

Gemeinde Spiekeroog Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau	Vorlagen-Nr. 01/175/2026	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	26.08.2026	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.09.2026	

Betreff:

Spiekerooger Lager- und Werkstattthof (DEP) | Sachstand und erste Entwicklungsüberlegungen

Sachverhalt:

Die Weiterentwicklung der sogenannten „Wilbers-Baracken“ zu einem Spiekerooger Lager- und Werkstattthof ist ein kommunales Vorhaben im Rahmen der Dorfentwicklung.

Das Projekt bietet die Chance, eine bereits heute wichtige Infrastruktur grundlegend neu zu ordnen und gleichzeitig sichtbar zu machen, was Dorfentwicklung auf Spiekeroog konkret leisten kann: Ausgehend von einem tatsächlichen örtlichen Bedarf soll gemeinsam mit den späteren Nutzern eine langfristig tragfähige Lösung entwickelt werden.

Die Gemeinde hat die Wilbers-Baracken vor einigen Jahren erworben und stellt dort insbesondere Handwerks- und Gewerbebetrieben Lagerflächen zur Verfügung. Die Gebäude erfüllen damit schon heute eine wichtige Funktion, sind aufgrund ihres baulichen Zustandes jedoch keine dauerhafte Lösung.

Spiekeroog verfügt über kein Gewerbegebiet und nur über sehr begrenzte Flächenreserven. Lager-, Arbeits- und Nebenflächen örtlicher Betriebe sind entsprechend knapp. Gleichzeitig ist die Insel für Bau, Unterhaltung und Versorgung in erheblichem Umfang auf Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vom Festland angewiesen. Über viele Jahre sind deshalb unterschiedliche Einzel- und Übergangslösungen in Kellern, Schuppen, Containern und auf Außenflächen entstanden.

Ziel des Projektes ist daher nicht lediglich der Ersatz der bestehenden Baracken, sondern die Entwicklung einer dauerhaft tragfähigen Infrastruktur für Lagerung, Handwerk und betriebliche Nebenfunktionen.

Bedarfsermittlung

Die Planung soll möglichst konsequent aus dem tatsächlichen Bedarf entwickelt werden. Hierzu wurden zunächst die bestehenden Nutzer der Wilbers-Baracken, Vereine sowie regelmäßig auf Spiekeroog tätige Handwerksbetriebe vom Festland befragt. Derzeit läuft zusätzlich eine Befragung der Spiekerooger Gewerbebetriebe, eine belastbare Auswertung erfolgt nach Abschluss der Befragung.

Aus den bisherigen Befragungen und den bestehenden Nutzungen zeichnen sich erste übergreifende Anforderungen an das Projekt ab:

- Im Mittelpunkt steht der Bedarf an trockenen, abschließbaren und dauerhaft verfügbaren Lagerflächen.
- Gefragt sind überwiegend eher kleinere Einheiten.
- Klassische Werkstattflächen spielen nach bisherigem Stand nur eine untergeordnete

Rolle.

- Die Handwerksbetriebe vom Festland benennen darüber hinaus insbesondere:
 - teilw. Bedarf an Außenlager-, Stell- und Logistikflächen,
 - gemeinschaftlich nutzbare Sanitär- und Sozialräume sowie
 - die verlässliche Erreichbarkeit der Insel einschließlich geeigneter Fährverbindungen und einer funktionierenden Materiallogistik.

Die bisherigen Erkenntnisse sprechen bestätigen damit die Relevanz eines Lager- und Handwerkerstützpunktes.

Ergänzend soll als weitere mögliche Nutzergruppe auch der Bedarf der Spiekeroogerinnen und Spiekerooger betrachtet werden. Private Lagerflächen sind auf der Insel vielfach knapp; insbesondere Keller oder vergleichbare Nebenräume fehlen häufig. Daher soll geprüft werden, ob ein begrenzter Teil des Projektes als kleinteiliges Lagerangebot im Sinne eines „Self-Storage“ genutzt werden kann.

Damit werden derzeit vier Nutzergruppen betrachtet: die bestehenden Nutzer der Wilbers-Baracken, Handwerksbetriebe vom Festland, Spiekerooger Gewerbebetriebe sowie ergänzend Privathaushalte. Die jeweiligen Bedarfe sollen im weiteren Verfahren zusammengeführt und daraus ein belastbares Raum- und Funktionsprogramm entwickelt werden.

Erste bauliche Überlegungen

Das Grundstück der Wilbers-Baracken umfasst rund 1.400 m². Bereits vor zwei Jahren hat sich die Gemeinde durch den Abschluss eines langfristigen Erbbaurechtsvertrages die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort gesichert. Rund 150 m² der Grundstücksfläche stehen aufgrund einer Schutzdüne nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Weitere Flächen werden für Grenzabstände, Erschließung, Be- und Entladung, E-Karren, Stellplätze sowie kleinere Außenlager benötigt.

Als erste Arbeitsgröße wird derzeit eine Gebäudegrundfläche von etwa 500 m² betrachtet. Der konkrete Baukörper soll aus den Möglichkeiten des Grundstücks entwickelt werden; eine möglichst hohe Überbauung ist ausdrücklich nicht das Ziel.

Nach den bisherigen Erkenntnissen erscheint eine einfache und robuste Hallen- bzw. Systembauweise besonders prüfenswert. Benötigt werden im Wesentlichen trockene, frostfreie und abschließbare Flächen. Hochwertige Werkstatt- oder Bürostandards sind nur in geringem Umfang erforderlich.

Untersucht werden sollen insbesondere:

1. eine eingeschossige Hallenlösung,
2. eine Halle mit Teil-Obergeschoss bzw. Mezzanine,
3. eine weitgehend zweigeschossige Lagerlösung.

Besonders interessant erscheint derzeit eine Lösung mit rund 500 m² Erdgeschoss und einer zusätzlichen Teilfläche im Obergeschoss bzw. auf einer Mezzanine. Damit könnten auf vergleichsweise kleiner Grundfläche insgesamt grob 700 bis 800 m² Geschossfläche entstehen.

Für das Erdgeschoss werden derzeit überwiegend Lagereinheiten von etwa 12 bis 20 m², vereinzelt bis etwa 30 m², angenommen. Die Räume sollten möglichst direkt von außen erreichbar sein; auch eine Erschließung von beiden Gebäudelängsseiten soll untersucht werden.

Weniger häufig benötigte Lagerflächen, Saisonmaterial sowie Sozial- und Nebenräume könnten in einer zweiten Ebene untergebracht werden. In diesem Zusammenhang wäre auch ein Lastenaufzug zu prüfen.

Außenlagerflächen

Größere Außenlagerflächen sollen am Standort der Wilbers-Baracken nicht vorgesehen werden. Die dort vorhandenen Flächen sollen vorrangig für das Gebäude, die notwendige Erschließung, Be- und Entladung sowie einzelne Stell- und Nebenflächen genutzt werden. Der Schwerpunkt des Projektes liegt damit klar auf der Schaffung zusätzlicher Innenlagerflächen.

Gespräche mit der Nordseebad Spiekeroog GmbH und dem auf der Insel tätigen Spediteur haben ergeben, dass die derzeit vorhandenen Außenlagerflächen am Hafen grundsätzlich als ausreichend eingeschätzt werden.

Sollte sich im Zuge der weiteren Bedarfsermittlung oder der Konkretisierung des Projektes dennoch ein zusätzlicher, signifikanter Bedarf an Außenlagerflächen ergeben, soll dieser nicht zulasten des Standortes Wilbers gelöst werden. In diesem Fall wäre in einem gesonderten Projekt zu prüfen, ob und an welchem Standort zusätzliche Außenlager- oder Logistikflächen geschaffen werden können. Dabei könnte gegebenenfalls auch der Hafen erneut in die Betrachtung einbezogen werden.

Wirtschaftlichkeit, Förderung und Umsetzung

Die Wirtschaftlichkeit soll von Beginn an Bestandteil der Projektentwicklung sein.

Als erste, ausdrücklich unverbindliche Arbeitsannahme wird für eine einfache Hallenlösung mit rund 500 m² Erdgeschoss, einer zusätzlichen Teilfläche im Obergeschoss bzw. auf einer Mezzanine, technischer Grundausstattung, Außenerschließung und Planung derzeit ein Investitionskorridor von etwa 0,9 bis 1,3 Mio. Euro netto betrachtet.

Eine belastbare Kostenschätzung ist erst nach Festlegung des Raum- und Funktionsprogramms und einer ersten Machbarkeitsplanung möglich.

Parallel sollen realistische Mietmodelle untersucht werden. Für einfache, trockene und frostfreie Lagereinheiten könnte zunächst mit Nettokaltmieten in einer Größenordnung von etwa 10 bis 14 Euro/m² monatlich gerechnet werden.

Beispielhaft entspräche dies:

- 15 m² Lager: ca. 150 bis 210 Euro monatlich,
- 20 m² Lager: ca. 200 bis 280 Euro monatlich,
- 30 m² Lager: ca. 300 bis 420 Euro monatlich,

jeweils zuzüglich Betriebskosten.

Bei beispielsweise 650 m² dauerhaft vermietbarer Fläche ergäben sich damit rechnerisch jährliche Nettomieteinnahmen von rund 78.000 bis 109.000 Euro.

Auch diese Werte sind ausdrücklich keine Festlegung zukünftiger Mietpreise. Sie zeigen jedoch, dass eine zumindest teilweise Refinanzierung der Investition über laufende Einnahmen grundsätzlich realistisch erscheint und die Wirtschaftlichkeit frühzeitig untersucht werden sollte.

Als Schlüsselprojekt der Dorfentwicklung bestehen zugleich grundsätzlich Fördermöglichkeiten. Zu klären ist, welche Bestandteile förderfähig sind und wie sich eine wirtschaftliche Vermietung auf eine mögliche Förderung auswirkt. Fördermittel sollen dabei nicht Ausgangspunkt für einen möglichst aufwendigen Bau sein, sondern gegebenenfalls dazu beitragen, Investitionsbelastung und notwendige Mieten zu reduzieren oder gemeinschaftliche Infrastruktur zu ermöglichen.

Offen ist auch die spätere Träger- und Finanzierungsstruktur. Neben einer Umsetzung durch die Gemeinde sollen gegebenenfalls eine Realisierung durch einen privaten Investor oder eine öffentlich-private Partnerschaft (PPP) untersucht werden.

Entscheidend ist nicht, dass die Gemeinde zwingend selbst baut und vermietet, sondern dass die benötigte Infrastruktur langfristig gesichert, bedarfsgerecht und wirtschaftlich tragfähig geschaffen wird.

Weiteres Vorgehen

Bis zum Winter 2026/2027 sollen die Grundlagen so weit verdichtet werden, dass eine belastbare Projektentscheidung möglich ist.

Hierzu sollen insbesondere

- die laufenden Bedarfserhebungen abgeschlossen und ausgewertet,
- daraus ein Raum- und Funktionsprogramm entwickelt,
- unterschiedliche bauliche Varianten für den Standort Wilbers untersucht,
- erste belastbare Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt,
- die Fördermöglichkeiten geklärt und
- kommunale Eigenrealisierung, Investor- und gegebenenfalls PPP-Modell gegenübergestellt

werden.

Die Ergebnisse sollen anschließend öffentlich vorgestellt und diskutiert werden.

Ziel ist, dem neu zusammengesetzten Rat im Winter 2026/2027 eine belastbare Entscheidungsgrundlage mit tatsächlichem Flächenbedarf, baulichen Varianten, Kosten, möglichen Mieten, Wirtschaftlichkeit, Förderkulisse und Umsetzungsmodell vorzulegen.

Eine mögliche Förderantragstellung im Rahmen der Dorfentwicklung ist für September 2027 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt den Sachstand zur Entwicklung des Spiekerooger Lager- und Werkstatthofs sowie die dargestellten ersten Überlegungen zu möglichen baulichen, funktionalen und organisatorischen Lösungen zur Kenntnis.

Eine Festlegung auf eine konkrete Planungs-, Finanzierungs- oder Umsetzungsvariante erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Spiekeroog, den 20.08.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: