

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/117/2026	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	03.02.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	12.02.2026	

Betreff:
Richtungsentscheidung zur Wohnraumkomponente im Projekt „Ganztagsschule | Erweiterung Inselfschule & Wohnraumschaffung,, Sachverhalt:

1. Ausgangslage und bisherige Beschlusslage

Mit der Grundsatzentscheidung zum Projekt „Ganztagsschule | Erweiterung Inselfschule & Wohnraumschaffung“ wurde festgelegt, dass neben den schulisch notwendigen Flächen zusätzlicher Wohnraum für Beschäftigte der öffentlichen Hand geschaffen werden soll. Vorgesehen ist Wohnraum im Obergeschoss; zugleich wurde entschieden, hinsichtlich der Geschossigkeit flexibel zu bleiben, um auf Bedarf, Wirtschaftlichkeit und Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Mit dem Fortschreiten der Planung ist nun eine Richtungsentscheidung zur Ausgestaltung der Wohnraumkomponente erforderlich, um die weiteren Planungsleistungen zielgerichtet und verantwortungsvoll fortzuführen.

2. Aktueller Planungsstand

Das Raum- und Funktionsprogramm für die öffentlichen Flächen (Ganztagsschule) ist finalisiert und in einen Grundriss überführt. Nach Abzug von Verkehrsflächen (Treppenhaus, Flure) und Abstellräumen ergibt sich bei einem klassischen Satteldach eine Wohnfläche von ca. 240 m², die im 1. Obergeschoss realisiert werden kann. Dies entspricht – bei dem Bedarf an eher größeren Wohnungen – vier Wohneinheiten. Bei Ausführung von zwei Wohngeschossen könnte zusätzlich weitere Wohnfläche von ca. 325 m² geschaffen werden. Insgesamt ergäbe sich damit ein Wohnraumumfang von rund 565 m², was – je nach Zuschnitt – etwa 9 bis 12 Wohneinheiten ermöglichen würde. Diese Variante wäre mit einem deutlich höheren Investitions- und Folgekostenumfang verbunden.

3. Wohnraumbestand der Gemeinde – strategische Einordnung

Die Gemeinde verfügt derzeit über 17 Wohneinheiten (15 im Eigentum, 2 extern angemietet) zur Unterbringung von Beschäftigten.

Davon sind:

- 3 Wohneinheiten langfristig an die Nordseebad Spiekeroog GmbH vermietet und stehen der Gemeinde dauerhaft nicht zur Verfügung.
- 1 weitere Wohneinheit kehrt zum 01.11. in den kommunalen Bestand zurück (Vorsorge für einen möglichen Bürgermeisterwechsel).

Damit stehen der Gemeinde ab 01.11.2026 insgesamt 14 steuerbare Wohneinheiten zur Verfügung.

Neu eingestellte Mitarbeitende oder Lehrkräfte verfügen in der Regel nicht über eigenen Wohnraum und sind unmittelbar auf kommunale Angebote angewiesen. Wohnraum ist damit kein Komfortinstrument, sondern dient primär der Sicherung der Funktionsfähigkeit zentraler Bereiche (Verwaltung, Kindergarten, Bauhof, Inselschule).

4. Bedarfsdynamik, Quote und strategische Reserve

Gemeinde (Verwaltung, Kindergarten, Bauhof) und Inselschule verfügen gemeinsam über 26 Stellen. Die derzeitige Wohnraumquote liegt – bereinigt um die langfristig NSB-gebundenen Wohnungen – bei rund 54 %.

Der Wohnraumbedarf der öffentlichen Hand ist nicht statisch. Neben Fluktuation können sich zusätzliche Bedarfe durch Aufgabenmehrungen ergeben. Vor diesem Hintergrund ist zusätzlicher Wohnraum nicht nur als Deckung des heutigen Bedarfs zu verstehen, sondern auch als strategische Reserve. Auf Spiekeroog ist davon auszugehen, dass Wohnraum dauerhaft nachgefragt wird; Leerstände sind nicht zu erwarten. Mit der Schaffung von vier zusätzlichen Wohnungen würde sich die Wohnraumquote rechnerisch auf rund 69 % erhöhen.

Diese Quote ist als Orientierungswert, nicht als Zielgröße zu verstehen. Die Gemeinde verfolgt ausdrücklich nicht das Ziel, perspektivisch 100 % aller Beschäftigten über kommunalen Werksmiet-Wohnraum zu versorgen. Parallel erarbeitet die Gemeinde eine umfassende Wohnraumstrategie, deren Ziel es ist, auch den freien Mietwohnungsmarkt und weitere Wohnformen auf der Insel zu stärken.

5. Haushaltslage und finanzielle Leistungsfähigkeit

Die finanzielle Situation der Gemeinde ist seit vielen Jahren angespannt. Rücklagen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Neben dem Projekt Ganztagschule stehen weitere investive Vorhaben an, bei denen die Gemeinde Eigenanteile zu tragen hat (u. a. Glasfaserausbau).

Auch die Ganztagschule selbst erfordert – trotz Beteiligung des Landkreises – einen erheblichen kommunalen Finanzierungsanteil. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde insgesamt im Blick zu behalten und Risiken bewusst zu begrenzen.

Im aktuellen Haushalt ist das Projekt bislang mit einem Wohngeschoss Wohnraum abgebildet. Jede darüberhinausgehende Ausweitung würde eine erneute haushalterische Bewertung erfordern.

6. Mögliche Varianten und Abwägungen

Variante A: Ein Wohngeschoss (Satteldach, ca. 240 m² mit 4 WE)

- Erfüllt den aktuellen Bedarf an kommunalem Wohnraum in angemessenem Umfang
- Finanzielle Belastung bleibt beherrschbar
- Entspricht der bisherigen Haushaltsplanung
- Gute Balance zwischen Funktionssicherung und Haushaltsdisziplin
- Stärkung der Funktionssicherung von Gemeinde und Inselschule
- Begrenztes Risiko hinsichtlich Folgekosten und Subventionierung

Variante B: Zwei Wohngeschosse (ca. 565 m² mit 9–12 WE)

- Sehr effiziente Ausnutzung der auf der Insel extrem knappen Baufläche
- Besseres Preis-Leistungs-Verhältnis je Quadratmeter durch zusätzliche Wohnfläche auf gleicher Grundfläche
- Möglichkeit, extern angemietete Wohneinheiten (z. B. Zollhaus) perspektivisch zurückzugeben und laufende Mietkosten einzusparen

- Option, bestehende gemeindliche Immobilien (z. B. Tranpad 1) einer anderen Nutzung zuzuführen (freier Wohnungsmarkt, Wohnraum für Gewerbebetriebe, Handwerkeransiedlung, Mischformen)
- Stärkung der langfristigen Funktionssicherung von Gemeinde und Inselschule
- Schaffung von Wohnraum auch für weitere Akteure der öffentlichen Daseinsvorsorge (z. B. Wasserversorger, Glasfaseranbieter)
- Jedoch: erheblich höheres Investitions- und Folgekostenrisiko

Variante C: Optimierte Dachform wie Flachdach (ca. 325 m² mit 5 WE)

- Vollständige oder weitgehende Nutzung des 1. Obergeschosses, folglich mehr Wohnfläche als bei klassischem Satteldach, ohne zweites Wohngeschoss
- Begrenzte Mehrkosten im Vergleich zu Variante A
- Gute Vereinbarkeit mit Haushaltslage und strategischer Zurückhaltung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat wird gebeten,

1. den Grundsatz der Wohnraumschaffung für Beschäftigte der öffentlichen Hand im Rahmen des Projekts zu bestätigen,
2. Variante A (ein Wohngeschoss) als empfohlene Umsetzungsvariante festzulegen,
3. im weiteren Planungsprozess zusätzlich Variante C (optimierte Dachform) zu prüfen,
4. Variante B (zwei Wohngeschosse) lediglich als langfristige Option zu dokumentieren, ohne sie derzeit weiterzuverfolgen,
5. die weitere Planung unter dem Vorbehalt einer detaillierten Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Leistungsphase 3 fortzuführen.

Spiekeroog, den 28.01.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: