

Gemeinde Spiekeroog	Vorlagen-Nr. 01/123/2026	
Bauen & Planung		

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	10.03.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	19.03.2026	

Betreff:
**Festlegung der Dachform im Projekt „Ganztagsschule | Erweiterung
 Inselschule & Wohnraumschaffung,,
 Sachverhalt:**

1. Ausgangslage und Beschlusslage

Mit Beschluss vom 12.02.2026, TOP 13 (Vorlage 01/117/2026), hat der Rat:

- den Grundsatz der Wohnraumschaffung für Beschäftigte der öffentlichen Hand bestätigt,
- die Umsetzung eines Wohngeschosses festgelegt,
- zwei Wohngeschosse als langfristige Option verworfen,
- die weitere Planung unter Wirtschaftlichkeitsvorbehalt beauftragt.

Die Geschossfrage ist damit entschieden. Offen ist nun die konkrete Dachform, die sowohl die Wohnfläche als auch die städtebauliche Wirkung und Einfügung maßgeblich bestimmt.

Ziel dieser Vorlage ist eine abschließende Festlegung der Dachform als verbindliche Planungsgrundlage.

2. Planerisch untersuchte Varianten

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses wurden fünf Dachvarianten planerisch ausgearbeitet. Maßgeblich ist jeweils die ausgewiesene Wohnfläche bei 2,00 m lichter Höhe:

Variante	Dachform	Wohnfläche (≥ 2,00 m)	Zusatzflächen
V1	Flachdach	ca. 380 m ² –	
V2	Hamburger Dach	ca. 300 m ² –	durch Gauben möglich
V3	Versetztes Pultdach	ca. 286 m ²	Maisonette ca. 88 m ²
V4	Satteldach+Gauben	ca. 319 m ² –	
V5	Pultdach	ca. 315 m ²	Maisonette ca. 108 m ² , Loggia ca. 37 m ²

Im Rahmen der Vorabstimmungen kristallisierten sich im Wesentlichen zwei realistische Varianten heraus:

V1 – Flachdach (380 m²)

V4 – Satteldach mit Gauben (319 m²)

V5 – Pultdach (315 m²+108 m²+37 m²)

Die übrigen Dachformen fanden weder planerisch, konstruktiv noch gestalterisch eine tragfähige Mehrheit.

3. Wohnflächenvergleich und funktionale Auswirkungen

Zwischen Flachdach (380 m²) oder Pultdach (423 m²) und Satteldach (319 m²) ergibt sich eine Differenz von rund: ca. 61 m² bzw. 104 m² Wohnfläche

Diese Differenz entspricht, je nach Zuschnitt und Wohnungsgröße etwa 1 bis 2 zusätzlichen Wohnungen. Damit ist die Entscheidung nicht nur gestalterisch, sondern auch funktional relevant.

4. Wirtschaftliche Einordnung

Während Flachdach und Satteldach konstruktiv im üblichen Rahmen vergleichbarer Baukosten liegen, ist das Pultdach aufgrund:

- der asymmetrischen Konstruktion,
- der konstruktiv bedingten Schiefebene,
- zusätzlicher statischer Anforderungen,
- komplexerer Gebäudehülle

nach erster Einschätzung spürbar kostenintensiver.

Hinzu kommt, dass die Maisonetteflächen zwar wohnwertig sind, jedoch nur eingeschränkt als vollwertige Wohnfläche im Sinne der 2,00-m-Linie gelten.

Die Entscheidung zugunsten des Pultdaches würde daher:

- zwar zusätzlichen Flächengewinn ermöglichen,
- jedoch mit einem höheren Investitionsaufwand einhergehen.

Im Vergleich dazu stellt das Flachdach die flächeneffizienteste Lösung dar, während das Satteldach die flächenmäßig zurückhaltendste, jedoch gestalterisch klassischste Variante ist.

5. Städtebauliche Abwägung & Ensemble-Wirkung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II (BGS II). Die Satzung definiert geneigte Dächer als ortstypisches Gestaltungsmerkmal. Ein Flachdach würde daher eine Ausnahmeentscheidung erfordern.

Zwar handelt es sich bei dem Vorhaben um einen öffentlichen Zweckbau, der funktional nicht ohne Weiteres mit einem klassischen Wohnhaus vergleichbar ist. Gleichwohl würde eine Ausnahmeentscheidung bei einem gemeindlichen Projekt eine besondere Signalwirkung entfalten. Die Dachform stellt eines der prägenden Elemente der örtlichen Gestaltungssatzung dar.

Vor dem Hintergrund einer langfristig konsistenten städtebaulichen Steuerung erscheint daher Zurückhaltung im Umgang mit abweichenden Dachformen sachgerecht.

Sofern sich der Rat mehrheitlich für eine von der BGS II abweichende Dachform ausspricht, wäre vor einer verbindlichen Planungsentscheidung eine abschließende rechtliche Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erforderlich.

Unmittelbar angrenzend an den Schulbereich befinden sich mehrere größere, teils zweigeschossige Gebäude. Das neue Gebäude ist gegenüber den Nachbargrundstücken räumlich zurückgesetzt und wahrt angemessene Abstände. Eine erdrückende Wirkung oder unmittelbare Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke ist daher nicht zu erwarten.

Gleichzeitig liegt das Grundstück in Ortsrandlage und ist insbesondere vom Deich aus deutlich einsehbar. Die Fernwirkung des Baukörpers ist daher besonders zu berücksichtigen.

Mit dem bestehenden Schulgebäude wurde seinerzeit ein Baukörper errichtet, der sich sehr gut in das Ortsbild einfügt. Das neue Gebäude sollte sich als Teil dieses Ensembles entwickeln und nicht als gestalterischer Solitär auftreten.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten:

- Das Satteldach fügt sich nahtlos in das bestehende Erscheinungsbild ein und stärkt die Ensemblewirkung.
- Das Pultdach stellt eine moderne Interpretation dar. Nach Einschätzung der Architektin würde eine Drehung zur Optimierung der Photovoltaik-Ausrichtung dazu führen, dass die höhere Gebäudeseite in Richtung Schulhof zeigt. Dies würde im Vergleich zum Bestand deutlich wuchtiger erscheinen. Eine Reduzierung der Dachneigung zur Absenkung der Traufhöhe ist planerisch nur eingeschränkt möglich, da hierdurch im Obergeschoss wertvolle Wohnfläche verloren ginge. Die zusätzliche Schlafenebene ergibt sich konstruktiv aus dieser Geometrie. Insgesamt wirkt das Pultdach – insbesondere aufgrund seiner asymmetrischen Höhenentwicklung – präsenter und baulich dominanter im Ortsbild als das klassische Satteldach.

6. Zusammenfassende Abwägung

Die Entscheidung bewegt sich zwischen:

- maximaler Wohnflächenausnutzung (Flachdach / Pultdach),
- finanzieller Zurückhaltung (Satteldach / Flachdach),
- sowie gestalterischer Kontinuität und Ensemblewirkung (Satteldach).

Das Pultdach bietet den größten rechnerischen Flächengewinn, ist jedoch konstruktiv und wirtschaftlich anspruchsvoller.

Das Flachdach bietet eine deutliche Flächensteigerung bei moderater Bauweise, erfordert jedoch eine bewusste Abweichung von der ortstypischen Dachform.

Das Satteldach bietet die geringste Wohnfläche, fügt sich jedoch am klarsten in das bestehende Schulensemble und die Ortsstruktur ein.

In der Gesamtabwägung überwiegen die Argumente zugunsten einer ortsbildgerechten, satzungskonformen und ensemblefähigen Lösung.

Zwar ermöglichen Flach- und Pultdach rechnerisch einen zusätzlichen Wohnflächengewinn, dieser steht jedoch entweder im Spannungsfeld einer Ausnahmeentscheidung zur Baugestaltungssatzung oder geht mit einer deutlich stärkeren baulichen Präsenz sowie erhöhtem konstruktivem Aufwand einher.

Vor dem Hintergrund

- der sensiblen Ortsrandlage,
- der Einsehbarkeit vom Deich,
- der gewünschten Fortführung des bestehenden Schulensembles,
- sowie der langfristigen städtebaulichen Steuerungswirkung,

erscheint die Wahl eines klassischen Satteldaches als ausgewogene, konsistente und städtebaulich tragfähige Lösung.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, für das Projekt „Ganztagsschule | Erweiterung Insselschule & Wohnraumschaffung“ die Dachform Satteldach mit Gauben (Variante V4) als verbindliche Planungsgrundlage festzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung auf dieser Grundlage fortzuführen und die Kostenberechnung in Leistungsphase 3 vorzulegen.

Spiekeroog, den 03.03.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- E02a . Obergeschoss V1 FD
- E02a . Schnitt + Ansichten V1 FD
- E02b . Obergeschoss V2 HD
- E02b . Schnitt + Ansichten V2 HD
- E02c . Obergeschoss V3 VPD
- E02c . Schnitt + Ansichten V3 VPD
- E02d . Obergeschoss V4 SD
- E02d . Schnitt + Ansichten V4 SD
- E02e . Obergeschoss V5 PD
- E02e . Schnitt + Ansichten V5 PD