



Das Wohnhaus in der Hans-Liebherr-Straße 8 ist inzwischen fertiggestellt (l.). Dem Brand im Februar 2022 (r.) folgte ein jahrelanger Rechtsstreit.

Lokal

5. November 2025 | Seite 13

🕒 4 min.

Brand, Prozess, Neubeginn: Sozialwohnungen sind endlich bezugsfertig

Die Baugenossenschaft Biberach stellt gerade das Haus in der Hans-Liebherr-Straße 8 fertig. Es hat Geschäftsführer Patrick Detzel derart beschäftigt, dass er mit den Tränen kämpfte.

Gerd Mägerle

Biberach Das Projekt in der Hans-Liebherr-Straße, bei dem in Holzbauweise 18 Sozialwohnungen auf drei Geschossen entstehen, hing die vergangenen knapp drei Jahre wie ein Damoklesschwert über der Baugenos-

senschaft (BG).

Begonnen wurde die Planung bereits 2018, das Genehmigungsverfahren zog sich aus Sicht von Detzel ewig hin, wie er beim Richtfest im November 2022 sagte. Geplant war es als eine Art beispielhaftes Musterprojekt in Holzbauweise. Die 18 Sozialwohnungen teilen sich auf in drei Vier-Zimmer-Wohnungen, sechs Drei-Zimmer-Wohnungen sowie neun Zwei-Zimmer Wohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von 44 bis 94 Quadratmetern. Rund 5,3 Millionen Euro hatte die BG inklusive Grundstück in das Bauprojekt investiert. Bezugsfertig sollten die Wohnungen im Sommer 2023 sein. Dann kam der Abend des 17. Februar 2023, der Fasnetsfreitag. Kurz nach 18 Uhr schlugen die Flammen aus dem oberen Stockwerk des noch nicht fertiggestellten Neubaus. Die Feuerwehr rückt zu einem Großeinsatz aus. Verletzt wird niemand, die Handwerker, die dort am Nachmittag unter anderem mit einem Gasbrenner gearbeitet haben, sind bereits weg.

Das Ergebnis ist ein Schaden von mehr als drei Millionen Euro und ein in Teilen stark beschädigtes Gebäude. Anfangs ist nicht klar, ob es trotzdem fertiggestellt werden kann oder abgerissen werden muss. Der Fall wird zu einem Thema für mehrere Versicherungen und Rechtsanwälte, der sich in die Länge zieht.

Patrick Detzel konnte bei der Mitgliederversammlung der BG am Donnerstagabend nun gute Nachrichten verkünden. Den Prozess gegen die Versicherung, die zunächst nicht bezahlen wollte, habe man vor dem Landgericht Ravensburg gewonnen. Das Oberlandesgericht hat mit einem einstimmigen Beschluss die Berufung zwischenzeitlich zurückgewiesen. „Andererseits konnten wir erreichen, dass gegen den Vorarbeiter des Dachdeckers ein Strafbefehl erging, was zur Folge hatte, dass die Haftpflicht des Dachdeckers zahlen musste“, so Detzel. Offenbar hätten sich dieser nach Abschluss der Arbeiten an jenem Freitag besser darum kümmern müssen,

dass nach dem Einsatz des Gasbrenners kein Feuer entsteht.

„Wir sind jetzt mit dem Bauprojekt wieder im Normalmodus“, sagte Detzel. Das Gebäude sei fertig, die ersten Mieter bereits eingezogen. Aktuell laufen noch letzte Arbeiten im Außenbereich. 14 der 18 Wohnungen seien aktuell bereits vermietet.

Mit tränenerstickter Stimme dankte Detzel dem Aufsichtsrat der Baugesellschaft. „Die Anwälte der Gegenseite haben versucht, einen Keil zwischen den Vorstand und den Aufsichtsrat zu treiben und mich zu diskreditieren.“ Der Aufsichtsrat habe ihm in dieser Zeit vorbehaltlos den Rücken gestärkt. Dafür sei er sehr dankbar.

Rund fünf Millionen Euro hat die BG im vergangenen Jahr in die Instandhaltung, Modernisierung und Neubau ihrer Wohnungen investiert, obwohl die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen aus Detzels Sicht alles andere als ideal sind. Hohe Kosten, hohe Zinsen und mangelnde Planungssicherheit seien hierfür die Hauptfaktoren.

Die zahlreichen „Turbos“, die die Politik in den vergangenen Monaten gezündet habe, hätten für ihn allenfalls „Unterhaltungswert“, so Detzel. „Die Baufertigstellungszahlen und die Zahl der Baugenehmigungen gehen schleichend den Bach herunter. Was wir in Deutschland können, ist Bürokratie und souveränes Mangelmanagement.“

673 Wohn- und Gewerbeeinheiten unterhielt die BG zum Jahresende 2024. Die durchschnittliche Miete lag bei sechs Euro bis 7,50 Euro. Der Jahresüberschuss der BG betrug 2024 rund 823.000 Euro. Der Bilanzgewinn belief sich auf 185.000 Euro. Daraus bezahlt die BG ihren Mitgliedern eine Dividende von vier Prozent (insgesamt rund 50.700 Euro). 134.500 Euro werden der Rücklage zugeführt.

In den nächsten Jahren will die BG weitere Neubau- und Sanierungspro-

jekte in Angriff nehmen. Statt eines im Angerweg geplanten Neubauprojekts, das zwischenzeitlich aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit gescheitert ist, soll dort nun eine Sanierung erfolgen, bei der statt den bisherigen 54 Wohnungen, dann 72 entstehen.

„Eine geplante, bewohnte energetische Sanierung in der Birkendorfer Straße 70 bis 78 führte zu erheblichen Kollisionen von Schlüsselgewerken“, sagte Detzel. Der Umstand, dass die Arbeiten nicht vor Beginn der Heizperiode fertiggestellt werden können, zwang die BG umzudisponieren. „Es gibt jetzt eine unbewohnte Sanierung mit fünf neuen Wohnungen im Dachgeschoss.“

Spannend dürfte es auch in der Probststraße 5 werden. „Das ist das älteste Gebäude im Bestand in der wahrscheinlich besten Lage“, so Detzel. Hier gehe es zunächst darum, alle Optionen auszuloten. „Abriss und Neubau wird sich auch hier nicht lohnen, sodass dann gefordert sein werden, kreativ mit dem Bestand umzugehen.“ Saniert werden sollen ab 2026 auch die fünf Wohngebäude der BG in der Thüringenstraße.