

<b>Gemeinde Spiekeroog</b>	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/158/2026	
Soziales		

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.06.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	18.06.2026	

**Betreff:**  
**Ganztagsschule | Erweiterung Inselschule & Wohnraumschaffung |  
 Planungsfreigabe, Bauantrag und Finanzierung**  
**Sachverhalt:**

**1. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 27.04.2022 wurde das Projekt „Ganztagsschule – Errichtung Speisesaal und Wohngebäude“ initiiert. Die Einführung der Ganztagsschule wurde am 06.10.2022 zunächst als bauliche Übergangslösung beschlossen und zum Schuljahr 2023/2024 erfolgreich umgesetzt.

Die Ganztagsschule ist mittlerweile ein wesentlicher Baustein zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf auf Spiekeroog. Gleichzeitig erfüllt die Gemeinde bereits heute die schrittweise eingeführten gesetzlichen Anforderungen an den Ganztagsanspruch. Zum Schuljahr 2026/2027 ist eine Ausweitung des Angebotes auf fünf Betreuungstage vorgesehen.

Seitdem wurden Ausschüsse, Gemeinderat und Öffentlichkeit regelmäßig über den Projektfortschritt informiert, zuletzt im Schulausschuss am 07.05.2026.

Mit Beschluss vom 22.11.2024 hat der Rat bereits die grundsätzliche Umsetzung des Vorhabens beschlossen. Die nun vorliegende Beschlussfassung dient daher nicht mehr der Grundsatzentscheidung, sondern der Freigabe der abgestimmten Planung, der Vorbereitung des Bauantrags sowie der Absicherung der Finanzierung.

Mit dem Vorhaben verfolgen die Gemeinde Spiekeroog und der Landkreis Wittmund als gemeinsame Schulträger drei eng miteinander verknüpfte Ziele:

- die dauerhafte Sicherstellung einer zukunftsfähigen Ganztagsbetreuung als gesetzliche Pflichtaufgabe,
- die Beseitigung bestehender Raumdefizite der Inselschule als gesetzliche Pflichtaufgabe,
- die Schaffung von Wohnraum für öffentliche Beschäftigte.

Gerade die Wohnraumsituation stellt mittlerweile eines der größten Hemmnisse bei der Gewinnung und Bindung von Fachkräften im schulischen Bereich dar. Die Kombination von Schulbau und Wohnraumschaffung stellt daher einen wesentlichen Baustein zur Sicherung der Daseinsvorsorge auf Spiekeroog dar.

**2. Planungsstand**

Die Entwurfsplanung ist zwischen Gemeinde, Landkreis, Schule und Planungsbüros abgestimmt und abgeschlossen, sie setzt das beschlossene Raumprogramm um.

Geplant ist ein eigenständiger Erweiterungsbau auf dem Schulgelände. Im Erdgeschoss entstehen die für den Ganztagsbetrieb erforderlichen Flächen, insbesondere:

- Mensa- und Aufenthaltsbereiche,
- Ausgabeküche mit Regenerationsbereich,
- Funktions- und Nebenräume,
- zusätzliche schulische Nutzflächen.

Aufgrund des Grundrisses ist dieses auch außerhalb der schulischen Nutzung multifunktional für Gruppen nutzbar, da die Räume mit schulischer Nutzung und der Essens- und Mensabereich in zwei voneinander getrennten Flügeln angeordnet sind.

Mit dem Bauvorhaben werden zugleich seit Jahren bestehende Raumdefizite der Inselfschule behoben. Darüber hinaus können die derzeit interimistisch für den Ganztagsbetrieb genutzten Räume im Bestandsgebäude wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Hauswirtschaftsküche sowie weitere schulische Nutzungen, die derzeit nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Im Obergeschoss entstehen vier Wohnungen für öffentliche Beschäftigte. Die Wohnungen werden über einen separaten Zugang erschlossen und können unabhängig vom Schulbetrieb genutzt werden.

Der Neubau orientiert sich gestalterisch an den ortsbildprägenden Strukturen der Insel und fügt sich in das bestehende Schulensemble ein. Mit der nun vorliegenden Planung ist die Entwurfsphase abgeschlossen. Die Einreichung des Bauantrages ist für den Sommer 2026 vorgesehen.

### **3. Kostenverteilung und Finanzierung**

Nach Abschluss der Entwurfsplanung liegt erstmals eine belastbare Kostenberechnung vor. Parallel hierzu wurde zwischen Landkreis Wittmund und Gemeinde Spiekeroog ein abgestimmter Kostenverteiler entwickelt.

Die Wohnungen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde Spiekeroog über und werden von dieser bewirtschaftet. Mieteinnahmen verbleiben somit vollständig bei der Gemeinde.

Grundlage der Kostenverteilung ist die bereits im Rahmen der Vorberatung zum Projekt festgelegte Prämisse, dass sich Landkreis Wittmund und Gemeinde die Kosten für alle öffentlichen Bereiche hälftig teilen und die Gemeinde die wohnungsbaubedingten Mehrkosten vollständig trägt. Maßgeblich sind somit die Kostenbestandteile, die zusätzlich entstehen, um über den schulischen Nutzungen Wohnraum zu schaffen.

Zur Vermeidung einer komplizierten Einzelzuordnung sämtlicher Bauteile wurde gemeinsam mit dem Landkreis Wittmund ein pragmatischer Kostenverteiler entwickelt. Die Grundkonstruktion des Gebäudes wird als gemeinsames Bauwerk betrachtet und gemeinschaftlich finanziert. Kostenbestandteile, die eindeutig dem Wohnungsbau zugeordnet werden können – insbesondere wohnungsbezogene Ausbau- und Technikkosten – werden vollständig von der Gemeinde übernommen.

Dieses Vorgehen entspricht im Grundsatz auch der historischen Handhabung beim bestehenden Schulgebäude. Bereits dort wurden der Gemeinde nicht die Kosten des Gesamtgebäudes, sondern die wohnungsbedingten Mehrkosten zugerechnet.

Hieraus ergibt sich ein sachgerechter Verteilerschlüssel, der den ursprünglichen politischen Zielsetzungen entspricht, den Interessen beider Schulträger Rechnung trägt und gleichzeitig einen wirtschaftlichen Projektablauf ermöglicht.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich nach aktueller Kostenberechnung vom 02.06.2026 auf 5,78 Mio. Euro und teilen sich wie folgt auf:

Erweiterungsbau schulische Zwecke:	5.000.000 Euro
abzüglich Förderung:	78.700 Euro
Nettoinvestition:	4.921.300 Euro
50%iger Anteil Landkreis Wittmund/Gemeinde, jew.	2.460.650 Euro
Zusatzkosten für Wohnungsbau:	900.000 Euro
abzüglich Förderung:	40.000 Euro
Nettoinvestition:	860.000 Euro
100%iger Anteil Gemeinde Spiekeroog:	860.000 Euro

Der auf die Gemeinde Spiekeroog entfallende Gesamtanteil beträgt damit voraussichtlich:  
3.320.650 Euro

Die detaillierte Kostenberechnung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die nun vorliegende Kostenberechnung liegt oberhalb der bisherigen groben Projektannahmen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die den bisherigen Überlegungen zugrundeliegenden Kostenansätze mittlerweile rund zwei Jahre alt sind und erstmals sämtliche Kostenbestandteile einschließlich Erschließung, Außenanlagen, technischer Infrastruktur, Inselzuschlägen und Baunebenkosten vollständig erfasst und bewertet wurden.

Die finanzielle Belastung der Gemeinde erhöht sich hierdurch gegenüber den bisherigen Annahmen. Gleichzeitig handelt es sich erstmals um eine belastbare Kostenberechnung auf Grundlage einer abgeschlossenen Entwurfsplanung.

Aus Sicht der Verwaltung besteht dennoch kein Anlass, das Projekt grundsätzlich in Frage zu stellen. Die zugrundeliegenden Herausforderungen – gesetzlicher Ganztagsanspruch, bestehende Raumdefizite der Inseln und fehlender Wohnraum für öffentliche Beschäftigte – bestehen unverändert fort.

Zur Finanzierung des gemeindlichen Eigenanteils wurden bereits im Rahmen der Mittelfristplanung des Haushaltes 2026 folgende Annahmen berücksichtigt:

- Kreditaufnahme in Höhe von 2.000.000 Euro,
- Eigenmittel in Höhe von 1.000.000 Euro aus der perspektivischen Veräußerung der gemeindlichen Immobilie Noorderloog 21 (DLRG-Haus).

Die Abrechnung der Maßnahme erfolgt erst nach Fertigstellung im Jahr 2028. Der Landkreis Wittmund übernimmt bis dahin die Vorfinanzierung der Maßnahme.

Für die spätere Auszahlung des gemeindlichen Kostenanteils ist daher eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2028 vorzusehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Finanzierung wird im Sommer 2026 gemeinsam mit der Kommunalaufsicht erörtert und im Rahmen der Haushaltsberatungen 2027 abschließend dargestellt werden. Hierbei wird auch zu bewerten sein, in welchem zeitlichen Rahmen die vorgesehene Veräußerung der Immobilie Noorderloog 21 tatsächlich realisiert werden kann und in wieweit Finanzmittel aus der Kreisschulbaukasse zur Finanzierung herangezogen werden können.

Bereits seit vielen Jahren besteht die politische Zielsetzung, die Immobilie perspektivisch zu veräußern. Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Aufgrund des Denkmalstatus wären zukünftige Sanierungen nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich.

Gleichzeitig schafft die Gemeinde mit dem vorliegenden Projekt rund 250 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche und damit mehr Wohnraum als derzeit im DLRG-Haus vorhanden ist. Die neu entstehenden Wohnungen sind energetisch zeitgemäß, langfristig wirtschaftlicher zu betreiben und unmittelbar für die Sicherung öffentlicher Aufgaben nutzbar.

Die auf den Wohnungsbau entfallenden Mehrkosten betragen nach aktueller Kostenberechnung rund 900.000 Euro brutto, die Erstellungskosten liegen mit ca. 3.600 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche dabei deutlich unter den derzeit üblichen Herstellungskosten vergleichbarer Neubauten. Dieser Kostenvorteil ergibt sich dabei insbesondere aus der gemeinsamen Realisierung mit dem Erweiterungsbau der Schule. Durch die Nutzung gemeinsamer Konstruktionen, Infrastruktur- und Erschließungsanlagen können erhebliche Synergieeffekte genutzt werden, die bei einer isolierten Umsetzung eines Wohnungsbauprojektes nicht zur Verfügung stünden. Die Gemeinde erhält zusätzlichen Wohnraum, ohne hierfür ein eigenständiges Wohnungsbauprojekt mit separater Grundstücksbeschaffung, Erschließung, Planung und Infrastruktur umsetzen zu müssen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt dies einen wirtschaftlich sinnvollen Bestandteil des Gesamtprojektes dar. Die Wohnungen schaffen einen langfristigen Vermögenswert der Gemeinde und leisten zugleich einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung öffentlicher Aufgaben auf der Insel.

Die Gewinnung und Bindung qualifizierter Fachkräfte wird auf Spiekeroog zunehmend durch die fehlende Verfügbarkeit von Wohnraum erschwert. Dies betrifft insbesondere Lehrkräfte, pädagogisches Personal sowie weitere Beschäftigte öffentlicher Einrichtungen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist daher nicht Selbstzweck, sondern eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass öffentliche Aufgaben auch künftig zuverlässig erfüllt werden können.

Das Vorhaben ersetzt weiterhin langfristig sanierungsbedürftigen Altbestand durch modernen Wohnraum und reduziert zugleich zukünftige Sanierungsrisiken für den Gemeindehaushalt.

#### **4. Fördermittel**

Für den Ganztagsausbau werden die verfügbaren Fördermittel des Bundes und des Landes in Anspruch genommen.

Die Gemeinde hat gemeinsam mit dem Landkreis Wittmund in den vergangenen Jahren umfangreiche Bemühungen unternommen, zusätzliche Fördermittel für das Projekt einzuwerben. Hierzu fanden Gespräche unter anderem mit dem Niedersächsischen Kultusministerium, dem Niedersächsischen Wirtschaftsministerium, dem Regionalen Landesamt für Schule und Bildung sowie weiteren Stellen statt.

Trotz der allgemein anerkannten Sondersituation der Inselgemeinde konnten keine zusätzlichen Fördermöglichkeiten erschlossen werden. Die Ganztagsförderung ist aufgrund der landesweiten Verteilungssystematik nach Schülerzahlen auf einen vergleichsweise geringen Betrag begrenzt und steht damit in keinem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Investitionsbedarf.

Für die Gemeinde stellt dies eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Gleichwohl besteht aufgrund des gesetzlichen Ganztagsanspruchs und der bestehenden Raumdefizite keine realistische Alternative zur Umsetzung des Vorhabens. Für den Wohnungsbau werden die verfügbaren KfW-Programme für energieeffiziente Neubauten in Anspruch genommen, sofern sie sich nicht förderschädlich auf die Ganztagsförderung auswirken.

#### **5. Zeitplanung**

Das Projekt befindet sich derzeit im vorgesehenen Zeitrahmen. Die Projektmeilensteine sind:

- Sommer 2026: Einreichung Bauantrag
- Winter 2026 / Frühjahr 2027 Erteilung Baugenehmigung  
Abschluss Ausführungsplanung
- Januar / Februar 2027 Ausschreibung der Bauleistungen
- April 2027 Vergabe der Bauleistungen
- September 2027 Baubeginn
- Sommer 2028 Fertigstellung und Inbetriebnahme

Im Rahmen der bisherigen Planung wurde seitens des Planungsbüros zunächst eine Umsetzung in zwei Bausaisons als mögliche Variante betrachtet.

Nach Einschätzung von Verwaltung, Landkreis und Planungsbüro erscheint jedoch auch eine Umsetzung innerhalb einer Bausaison grundsätzlich realistisch.

Für dieses Vorgehen sprechen insbesondere:

- die Lage des Baufeldes außerhalb sensibler Ortsbereiche,
- große Abstände zur umliegenden Bebauung,
- die Möglichkeit der Baustellenlogistik über den Deichverteidigungsweg,
- die Vermeidung von Baustellenverkehr innerhalb des Dorfes,
- eine geringere Belastung für Schule, Anwohner und Inselbetrieb,
- wirtschaftliche Vorteile durch kürzere Baustelleneinrichtungszeiten,
- geringere Projektrisiken durch eine verkürzte Bauzeit.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Ausschreibung und Bauabwicklung grundsätzlich auf eine Umsetzung innerhalb einer Bausaison auszurichten. Hierzu soll vorsorglich auch die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 11 Abs. 1 der Spiekerooger Lärmschutzverordnung vorbereitet werden.

## **6. Bewertung**

Das Projekt stellt eines der wichtigsten Infrastrukturvorhaben der kommenden Jahre dar.

Mit einer Investition werden gleichzeitig die Anforderungen an die Ganztagsbetreuung erfüllt, bestehende Defizite der Inselfschule beseitigt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Das Vorhaben verbindet damit Pflichtaufgaben der Gemeinde mit einem wesentlichen Beitrag zur Fachkräftesicherung und Daseinsvorsorge.

Die finanzielle Belastung der Gemeinde ist erheblich. Neben dem Investitionsanteil entstehen künftig zusätzliche Betriebs-, Unterhaltungs- und Abschreibungskosten. Gleichzeitig handelt es sich bei wesentlichen Teilen des Projektes um Pflichtaufgaben, für die das Konnexitätsprinzip aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht ausreichend umgesetzt wird.

Positiv hervorzuheben ist die enge und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Landkreis Wittmund. Der Landkreis beteiligt sich nicht nur in erheblichem Umfang an den Investitionskosten, sondern übernimmt auch die Projektsteuerung, Ausschreibung, Vergabe und Bauabwicklung. Ohne diese Unterstützung wäre die Umsetzung eines Projektes dieser Größenordnung für eine kleine Inselgemeinde deutlich schwieriger.

Die Verwaltung verkennt nicht, dass der Eigenanteil der Gemeinde erheblich ist. Die Finanzierung wird daher in den kommenden Monaten vertieft mit dem Landkreis Wittmund, der Kommunalaufsicht und im Rahmen der Haushaltsberatungen zu betrachten sein.

Dabei wird nicht isoliert über dieses Einzelprojekt zu entscheiden sein. Vielmehr ist zu

bewerten, wie sich die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde insgesamt entwickelt und welche Investitionen für die zukünftige Entwicklung der Insel notwendig und vertretbar sind. Neben dem Ganztagsausbau stehen in den kommenden Jahren weitere bedeutende Zukunftsaufgaben an, etwa im Bereich der digitalen Infrastruktur, der Dorfentwicklung, der Klimaanpassung sowie der kommunalen Daseinsvorsorge.

Die vorliegende Beschlussfassung schafft hierfür die notwendige Grundlage. Sie ermöglicht die Fortführung der Planung und die Einreichung des Bauantrages, ohne bereits alle späteren Finanzierungsentscheidungen vorwegzunehmen.

Trotz der erheblichen finanziellen Belastung überwiegen aus Sicht der Verwaltung die Vorteile des Projektes deutlich. Die Gemeinde investiert damit gleichzeitig in Bildung, Familienfreundlichkeit, Fachkräftesicherung und die langfristige Handlungsfähigkeit der Inselschule.

Die neu entstehende Wohnfläche übersteigt die Wohnfläche der perspektivisch zur Veräußerung vorgesehenen gemeindlichen Immobilie Noorderloog 21. Gleichzeitig handelt es sich bei den neu entstehenden Wohnungen um energetisch zeitgemäßen Wohnraum, während das bestehende Gebäude seit vielen Jahren einen erheblichen Instandhaltungstau aufweist und als Baudenkmal nur mit erheblichem finanziellem Aufwand saniert werden könnte. Das Vorhaben bietet damit zugleich die Chance, langfristige Sanierungsrisiken zu reduzieren und gemeindliches Vermögen in zeitgemäßer Form neu aufzubauen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die vorliegende Planung freizugeben und die nächsten Umsetzungsschritte einzuleiten. Gleichzeitig sind die finanziellen Auswirkungen der Maßnahme in den kommenden Monaten gemeinsam mit Landkreis, Kommunalaufsicht und Rat weiter zu bewerten und in eine langfristig tragfähige Gesamtstrategie für die Entwicklung der Gemeinde einzuordnen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die vorliegende Planung für den Erweiterungsbau der Inselschule mit Ganztagsbereich im Erdgeschoss und Wohnraum im Obergeschoss wird anerkannt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Landkreis Wittmund die Bauantragsunterlagen fertigzustellen und den Bauantrag im Sommer 2026 einzureichen.
3. Der Rat bestätigt die grundsätzliche Finanzierung des gemeindlichen Kostenanteils auf Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung und des abgestimmten Kostenverteilens.
4. Die erforderlichen Haushaltsmittel einschließlich einer Verpflichtungsermächtigung für das Haushaltsjahr 2028 sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2027 vorzusehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Finanzierung gemeinsam mit dem Landkreis Wittmund und der Kommunalaufsicht weiter zu konkretisieren und dem Rat im Rahmen der Haushaltsberatungen 2027 vorzulegen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Vereinbarungen mit dem Landkreis Wittmund über Kostenverteilung, Eigentumsverhältnisse und Betriebskosten auf Grundlage der bisherigen Abstimmungen vorzubereiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung und Bauabwicklung grundsätzlich auf eine Umsetzung innerhalb einer Bausaison auszurichten und hierfür erforderlichenfalls eine Ausnahmegenehmigung nach § 11 Abs. 1 der Spiekerooger Lärmschutzverordnung vorzubereiten

Spiekeroog, den 04.06.2026	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

- 01\_Kosten Inselschule Spiekeroog 2026-06-02
- 02\_Anlage zu den Kosten 2026-06-02
- 03\_20260602-Kostenverteilung
- A-01. Lageplan
- A-02. Erdgeschoss
- A-03. Obergeschoss
- A-04. Spitzboden
- A-05. Ansichten
- A-06. Baustelleneinrichtung