

Ablauf der Erstellung des Energiekonzepts für den historischen Ortskern der Gemeinde Lohmen

Die EA EnergieArchitektur GmbH (EA) und das Ingenieurbüro Dr. Lerche (IB Dr. Lerche) beschäftigen sich seit langem mit der Entwicklung und Umsetzung energie- und kosteneffizienten sowie nachhaltigen Energieversorgungslösungen für Gebäude und Gebäudekomplexe. Augenmerk liegt dabei auf integrativen Lösungen, auch in Verbindung mit den Mobilitätsanforderungen der Bewohner.

Im historischen Ortskern der Gemeinde Lohmen befinden sich die acht Wohngebäude (Ringstr. 1-14, Schloßstr. 10-17) der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Lohmen und zwei Wohngebäude, die von der Eigentümergemeinschaft (EG) der Schloßstraße 1-9 betrieben werden. Eingerahmt ist das Gebiet vom historischen Schloß Lohmen, dem Sitz der Gemeindeverwaltung, und dem Schulkomplex an der Stolpener Straße, zu dem auch das denkmalgeschützte historische Schulgebäude aus dem Jahr 1906 gehört. Nach der Wiedervereinigung wurde dieses Gebiet in den 1990er Jahren umfangreichen bautechnischen und energetischen Sanierungsmaßnahmen unterzogen.

Diese Maßnahmen liegen nun bereits 15 – 20 Jahre zurück, so dass die damals verbauten neuen Gaskesselanlagen auf absehbare Zeit erneut ersetzt werden müssen. Aufgrund der aktuellen Energiepreise und deren steigender Tendenz empfand es die WBG Lohmen im Jahr 2012 als notwendig, sich umfassender mit der zukünftigen Energieversorgung ihrer Gebäude zu beschäftigen. Hierzu zog sie Anfang 2012 die EA EnergieArchitektur GmbH und das Ingenieurbüro Dr. Lerche zu Rate, um mit deren Hilfe ein adäquates Konzept für eine nachhaltige und bezahlbare Energieversorgung erarbeiten zu können.

Die Energiewende schafft den aktuellen politischen Rahmen, so dass durch umfangreiche Fördermöglichkeiten derartiger Maßnahmen möglich werden. Für Quartiere wie in Lohmen wird durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Erstellung von energetischen Konzepten gefördert als auch Unterstützungsmöglichkeiten für die eigentliche Umsetzung ausgewählter Maßnahmen angeboten.

Hierzu ist die Begleitung derartiger Projekte durch ortsansässige kommunale Vertreter notwendig. Daher kam es nach ersten Treffen der WBG Lohmen mit den Firmen EA und IB Dr. Lerche im Juli 2012 und einer ersten Angebotserstellung im August 2012 zu einem ersten Treffen mit Herrn Bürgermeister Mildner der Gemeinde Lohmen. Hierbei war Herr Mildner schnell vom geplanten Projektumfang überzeugt und sicherte den Beteiligten seine Unterstützung zu. Dabei wurde ebenfalls die Idee geboren, das gesamte Areal des historischen Ortskerns der Gemeinde Lohmen inklusive der Gebäude der Eigentümergemeinschaft (EG) und der Gemeinde (Schloß und Schulkomplex) in das Konzept mit einzubeziehen.

Nach einer Überarbeitung der Projektplanung bezüglich der erweiterten Aufgabenstellung im Herbst 2012 wurde im November der Antrag auf Gewährung eines Zuschusses im Rahmen der Förderung integrierter, energetischer Quartierskonzepte bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingereicht. Dieser wurde bereits zum 17.12.2012 bewilligt. Die Erarbeitung des Konzepts sah dabei zunächst einen Zeitraum von einem Jahr vor. Parallel dazu erfolgte in Sächsischen Zeitung (SZ-Online, 05.11.2012) eine erste Ankündigung zum anstehenden Projekt.

Am 16.01.2013 fand diesbezüglich das 1. Treffen zum Start des Projektes aller beteiligten Partner (Gemeinde Lohmen, WBG, EG, EA, IB Dr. Lerche) in Lohmen statt. Im Rahmen der ersten Arbeitsschritte wurden danach durch die beauftragten Firmen mit Hilfestellung der Gemeinde, der WBG und der EG zunächst alle betroffenen Gebäude begutachtet und Potentiale für Energieeinsparungen und Nutzung regenerativer Energie überschlägig ermittelt. Entstandene Ergebnisse wurden im Rahmen monatlicher Treffen in Lohmen vorgestellt und diskutiert.

Aus einer ersten Wirtschaftlichkeitsabschätzung heraus wurden daraufhin die in Frage kommenden Energieversorgungskonzepte entwickelt. Diese wurden Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde am 22.05.2013 im Rahmen einer ersten öffentlichen Veranstaltung im Erbgericht zu Lohmen vorgestellt. Parallel dazu wurde in einem Zeitungsartikel (z.B. Sächsische Zeitung, Pirna, 16.05.2013) über die erzielten Ergebnisse berichtet.

Im zweiten Arbeitsabschnitt ab Juni 2013 wurden die Vorzugsvarianten der Konzepte detaillierteren Untersuchungen unterzogen. Dabei wurden sowohl Einzelhaus- als auch Quartierlösungen durch die EA und das IB Dr. Lerche mittels eines neuartigen Simulationssystems für Gebäudeenergiesysteme simuliert und umfassenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterzogen. Über diese Arbeiten wurde ebenfalls in der lokalen Presse berichtet (Sächsische Zeitung, SZ-Online, 20.08.2013).

Nach detaillierten Untersuchungen zeigten sich erste Tendenzen, welche die Umsetzung eines integrierten Gesamtkonzepts für den gesamten historischen Ortskern gegenüber den Einzelgebäuelösungen favorisierten. Daher entschlossen sich die handelnden Partner bezüglich wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Randbedingungen (u.a. Betreibergesellschaft) weitere Hilfe in Anspruch zu nehmen. Hierfür boten der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und die Sächsische Energieagentur (SAENA) ihre Unterstützung an. Diesbezüglich kam es von Ende Juli bis Anfang September 2013 zu Treffen mit Vertretern beider Organisationen und den beteiligten Partnern. Hierbei konnten notwendige Rahmenbedingungen für eine Umsetzung sowie steuerliche und rechtliche Einschränkungen erörtert werden. Beide Organisationen boten darüber hinaus den beteiligten Partnern an, den weiteren Verlauf der Arbeiten und eine etwaige Umsetzung weiter zu unterstützen. Diese Hilfe wurde gern entgegen genommen.

Nach Abschluss der umfangreichen simulationsgestützten Untersuchungen verschiedenster Energieversorgungskonzepte sowie den dazugehörigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wurden die Ergebnisse am 28.10.2013 wiederum der Öffentlichkeit in Lohmen vorgestellt.

Aufgrund der zur gegebenen Zeit unklaren landes-, bundes- und europapolitischen Voraussetzungen für Fördermaßnahmen erfolgte Ende des Jahres 2013 die Entscheidung, die erste Projektphase, die Erstellung des Energiekonzepts, um ein halbes Jahr bis Mitte 2014 zu verlängern. Ein entsprechender Antrag wurde an die KfW gestellt, welchem sogleich entsprochen wurde. Zum Ende des Jahres 2013 bzw. zum Beginn des Jahres 2014 wurden daraufhin die abschließenden Arbeitspakete (Elektromobilität, Maßnahmenplan, Monitoring, Variantenargumentation) erarbeitet und das gesamte Konzept in einem abschließenden Bericht dokumentiert. Darüber hinaus wurden weitere öffentliche Stellen (u.a. Untere Wasserbehörde Landkreis Sächsische Schweiz, Osterzgebirge) und Institutionen (DKB – Deutsche Kreditbank) dafür gewonnen, das Projekt zu begleiten und zu unterstützen.