und Sonderauflagen berücksichtigt
- Politisch-administrative Risiken bewertet