

UDKAST



MULIGHEDSSTUDIE DEN GL. SKOLE RØMØ

november 2025



TØNDER
KOMMUNE

INDHOLD



Mulighedsstudiet er udarbejdet af:

Arkitema ••

i tæt samarbejde med en styregruppe bestående af Tønder Kommune og repræsentanter fra Rømø Lokalforsamling.

Intro	5
Processen bag	6
Huset før og nu	10
Området	12
Vision & målsætninger	14
Fysiske volumenstudier:	15
Medborgerhuset	16
Almene boliger	26
Organisatoriske muligheder:	31
Selvejende Institutioner og foreninger	32
Samspil mellem medborgerhus og alment fælleshus	34

I baggrunden ses de østlige hedearealer med shelter og bålplads omkranset af fyrreskov

INTRO

UDKAST

I Budgetaftale 2025 afsatte Kommunalbestyrelsen midler til gennemførelse af et mulighedsstudie for Rømø Gl. Skole med fokus på udviklingsmuligheder for området. Formålet med mulighedsstudiet er at udarbejde en plan, der kan vise, hvilke fysiske muligheder, der er for udviklingen af området ved Rømø Gl. skole.

DOMEA og Tønder Boligforening vurderer, at der er stor mangel på boliger på øen, og ser et potentiale i at bygge nye almene boliger i nærheden af den eksisterende afdeling på Sælstræde og i muligheden for at tilbyde et fælleshus i samspil med medborgerhuset. DOMEA er derved en interessant aktør i processen, som potentielt kan bidrage med både finansiering og erfaring med udvikling af fælles- og medborgerhuse.

Mulighedsstudiet beskæftiger sig derfor dels med studier af, hvordan den gamle skole også i fremtiden kan udnyttes til medborgerhus, dels med studier af hvor og hvordan almene boliger og tilhørende fællesarealer kan spille sammen med naturen og brugen af et medborgerhuset for øens beboere.

Kommunalbestyrelsen har fastlagt tre principper for arbejdet med mulighedsstudiet og det fortsatte arbejde med udviklingen:

Skabe større samarbejde

Det er vigtigt, at det i processen forankres, at medborgerhuset skal fungere som et samlingspunkt for beboerne i de almennyttige boliger og samtidig er et inkluderende sted, hvor alle øens beboere kan mødes og deltage i fælles aktiviteter og arrangementer. Målet er at skabe rammer for et levende og engagerende miljø, der fremmer fællesskab og samhørighed blandt øens beboere og foreninger.

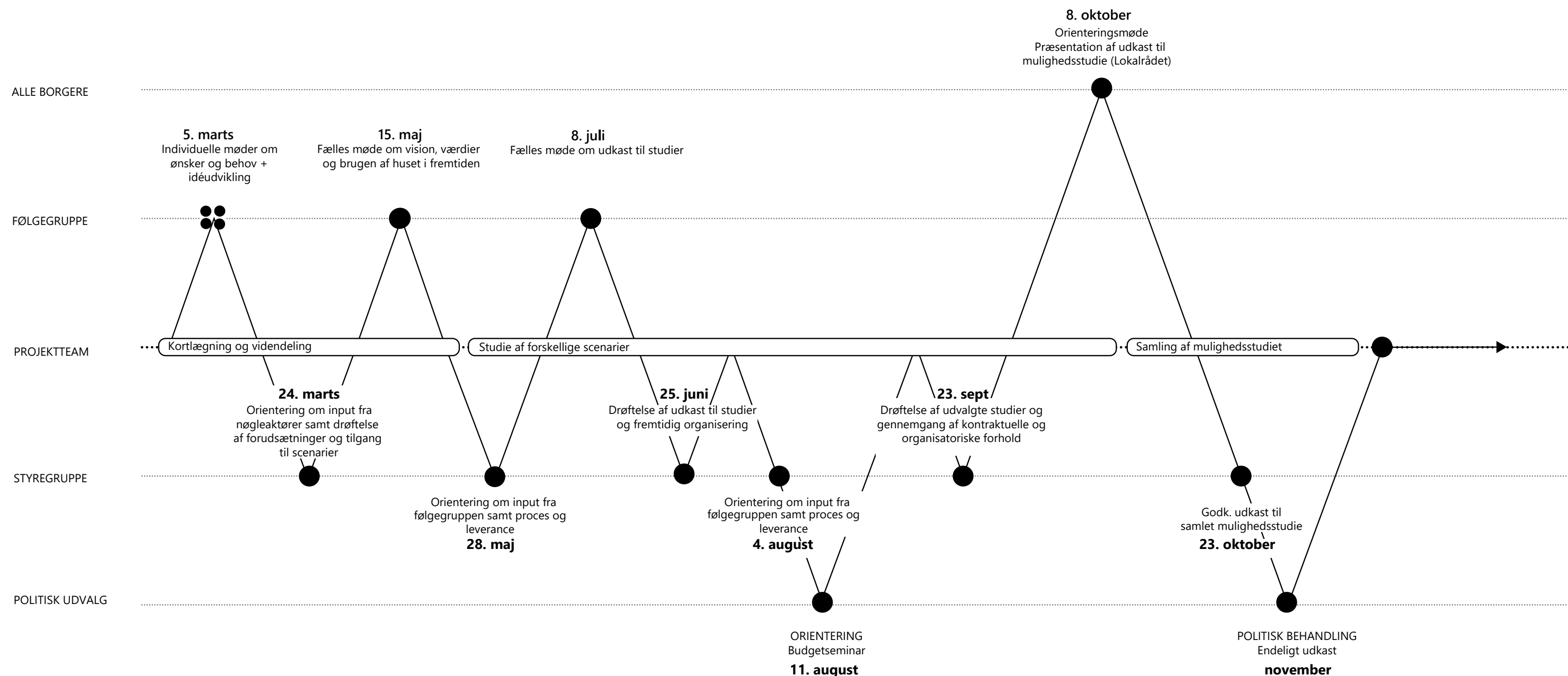
Styrk naturoplevelsen

Boligernes placering og fælles- og medborgerhuset skal integreres med det omkringliggende miljø og bevarer områdets karakteristika.

Styrke oplevelsesmulighederne på området

For at fremme fællesskab og skabe mere liv i området skal de eksisterende offentlige og kommende grønne bebyggede områder omkring beboelserne stadig kan bruges af offentligheden. Det giver mulighed for at fremme fællesskab og skabe mere liv i boligområderne. Men der er også en balance, der skal opretholdes, for at sikre, at beboernes behov og ønsker bliver respekteret.

PROCESSEN BAG



Processen

Processen bag og fokus i mulighedsstudiet er løbende tilrettelagt i tæt samspil med styregruppen. Indledningsvist er medborgerhusets brug og funktionalitet undersøgt, efterfulgt af indsamling af ønsker og idéer til både huset og området. Disse input er brugt som grundlag for en række studier og drøftelser af mulige scenarier for et fremtidssikret medborgerhus. Studierne arbejder med forskellige scenarier for nedrivning, nybyg og renovering - alle med det formål at sigte efter et økonomisk, socialt

og miljømæssigt bæredygtigt medborgerhus. Studierne gennemgås på side 16 og frem.

Styregruppen har afholdt månedlige møder.

Processen og drøftelserne på tværs af aktørerne har ligeledes omhandlet, hvorledes den organisatoriske konstruktion bag medborgerhuset kan tilrettelægges fremadrettet, så foreninger og borgere på Rømø er sikret et socialt samlingssted - også for de næste generationer.

Styregruppe

Projektet er fulgt tæt af en arbejdende styregruppe, som har til opgave løbende og proaktivt at overvåge og tage ansvar for fremdrift, forbrug, leverancer og risici i projektet. Gennem grundige drøftelse og løbende beslutninger og godkendelser har styregruppen fastholdt projektets fokus på målet.

Styregruppens medlemmer:

- Lars-Erik Skydsbjerg, fmd., Fagchef Tønder Kommune
- Karsten Jensen, Afdelingsleder Tønder Kommune

- Bodil Thygesen, Formand for Rømø Lokalråd
- Palle Graversgaard, Næstformand i Rømø Lokalråd
- Jonna Rasmussen, Kasserer i Rømø Lokalråd
- Christian Lind, Senior Projektleder DOMEA

Nøgleaktører

Indledningsvist blev en række af husets nøgleaktører interviewet med henblik på at afdække behov og ønsker hos brugerne samt husets funktionalitet - bl.a. husets arbejdsgruppe, som er nedsat af lokalrådet til at stå for den daglige drift. Derudover blev Rømø Børnecenter

interviewet ift., hvordan de ser tilknytningen og potentialerne i huset.

Det stod tydeligt frem, at der bliver lagt mange frivillige og engagerede kræfter i at få medborgerhuset til at fungere til glæde for de foreninger, som bruger huset i dag.

Følgegruppe

En nedsat følgegruppe bestående af repræsentanter for Rømhø foreninger blev inviteret til første møde i maj 2025 med det formål at sikre ejerskab til mulighedsstudiet, indsamle viden om brugen af medborgerhuset i dag og ønsker og idéer til fremtidens medborgerhus. Følgegruppemødet blev brugt til at drøfte hvilke vision og værdier, der skal ligge til grund for medborgerhuset i fremtiden samt stedets brugere og faciliteter.

På følgegruppemødet stod det tydeligt frem, at medborgerhuset har en afgørende betydning for de lokale

borgeres muligheder for trygt og nemt i en travl hverdag at kunne mødes om sociale, sportslige og kreative aktiviteter. Uden disse faciliteter er nærmeste mulighed i Skærbæk ca. 22 km fra Havneby.

D. 8. juli 2025 blev der afholdt følgegruppemøde nr. 2. Mødet var planlagt afholdt i august, men blev fremrykket for at give foreningerne mulighed for at forholde sig til udkast til studier forud for en politisk orientering i august måned. Foreningerne fik fremsendt udkast til studierne forud for mødet.

Orienteringsmøde

Lokalrådet afholdt den 8. oktober 2025 et orienteringsmøde bl.a. med Mulighedsstudiet på dagsordenen. Formand Bodil Thye fremlagde de overvejelser, der har indgået i styregruppens arbejde, som blev positivt modtaget.

UDKAST

Orienteringsmøde med præsentation og drøftelse af udkast til mulighedsstudiet og styregruppens arbejde





Den gamle skolegård bruges i dag til parkering og ankomst samt til den årlige musikfestival eller andre større begivenheder.

Havneby centralskole blev indviet i 1967, hvor den erstattede tre mindre skoler på øen. Bygningen med gymnastiksal og omklædning blev tilføjet i 1970, og i 2006 op til kommunalreformen valgte den daværende Skærbæk Kommune at lukke skolen.

Skolebygningerne er siden anvendt til andre tilbud og aktiviteter, og fungerer i dag som medborgerhuset Rønmø Gl. Skole, og er øens centrale mødested og om-drejningspunkt for mange foreningsaktiviteter.

Derudover holder beredskabet til i bygningerne, som derved også spiller en central rolle som samlingssted i tilfælde af krisesituationer. Rønmø Børnecenter har til huset i den ene længe, og bruger også den resterende del af huset. Her har de direkte adgang til gymnastiksalen, og børnene bliver til tider inviteret i musik- eller sløjlokalet sammen med lokale foreningsmedlemmer.

De lange gangarealer bliver udnyttet til bog-bytte-bibliotek, udstillinger og hyggeaftener med billard og kortspil.

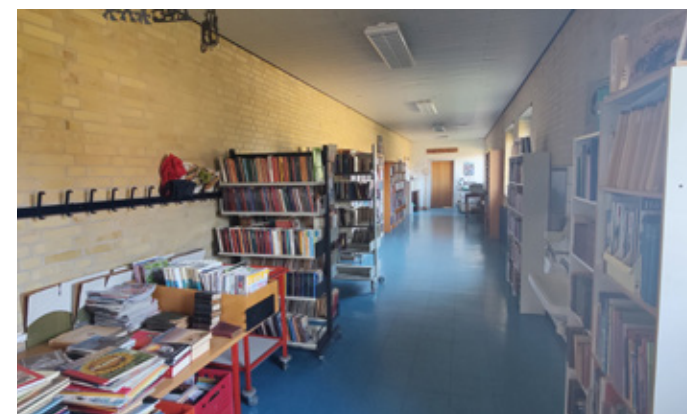
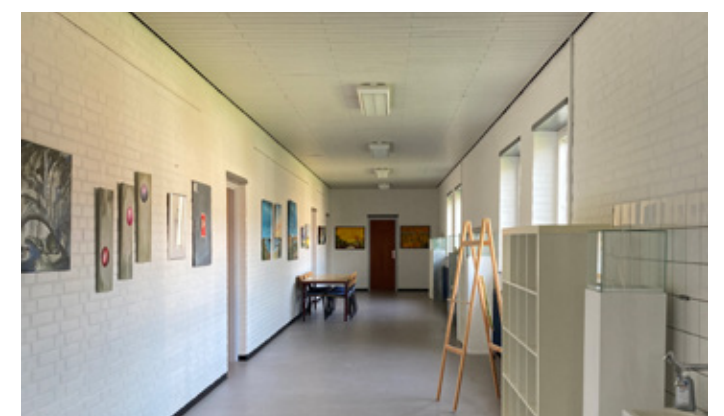
Bygningerne, som benyttes til medborgerhuset har et samlet areal på ca. 1.500 m². Derudover benyttes ca 500 m² til Rønmø Børnecenter, og der findes en række uop-

varmede skure og overdækkede arealer. Der er gennem årene foretaget mindre og løbende vedligehold af bygningerne, som fremstår med tydeligt udtryk og præg af den oprindelige funktion som skole - både ift. materialer og inventar.

En klassisk skolebygning

Bygningerne bærer i dag præg af, at være bygget i 1960'erne som en for tiden klassisk skole med lange smalle gange, undervisningslokaler på række og en selvstændig bygning med gymnastiksal og omklædning. Gangen der forbinder længerne og gymnastiksalen og giver adgang til bygningen er lang og smal og udfordrende at udnytte til fælles aktiviteter. Derudover sikrer adgangsforholdene i dag ikke tilgængelighed for alle.

Opbygningen betyder, at der langt mellem de forskellige lokaler og derved aktiviteterne i huset. Man kan træde ind i bygningen uden at fornemme de mange mennesker og aktiviteter, som er i gang. Fra skolegården, som i dag er ankomst- og parkeringsareal, kan man ikke fornemme livet i huset - at der måske både er 15 personer i fuld gang med madlavning i køkkenet, at et band øver i musiklokalet og at der er stolegymnastik i gymnastiksalen.



Øverst: Elever i fysiklokalet og på vej ind i den nybyggede skole 1967. Øvrige: Billeder fra skolen i dag, hvor det gamle skoleinventar stadig er i brug.

OMRÅDET



Oversigtskort, der viser projektområdet, som mulighedsstudiet koncentrerer sig om. Luftfoto: GeoDanmark

Mulighedsstudiets projektområde ligger centralt i Havneby og består af to matrikler, som i den gældende Lokalplan nr. 039-5.4 er udlagt til hhv. boliger (matr. nr. 1164) og offentlige formål (matr. nr. 1197). Det samlede område er ca. 74.500 m² stort. Rundt omkring området ligger der spredte sommerhuse og boliger, som betjenes af mindre grusveje og stier. Syd for området ligger feriecentre og golfbane og nordøst for området et større hedeareal som er udlagt til boligområde.

I den sydøstlige del af området ligger den gamle skole, som anvendes til offentlige formål, som medborgerhus for foreningslivet, beredskab og en børneinstitution. I tilknytning til skolebygningen ligger der rekreative arealer med boldbaner, shelters og legefaciliteter.

Områdets nordøstligste del består af hedeareal og syd for skolen ligger et fredskovsareal. Derudover ligger skolens gamle boldbaner i den nordvestlige del af området.

Den østlige del af boldbanerne (ca. 9.000 m²) udlejes i skrivende stund til Rømø Lege- og Labyrintpark, som er en afholdt familiepark med mere end 25 udfordrende aktiviteter, som besøges af både lokale og turister. Parken har åbent i weekender, helligdage og skoleferier fra april til og med oktober. Parkering til parken foregår på græsarealerne øst og nord for medborgerhuset.

Den gamle skolegård fremstår med en stor asfaltflade og benyttes i dag til parkering og til øens årlige Musikfestival.

UDKAST
Arealerne i den gamle
skolebygning udnyttes af øens
mange foreninger



VISION & MÅLSÆTNINGER

På baggrund af input fra følgegruppe og styregruppe formuleres en vision og en række målsætninger for medborgerhuset og området:

ET FÆLLESSKABENDE SAMLINGSSTED FOR ØENS BEBOERE OG FORENINGER - MED PLADS TIL ALLE

Målsætninger

Rømø Medborgerhus og omgivelser skal være et udgangspunkt for fællesskabet og foreningslivet i lokal-samfundet.

Medborgerhuset skal være et hus, som er åbent for alle - både til de uformelle og spontane møder og til de faste fællesskaber og foreningslivets mange aktiviteter.

Bygningsmassen skal fremtidssikres, så den fremstår tidssvarende og funktionel for de næste generationer.

Der skal sikres plads til etablering af almene boliger i området, som understøtter tilflytning til øen med tids-svarende familieboliger og grundlag for foreningslivet og brugen af medborgerhuset.

I medborgerhusets omgivelser skal de stedbundne naturkvaliteter bevares og styrkes.

Udearealerne skal aktiviteres med faciliteter for alle til sociale møder, events, leg, fysisk udfoldelse og naturop-levelser.

FYSISKE VOLUMENSTUDIER

STUDIER - MEDBORGERHUSET

3 studier

Mulighedsstudiet undersøger 3 scenarier for omdannelse og renovering af medborgerhuset, som varierer ift. hvor meget der nedrives, bygges nyt og i hvilken grad det resterende renoveres.

Vurderingen af de tre studier behandler bl.a. forholdet og vægtningen mellem anlægsudgifter og efterfølgende udgifter til vedligehold og drift:

- **Let renovering** - fx overfladebehandling, maling, gulve, facader, mindre udskiftninger af tekniske installationer og enkelte energiopgraderinger.
Optimal ved kort levetid og begrænsede behov.
- **Dybdegående renovering** - fx udskiftning af tag, vinduer, tekniske installationer, facaderenovering og efterisolering, ombygning af planløsning og tilgængelighed, energirenovering til moderne standarder.
Giver oftest den bedste samlede økonomi og bæredygtighed over 30–40 år.
- **Nybyg** er kun rationelt, når den eksisterende bygnings struktur ikke længere er bæredygtig - fx ved store tekniske mangler eller behov for helt nye funktioner.

For at styrke medborgerhusets funktionalitet og fleksibilitet indebærer alle tre scenarier arealerne til depot, opbevaring og toiletter. Ved større arrangementer er der i dag ikke tilstrækkelige toiletfaciliteter, og depoter i tilknytning til de fleksible lokaler vil gøre det nemmere for flere brugere at deles om lokalerne.

Alle tre studier er drøftes med styregruppen og kvalificeret og trykprøvet hos følgegruppen, hvor det vurderes at alle tre studier rummer potentialer. Studie A er dog det studie, som opnår størst enighed hos aktørerne.

De tre studier gennemgås på efterfølgende sider og en sammenligning af de tre ses på side xx.

Renoveringsniveau generelt

For alle arealer i det kommende medborgerhus må det

forventes at følgende fremtidige renoveringstiltag bliver aktuelle under alle tre scenarier:

- Omdisponering af både ikke- samt nogle bærende vægge, for at imødekomme byggeriets nye funktion.
- Nye vinduer.
- Udbedring af dårlige fuger i murværk.
- Reparation af tag i nødvendigt omfang.
- Helt nye indvendige overflader. (Nye gulve, døre m.m.)
- Evt. nyt el og varmesystem.
- Ny ventilation.
- Efterisolering af markante kuldebroer.
- Nyt digitalt adgangssystem.
- Nye udearealer i ukendt omfang.

Medborgerhusets koblingspunkter

Områder med direkte sammenbygningen mellem "nyt" og "gammelt", vil i alle tre scenarier kræve en dybdegående renovering, da de interne fysiske og visuelle forbindelser i medborgerhuset er afgørende for at skabe et sammenhængende, indbydende og overskueligt medborgerhus.

Omklædningsrum

De eksisterende omklædningsrum bør ligeledes renoveres dybdegående, så de kan bruges meningsfuldt til andre mere fleksible funktioner. Dette kræver en omfangsrig transformation af de bærende vægge.

De nære omgivelser

De nære omgivelser omkring medborgerhuset er ikke behandlet i disse studier. Den kommende proces skal medtage omgivelserne, så det sikres et tæt samspil mellem inde og ude, og så udearealerne støtter op om et aktivt fælles mødested for alle. Herunder skal det sikres, at gårdrummet skærmes af mod vejen og vinden og udgør en indbydende velkomst til medborgerhuset.

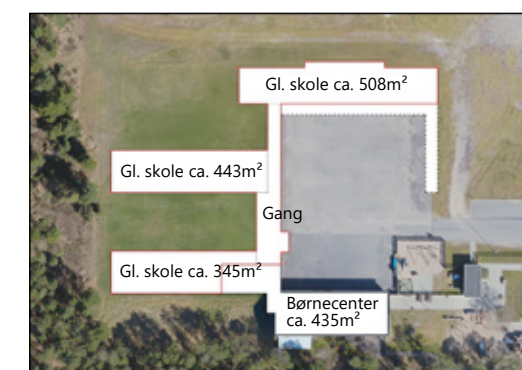
Uanset hvilke scenarie, der arbejdes videre med i omdannelse og fornyelsen af medborgerhuset, er det afgørende for husets åbenhed og tilgængelighed, at der på kort sigt etableres et adgangssystem, som giver adgang via borgernes sundhedskort.

Bygningerne i dag

Nuværende bygningsmasse - Ca. 1.500m²
Rømø gl. skole i alt (Ekskl. Børnecenter)



Rum- og funktionsfordeling



Mulighedsstudier - oversigt

Hvad bevares eller nedrives:

Studie A



Foretøkket scenarie blandt de lokale aktører på følgegruppemødet d. 8. juli

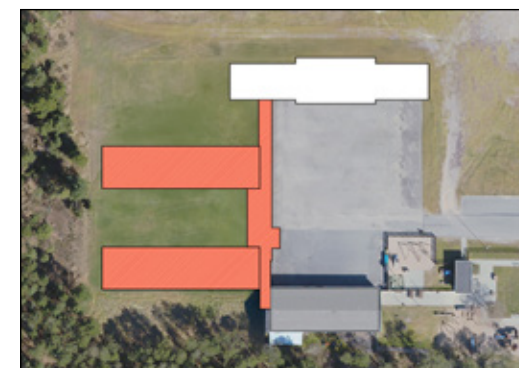
Hvad renoveres og hvad bygges nyt:



Studie B



Studie C



□ Bevares □ Nedbrydes

□ Nybyg □ Renoveres

STUDIE A

Minimal indgriben og gradvis fornyelse

I Studie A undersøges et scenarie med mindst mulig indgriben i den eksisterende bygningsmasse. Den nuværende mellemgang nedrives og erstattes af et nyt, bredere ankomstrum, der fungerer som husets fælles hjerte. Rummet skal forbinde de eksisterende bygninger, bevare Børnecenter Rønmø direkte adgang og samtidig skabe bedre plads til ophold og aktiviteter – med mulighed for at livet i huset bliver synligt udefra.

Gymnastiksalen renoveres på et mellemniveau for at udbedre bygningskader omkring taget, mens omklædningsfaciliteterne renoveres mere gennemgribende og omdannes til nye funktioner som fitness, bevægelsesrum og fleksible aktivitetslokaler.

Skolens oprindelige struktur bevares, og den tidligere skolegård fastholdes som et trygt, afgrænset rum. De eksisterende skure mod vejen foreslås fjernet og erstattet af et grønt eller fast hegn, der giver læ og definerer gårdrummets grænse. De læfyldte mellemrum mellem bygningerne udvikles til mere aktive uderum – med terrasser, grillplads og små dyrkningshaver – som styrker fællesskabet og gør anlægget mere levende året rundt.

Fordele:

- Sikrer et stort areal til det fremtidige medborgerhus.
- Kan gennemføres gradvist og tilpasses økonomi og behov over tid.
- Muliggør løbende justering af renoveringsstrategien ift. skiftende behov.
- Bæredygtig strategi gennem maksimal bevaring af eksisterende bygninger og materialer.

Ulemper:

- Løser ikke skolens grundlæggende udfordringer (lange gange, utydelig orientering og svag sammenhæng mellem funktioner).
- Langstrakt proces begrænser muligheder for større rumlige omdisponeringer.
- Mange ældre tekniske installationer fastholdes
- Begrænset energiforbedring
- Relativt høje fremtidige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.
- Fisiko for en "lap på lap"-løsning uden klar ny identitet.

Nedbrydning	ca. 228 m ²
Nybyg	ca. 375 m ²
Let renovering	ca. 693 m ²
Mellem renovering	ca. 244 m ²
Dybdegående renovering	ca. 387 m ²

Rønmø børnecenter	ca. 395 m ²
-------------------	------------------------

Areal i alt i dag
(Ekskl. kælder og Rønmø børnecenter)

ca. 1.550 m²

Areal i alt efter studie A
(Ekskl. kælder og Rønmø børnecenter)

ca. 1.699 m² + 10% areal

Alle arealer er opmålt og estimeret ud fra eksisterende tegningsmateriale.



Diagrammet viser, hvilke bygninger og bygningsdele, der nedrives og hvilke der bevares



Diagrammet viser, hvilke bygninger og bygningsdele, der renoveres hhv. let, mellem og dybdegående, samt omfanget af nyt byggeri. De nybyggede m² udnyttes til et flexibelt område til mange forskellige aktiviteter.

UDKAST

■ I dag ■ Studie A

GYMNASTIK & OMKLÆDNING

Gymnastiksalen bevares. De omkringliggende omklædningsfaciliteter omdannes til mere brugbare arealer som fx. fitnesslokale og multifunktionsrum.

DEPOTER & SERVICE

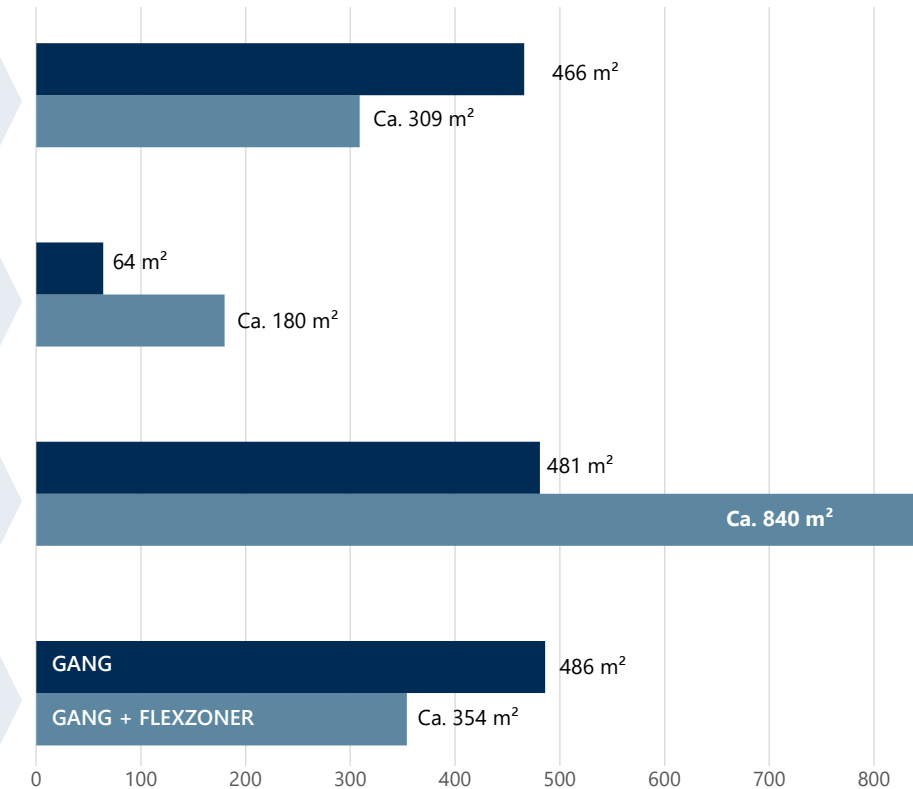
For at styrke husets funktionalitet og fleksibilitet øges arealerne til depot, opbevaring, toiletter, rengøring samt beredskab. Dette er en nødvendighed og særligt anvendeligt når der er mange brugere af samme lokale samt ved større arrangementer.

FUNKTIONER & AKTIVITETER

Disse arealer indeholder funktioner som fx. div. værksteder, køkken, musik, billedkunst, sløjde, samt flere flexible møderum.

GANGAREAL & FLEXZONER

Det reelle gangareal minimeres og dobbeltudnyttes til ankomst- og flexzoner. Disse områder kan bedre bruges til forskellige aktiviteter fx i samspil med de omkringliggende lokaler.



I studie A omforderes arealerne, så færre m² bruges på gang og omklædning og flere m² udnyttes til funktioner og aktiviteter. Derudover udnyttes mere areal til depot og toiletfaciliteter.

STUDIE B

Fortætning og nyt fælles hjerte

I Studie B undersøges et scenarie, hvor medborgerhusets sydligste længe og den eksisterende mellemgang nedrives. Funktionen og brugen af huset koncentrerer dermed på færre kvadrater, men med samme aktivitetsindhold som i dag. Denne fortætning skaber større nærhed mellem brugere og funktioner og bidrager til lavere driftsudgifter og mere effektiv udnyttelse af arealerne.

De to tilbageværende bygninger bindes sammen af en ny tilbygning, der rummer et fleksibelt ankomst- og opholdsrum. Rummet udgør husets samlende midtpunkt og kan bruges til både hverdagens sociale aktiviteter og større fællesarrangementer i samspil med de øvrige lokaler. De indre arealer disponeres som multifunktionelle og fleksible rum, hvor forskellige aktiviteter kan kombineres og tilpasses efter behov.

Den nye bygningsstruktur frigiver et større udeareal mod syd, som foreslås indrettet som grønne opholds- og aktivitetszoner. Her er naturlig læ og direkte adgang fra medborgerhuset, hvilket gør området oplagt til grillpladser, bevægelsesfaciliteter, leg og uformelle mødesteder i det fri.

Fordele:

- Giver et centralt og synligt midtpunkt for medborgerhuset, hvor aktiviteter samles.
- De fleste faciliteter og lokaler løftes til moderne standard.
- Reducerede gangarealer giver bedre intern orientering og effektiv udnyttelse af areal.
- Fornuftige energiforbedringer.
- Relativt lave drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.
- Samme aktivitetsareal som i dag – trods mindre samlet bygningsvolumen.
- Balancerer investering, bæredygtighed og funktionalitet på en realistisk måde.

Ulemper:

- Skal gennemføres som ét samlet projekt.
- Børnehave og medborgerhus adskilles fysisk.
- Kræver en større engangsinvestering frem for gradvis finansiering.
- Ingen mulighed for løbende tilpasning af renoveringsstrategien.
- Mindre grad af genbrug end Studie A – men også mindre ressourceforbrug end Studie C.

Nedbrydning	ca. 672 m ²
Nybyg	ca. 190 m ²
Let renovering	ca. 366 m ²
Mellem renovering	ca. 244 m ²
Dybdegående renovering	ca. 361 m ²

Rømø børnecenter	ca. 395 m ²
------------------	------------------------

Areal i alt i dag ca. 1.550 m²
(Ekskl. kældere og Rømø børnecenter)

Areal i alt efter studie B ca. 1.161 m² -25% areal
(Ekskl. kældere og Rømø børnecenter)

Alle arealer er opmålt og estimeret ud fra eksisterende tegningsmateriale.



Diagrammet viser, hvilke bygninger og bygningsdele, der nedrives og hvilke der bevares



Diagrammet viser, hvilke bygninger og bygningsdele, der renoveres hhv. let, mellem og dybdegående, samt omfanget af nyt byggeri. De nybyggede m² udnyttes til et fleksibelt område til mange forskellige aktiviteter.

■ I dag ■ Studie A

GYMNASTIK & OMKLÆDNING

Gymnastiksalen bevares. De omkringliggende omklædningsfaciliteter omdannes til mere brugbare arealer som fx. fitnesslokale og multifunktionsrum.

DEPOTER & SERVICE

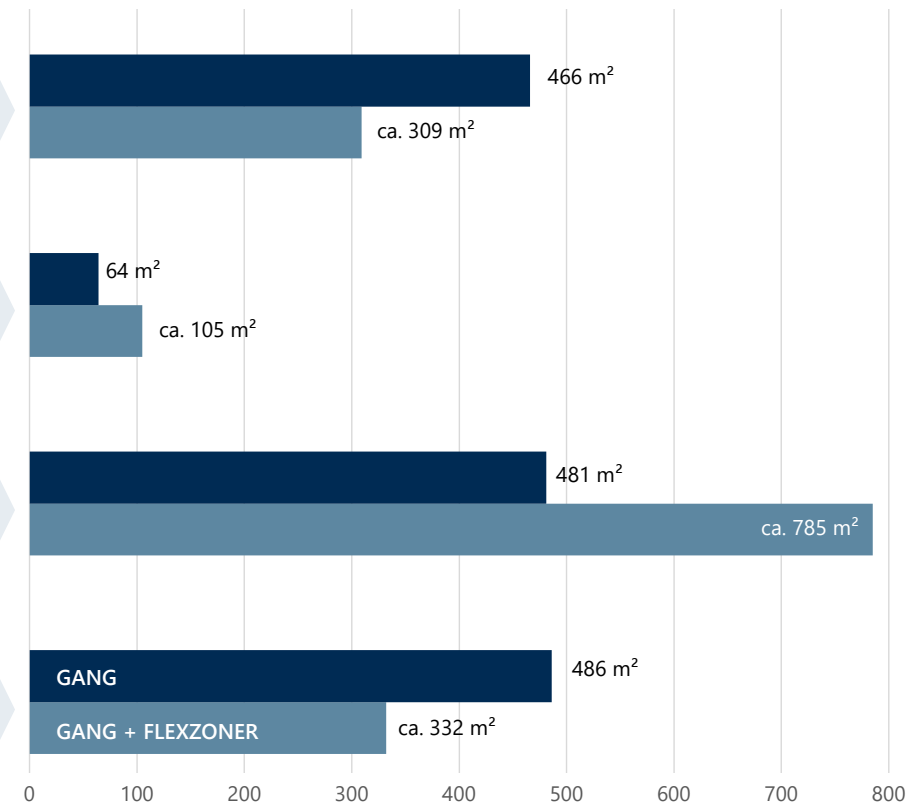
For at styrke husets funktionalitet og fleksibilitet øges arealerne til depot, opbevaring, toiletter, rengøring samt beredskab. Dette er en nødvendighed og særligt anvendeligt når der er mange brugere af samme lokale samt ved større arrangementer.

FUNKTIONER & AKTIVITETER

Disse arealer indeholder funktioner som fx. div. værksteder, køkken, musik, billedkunst, sløjd, samt flere flexible møderum.

GANGAREAL & FLEXZONER

Det reelle gangareal minimeres og dobbeltudnyttes til ankomst- og flexzoner. Disse områder kan bedre bruges til forskellige aktiviteter fx i samspil med de omkringliggende lokaler.



I studie B minimeres medborgerhusets areal med ca. 1/4. Omklædningsfaciliteterne fjernes og "døde" gangarealer fjernes og erstattes af flexzoner.

STUDIE C

Studie C er det mest omfattende scenarie og indebærer nedrivning af begge længer, hvilket næsten halverer det samlede bygningsareal. Formålet er at skabe et samlet medborgerhus med større synergi mellem aktiviteterne indendørs og nye moderne faciliteter, herunder køkken, værksted og musiklokale.

I tilknytning til gymnastiksalen etableres en ny fleksibel og multifunktionel tilbygning, som rummer husets centrale funktioner, men på et mere kompakt areal. Kælderen bevares og efterisoleres, hvilket både giver mulighed for aktiviteter på dækket og sikrer øens vigtige sikringsrum. Beredskabets depotfaciliteter forudsættes i dette studie flyttet til kælderen.

Det frigjorte udeareal kan bruges til rekreative fælleszoner med direkte forbindelse til huset og indrettes som grønne opholds- og aktivitetsområder, der understøtter både leg, bevægelse og socialt samvær.

Fordele:

- Skaber et klart, moderne og centralt samlingspunkt for hele området.
- Alle faciliteter og lokaler løftes til nutidig standard og fleksibel anvendelse.
- Meget høj energieffektivitet og lave driftsomkostninger.
- Eliminerer alle uhensigtsmæssige gangarealer.
- Samme aktivitetsareal som i dag, trods mindre samlet bygningsvolumen.
- Skaber en ny arkitektonisk identitet og tydelig sammenhæng i bygningsanlægget.

Ulemper:

- Skal realiseres på én gang.
- Kælder med sikringsrum kommer til at ligge frit.
- Børnehave og medborgerhus adskilles fysisk.
- Stor engangsinvestering.
- Ingen mulighed for gradvis tilpasning af strategien.
- Nedrivning af eksisterende bygninger reducerer bæredygtigheden.
- Større anlægsbelastning ift. CO₂ og ressourcer, men bedre driftseffektivitet på sigt.

GYMNASTIK & OMKLÆDNING

Gymnastiksalen bevares. De omkringliggende omklædningsfaciliteter omdannes til mere brugbare arealer som fx. fitnesslokale og multifunktionsrum.

DEPOTER & SERVICE

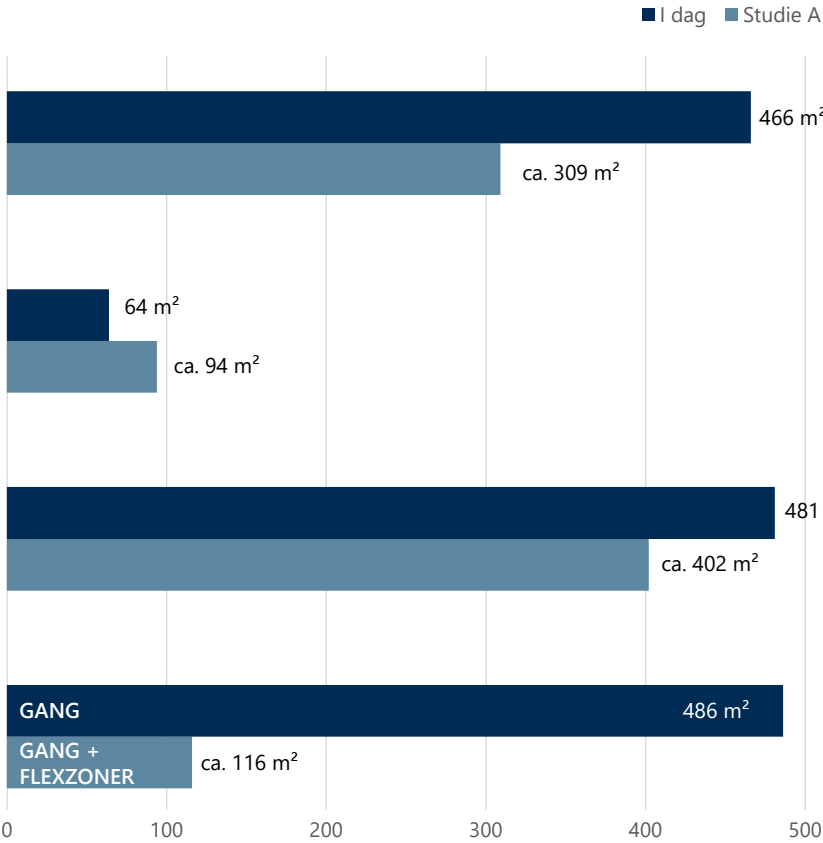
For at styrke husets funktionalitet og fleksibilitet øges arealerne til depot, opbevaring, toiletter, og rengøring. Dette er en nødvendighed og særligt anvendeligt når der er mange brugere af samme lokale samt ved større arrangementer.

FUNKTIONER & AKTIVITETER

Disse arealer indeholder funktioner som fx. div. værksteder, køkken, musik, billedkunst, sløjde, samt flere flexible møderum.

GANGAREAL & FLEXZONER

Det reelle gangareal minimeres og dobbeltudnyttes til ankomst- og flexzoner. Disse områder kan bedre bruges til forskellige aktiviteter fx i samspil med de omkringliggende lokaler.



I studie C minimeres medborgerhusets samlede areal kraftigt. Omklædningsfaciliteter minimeres, og der er ingen "døde" gangarealer samt mere multifunktionalitet i lokalerne.

Nedbrydning	ca. 1115 m²
Nybyg	ca. 300 m²
Let renovering	-
Mellem renovering	ca. 244 m²
Dybdegående renovering	ca. 285 m²

Rømø børnecenter	ca. 395 m²
------------------	------------

Areal i alt i dag ca.1550 m²
(Ekskl. kælder og Rømø børnecenter)

Areal i alt efter studie B ca.829 m² -47% areal
(Ekskl. kælder og Rømø børnecenter)

Alle arealer er opmålt og estimeret ud fra eksisterende tegningsmateriale.



Diagrammet viser, hvilke bygninger og bygningsdele, der nedrives og hvilke der bevares



Diagrammet viser, hvilke bygninger og bygningsdele, der renoveres hhv. let, mellem og dybdegående, samt omfanget at nyt byggeri. De nybyggede m² udnyttes til et flexibelt område til mange forskellige aktiviteter.

OPSAMLING

■ Eksisterende byggeri ■ Nybyg ■ Rønmø børnecenter

Nuværende



Det eksisterende skolebyggeri

Den nuværende skole består af flere spredte bygningsfløje med lange gange og begrænset sammenhæng mellem funktioner. Aktiviteterne ligger spredt, og den grønne bagside udnyttes kun i begrænset omfang. Bygningerne fremstår slidte med højt energiforbrug og tekniske anlæg af ældre dato.

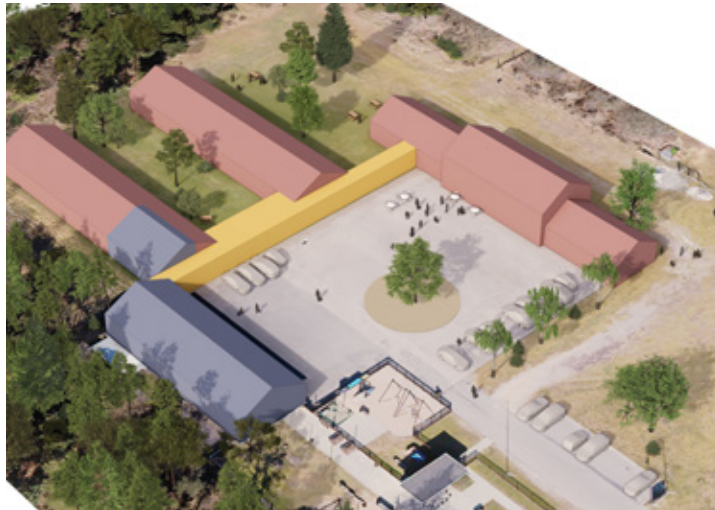
Studie B



Delvis ombygning og fortætning

Her samles skolens og medborgerhusets aktiviteter omkring et nyt centralt midtpunkt. Projektet reducerer gangarealer og løfter de fleste faciliteter til moderne standard. Strategien kræver en samlet gennemførsel, men giver et funktionelt og energieffektivt anlæg med lavere driftsomkostninger.

Studie A



Trinvis renovering og bevaring

Studiet tager udgangspunkt i en gradvis renovering, hvor eksisterende bygninger bevares og opdateres løbende. Strategien sikrer et stort samlet areal og muliggør tilpasning over tid.

Studie C



Nybyggeri og total omdannelse

Dette scenarie indebærer en næsten total ombygning, hvor nye bygninger samler aktiviteterne i et klart og moderne anlæg. Løsningen giver optimale energiforbedringer, stor fleksibilitet og lav drift, men forudsætter en betydelig engangsinvestering og nedrivning af eksisterende bygninger.

UDKAST

Et gammelt klasselokale er omdannet til kreaværksted



STUDIE - ALMENE BOLIGER



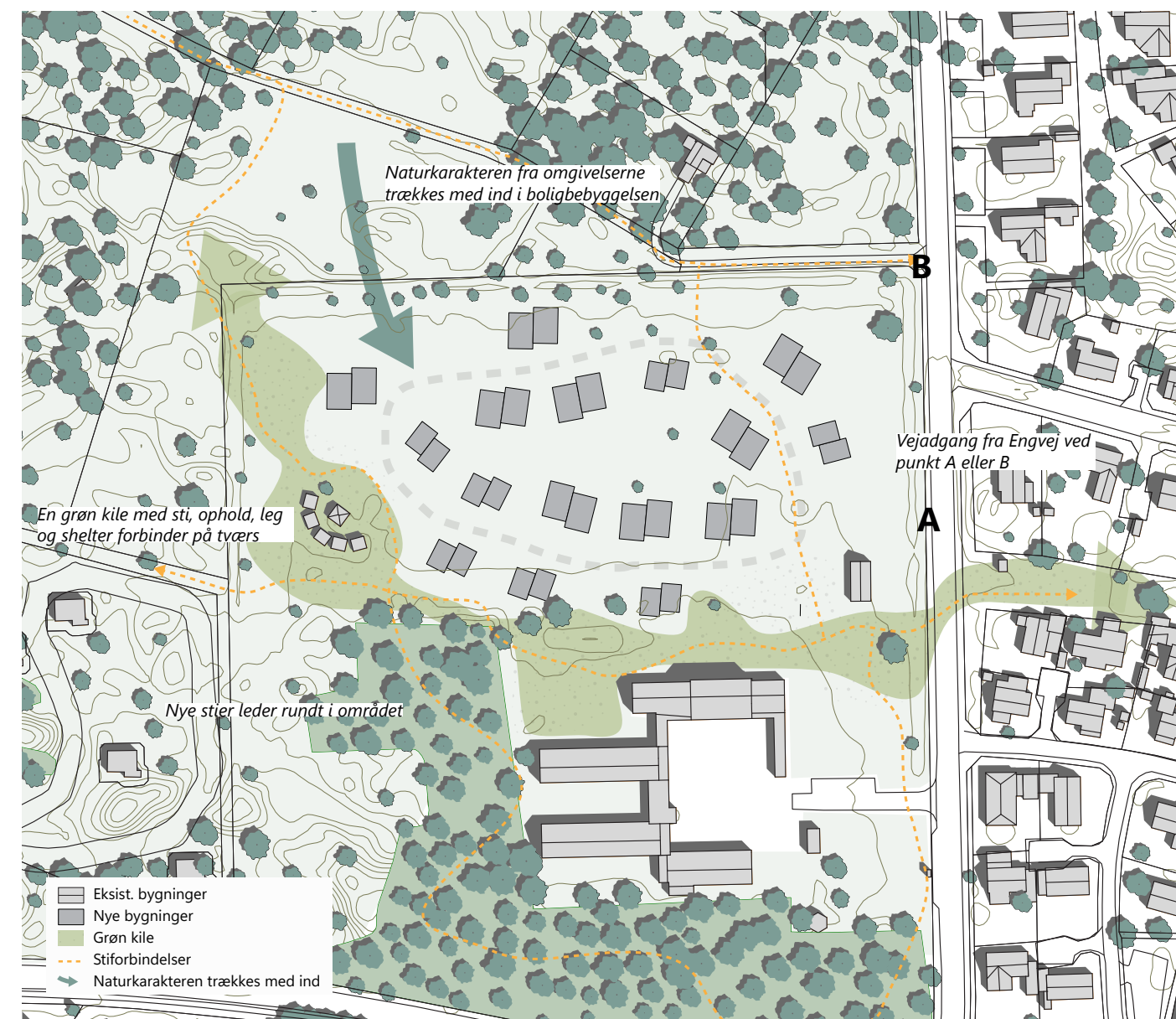
Mulighedsstudiet har undersøgt potentialerne for nye almene boliger på 5 kommunaltejede grunde.

Mulighedsstudiet undersøger mulighederne for etablering af almene boliger i projektområdet ud fra et ønske om at øge udbuddet af boliger til familier og yngre mennesker på øen. Derudover er der undersøgt tre øvrige placeringer efter ønske fra følge- og styregruppe. For at sikre en rentabel og realiserbar entreprise vurderes det nødvendigt at finde mulighed for ca. 25-30 boliger.

Flere steder herunder i projektområdet findes hedearealer, som har ligget i byzone siden før 1992. Naturbeskyttelseslovens beskyttelse af heder gælder fuldt ud i

landzone, mens heder, der 1. juli 1992 lå i byzone eller sommerhusområde, kun er omfattet af beskyttelsen for så vidt angår tilstandsændringer til landbrugs-formål. Nedenfor gennemgås forudsætningerne for boligbyggeri i områderne:

1. **Matr. nr. 1531 (26.193 m²).** Byggeri kan lade sig gøre plan- og lovgivningsmæssigt, men kræver politisk vilje til at ændre plangrundlaget og projektering, der respekterer terrænet og landskabet. Det vurderes



Volumenstudie for område 5, der viser et eksempel på, hvordan ca. 30 boliger kan placeres på de gamle boldbaner, hvor de terræn- og naturmæssige forhold er optimale ift. En grøn kile med fælles opholdsarealer og sti danner overgang mellem medborgerhus og boligbebyggelse.

res umiddelbart, at det, grundet de planmæssige bindinger, terræn og landskab, ikke er muligt at bygge det fornødne antal boliger for at projektet kan gennemføres i en rentabel entreprise indenfor rammebeløbet. Området kan med fordel udnyttes til et mindre antal seniorboliger.

2. **Matr. nr. 1084 (4638 m²) og 616 (3537 m²).** Byggeri kan lade sig gøre plan- og lovgivningsmæssigt, men kræver politisk vilje til at ændre plangrundlaget. Det

er dog ikke muligt at bygge det fornødne antal boliger for at projektet gennemføres i en rentabel entreprise indenfor rammebeløbet. Området kan med fordel udnyttes til et mindre antal seniorboliger.

3. **Matr. nr. 58 (6228 m²), 488 (1505 m²) og 1184 (11174 m²).** Samlet set er byggeri teknisk og planmæssigt muligt, hvis bilag IV forholdene håndteres professionelt og i god tid. Det er dog ikke muligt at bygge det fornødne antal boliger på matrikel 58



Fodboldbanerne med shelters og den omgivende natur i baggrunden

og 488 for at projektet gennemføres i en rentabel entreprise indenfor rammebeløbet. Isoleret set vurderes det ikke muligt at bebygge matrikel 1184 med et tilstrækkelig antal boliger for at et projekt kan gennemføres i en rentabel entreprise indenfor rammebeløbet, ligesom adgangsvej til bebyggelsen kan være en udfordring. Matrikel 1184 kan inddrages i sammenhæng med matrikel 1197 til en bebyggelse.

4. **Matr. nr. 1197 (63392 m²).** Byggeri er realistisk, forudsat at lokalplanen ændres, og at eventuelle naturhensyn kan håndteres. Den nuværende anvendelse og det enkle terræn giver projektet bedre startvilkår end mange andre matrikler, men der skal stadig afsætte tid og ressourcer til bilag IV afklaring og den politiske planproces. Matr. nr. 1197 vurderes at være den bedst egnede til en ny boligbebyggelse og har en størrelse, der muliggør opførelsen af det fornødne antal boliger for en rentabel entreprise. Mulighedsstudiet har derfor undersøgt mulighederne i

projektområdet, og udpeger de gamle boldbaner som det bedst egnede område.

Dels pga. det flade terræn, dels for at skabe minimal indflydelse på de omkringliggende naturområder og dels for at holde en vis afstand til medborgerhuset. Naturkvaliteterne bør trækkes med ind i bebyggelsen, så de bolignære omgivelser fremstå ekstensivt plejet med stærk naturkarakter. Bebyggelsen bør have små private og ikke afskærmede opholdsterrasser, så åbenheden og naturkvaliteterne dominerer området.

Vejadgang til området skal undersøges nærmere ifm. en eventuel projektudvikling, men kunne eksempelvis placeres enten ved punkt A eller B.

Overgangen mellem boligbebyggelsen og medborgerhuset bør udpeges som en fælles grøn kile af med plads til ophold, det eksisterende shelter, stier og leg.





Ophold og bevægelse i fælles grønne områder med høj naturkvalitet. Hasmark Strandpark og Fanø Naturlegeplads. Foto: Lars Engelgaard (tv) og Flying October (th)

Omdannet gymnastiksal i medborgerhus på Lihme gamle skole. Foto: Leif Tuxen



Omdannelse, renovering og tilbygning til medborgerhus på Lihme gamle skole. Foto: Lokale og anlægssonden



Ny boligbebyggelse med fællesarealer med høj naturkvalitet og biodiversitet, Fredericia og Viborg. Foto: Arkitema

ORGANISATORISKE MULIGHEDER

SELVEJENDE INSTITUTIONER OG FORENINGER

De organisatoriske rammebetingelser omkring medborgerhuset spiller en vigtig rolle for husets fremtid. Nedenfor gennemgås derfor reglerne for udlejning af lokaler for hhv. selvejende institutioner og foreninger. Hvorledes strukturen omkring drift af medborgerhuset skal organiseres drøftes og aftales nærmere mellem de involverede parter i det videre arbejde.

Udlejning fra forening med Kommunal Lejeaftale

Rammer og lovgivning ved kommunalt eje

En forening kan godt udleje til erhvervsøkonomiske formål, selv hvis bygningerne er kommunalt ejede, og lejeaftalen løber over flere år. Dog skal bestemte rammer og lovgivning altid overholdes. Når en foreningen har en lejeaftale med kommunen, er det fortsat kommunalfuldmagtsreglerne og eventuelle kontraktvilkår, som afgør, hvordan lokalerne må anvendes. Kommunen må ikke drive erhvervsvirksomhed – direkte eller indirekte – og må heller ikke yde støtte til erhvervsaktiviteter. Derfor gælder de samme regler for en selvejende institution med råderet over kommunale bygninger, og udlejning til erhverv skal ske på markedsvilkår.

Udlejning på markedsvilkår og begrænsninger

Det er lovligt at udleje til virksomheder, kommercielle arrangementer eller foreninger med erhvervsformål, hvis lejen svarer til markedislejen for lignende lokaler. Udlejning må dog kun ske ud fra overskudskapacitet, det vil sige lokaler, institutionen ikke selv bruger til sine støtteberettigede aktiviteter. Desuden må erhvervsudlejning ikke blive institutionens hovedaktivitet eller primære indtægtskilde, da institutionen grundlæggende er non-profit.

Udlejning til støtteberettigede foreninger

Når det gælder udlejning til støtteberettigede foreninger, såsom folkeoplysende eller frivillige sociale foreninger, kan lejen reduceres eller være gratis, og kommunen kan give lokaletilskud eller støtte efter § 18. Disse muligheder gælder også, selv hvis bygningen er kommunalt ejet, så længe formålet er støtteberettiget.

Kommunens indflydelse og muligheder for tilskud

Kommunen kan i lejekontrakten fastlægge krav til bygningens anvendelse og for eksempel begrænse omfanget af erhvervsudlejning. Kommunen har dog ikke mulighed for at give tilskud til erhvervsøkonomiske aktiviteter, men kan støtte foreninger med støtteberettigede formål. Samlet set betyder det, at en selvejende institution med en tiårig lejeaftale med eksempelvis Tønder

Kommune kan udleje til erhvervsøkonomiske formål, men kun til markedspris, kun hvor der er overskudskapacitet, og uden at dette bliver hovedformålet. Udlejning til støtteberettigede foreninger kan ske på mere fordelagtige vilkår, og kommunen kan yde tilskud.

Udlejning fra selvejende Institution med egen bygning

Privatretlig frihed til udlejning

En selvejende institution, der selv ejer sine bygninger, har i udgangspunktet frihed til at udleje lokaler til erhvervsøkonomiske formål, herunder til virksomheder, kommercielle events eller foreninger med erhvervsformål. Denne frihed stammer fra institutionens status som selvstændig juridisk person, der selv råder over sine aktiver, så længe den ikke er bundet af en kommunal lejeaftale eller driftsoverenskomst.

Almennyttige begrænsninger

Alligevel er der begrænsninger, især fordi de fleste selvejende institutioner har almentyttige, non-profit formål, som er fastlagt i vedtægterne. Udlejning må således ikke stride mod formålet, og eventuelle overskud fra erhvervsudlejning skal bruges til institutionens arbejde og ikke udbetales til private. Hvis institutionen har

opnået skattefordele eller momsfritagelse på grund af sin almentyttige status, kan for meget erhvervsaktivitet bringe denne status i fare.

Regler ved offentlig støtte

Modtager institutionen offentlig støtte i form af driftstilskud, gratis lokaler eller lignende, gælder kommunalfuldmagtsreglerne for denne del af driften. Her skal erhvervsudlejning ske på markedsvilkår, og kommunale midler må ikke bruges til at støtte erhvervsaktiviteter. Udlejning til erhverv må kun ske som udnyttelse af overskudskapacitet og ikke være hovedaktiviteten. Udlejning til foreninger og prisfastsættelse Når det drejer sig om udlejning til støtteberettigede foreninger, kan lejen reduceres, og kommunen kan give tilskud. Men hvis lejeren har erhvervsformål, skal lejen være på markedsniveau, og der må ikke gives offentligt tilskud.

Sammenfatning af reglerne

Sammenfattende kan en selvejende institution, der ejer sine bygninger, lovligt udleje til erhvervsøkonomiske formål, forudsat at lejen svarer til markedsprisen, aktiviteten ikke underminerer institutionens almentyttige formål eller non-profit-status, offentlig støtte ikke bruges til erhvervsaktiviteter, og overskuddet altid går til institutionens eget formål.

SAMSPIL MELLEM MEDBORGERHUS OG ALMENT FÆLLESHUS

Fælleshus

I forbindelse med en mulig opførelse af en ny almen boligafdeling i umiddelbar nærhed til Rønmø gamle skole påtænkes det også at bygge et fælleshus til brug for afdelingens beboere. Da Rønmø gamle skole i dag i vid udstrækning bruges af lokale foreninger, vil det være oplagt at give mulighed for at de lokale foreninger i den gamle skole også kunne bruge fælleshuset mod betaling for at bidrage til driften af faciliteterne.

Etableringen af et nyt fælleshus kan enten ske som en fritliggende nybygning på matrikel 1197 Kirkeby, Rønmø eller som en ombygning af et eksisterende areal i Rønmø gamle skole som Tønder Boligselskab erhverver af Tønder Kommune. Ved en ombygning af et eksisterende areal i den gamle skole tager vi forbehold for, at der er

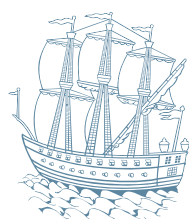
ikke regnet på økonomien for denne løsning. Det vides således ikke på nuværende tidspunkt, om dette kan holdes indenfor rammebeløbet for almene boliger.

Sundhedsfaciliteter

Med ændringerne i sideaktivitetsbekendtgørelsen for almene boligorganisationer er det blevet muligt at opføre og udleje lokaler til nære sundhedsydelser i nærhed til boligafdelinger. Kommunen skal godkende dette og se et behov enten pga. eksempelvis udbud, geografi eller befolkningssammensætning. Det er muligt for Tønder Boligselskab af erhverve et eksisterende areal i den gamle skole og ombygge og udleje dette til sundhedstilbud eller at nybygge et sundhedstilbud på matriklen. Arealerne til sundhedsfaciliteter vil skulle udstykkes til et sideaktivitetsselskab med egen økonomi.

Den karakteristiske gymnastiksal ses til højre. Medborgerhusets nære omgivelser fremstår som klippede græsarealer





TØNDER
KOMMUNE