

SALGSPROSPEKT

Materiale til udbud af
storparcel til nyt boligområde

Udvikling af området ved
Den Gamle Distriktskole
i Skærbæk



TØNDER KOMMUNE



Stemmingsbilde. Østerstur.

0. INDHOLD

Introduktion	4
Udbudsområdet.....	4
Visionen for Skærbæks fremtid.....	5
Byens strategier for fremtidig udvikling	
Boligudvikling	
Byens karakteristik	
Aldersfordelingen	
Byens historie	
Kultur, natur, fællesskab og turisme	
Bymæssige og arkitektoniske krav til bebyggelsen	13
Bebyggelsen som helhed og den generelle strategi.....	13
Områdets arkitektoniske koncept.....	13
Et område med kantzoner	
Et område med hensyn til mikroklima	
Områdets krav til trafikken	
Et område med varierende udtryk	
Et område med opholdsarealer	
Områdets krav til veje	
Et område med bynatur	
Et område med hensyn til arkitektonisk ark	
Områdets krav til parkering	
Et område med hensyn til klimanorm	
Områdets krav til sekundær bebyggelse	
Potentiale for transformation	
Områdets krav til livscyklusvurdering	
Et område med stier	
Et område med liv mellem husene	
Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3.....	20
Udbudsbetingelser	21
Afgivelse af tilbud på køb.....	21
Evaluering og bedømmelse af tilbud	
Bedømmelseskriterier til indkomne projekter	

1. INTRODUKTION

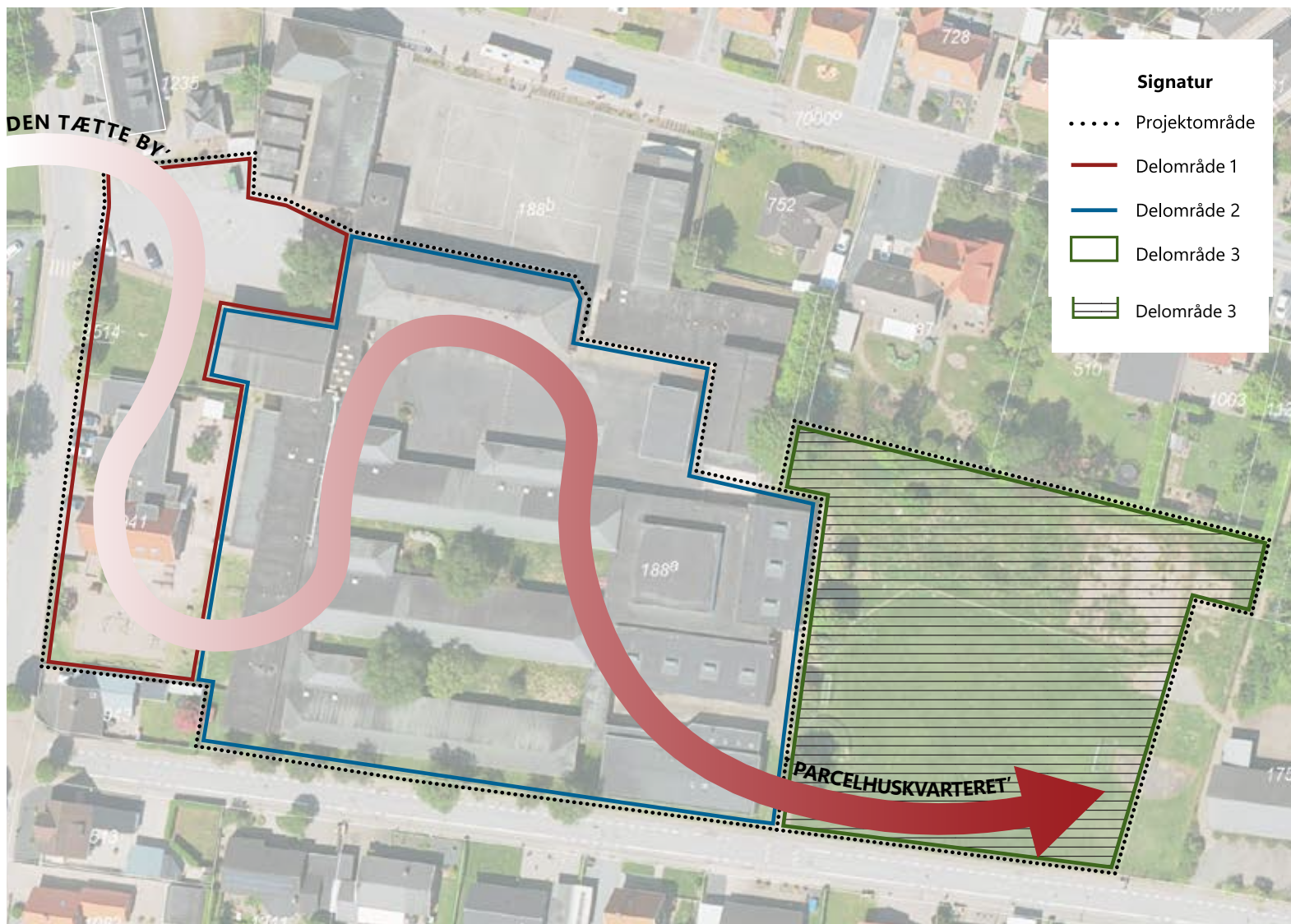
1.1. Udbudsområdet

Tønder Kommune udbyder en storparcel i boligområdet ved Den Gamle Distriktsskole i Skærbæk i offentligt udbud. Grunden, der er beliggende i den centrale bymid-

te i Skærbæk, har et areal på ca. 17.865 m² og omfatter matriklerne 2514, 941, 188a samt dele af matrikel 1758 indenfor Skærbæk ejerlav, Skærbæk. Grunden udbydes i hhv. delområde 1, delområde 2 og delområde 3. Tilbudsgiver har i forbindelse med udbuddet mulighed for at til- eller fravælge delområde 3 under forudsætning af at tilbudsgiver afgiver bud på delområde 1 og 2.

Arealet udbydes med projekt uden mindstepris. Handlens vilkår fremgår af de generelle og særlige salgsvilkår, som er vedlagt udbudsmaterialet (bilag A).

Grunden er omfattet af Byplanvedtægt nr. 20 for Skærbæk Kommune omfattende et område i Skærbæk by beliggende mellem Skolegade, Birkeallé, Nygade og Falckvej. Derudover er området omfattet af kommuneplanramme 510.71.3. Grunden skal bebygges i overensstemmelse med nærværende udbudsmateriale. Med nærværende udbudsmateriale skal der udarbejdes et nyt plangrundlag for hele området – herunder for hele matr. nr. 188a. Tønder Kommune forestår udarbejdelse af lokalplan for området i samarbejde med køber.



Afgrænsning af udbuds-/projektområde samt delområde 1, 2 og 3

1.2. Visionen for Skærbæks fremtid



Tønder Kommune er i gang med at udarbejde Udviklingsplanen for Skærbæk 2025-2030 i samarbejde med Lokalrådet og Skærbæk Erhverv. Af udviklingsplanen fremgår den foreløbige vision samt de værdier og kvaliteter, der skal lægge til grund for den fremtidige udvikling af området:



Stemmingsbilleder af Skærbæk

I 2030 er Skærbæk en by hvor vi...

- trækker den unikke natur - marsken, skoven og UNESCOs vadehav – helt ind i byen og gør den til en del af hverdagslivet.*
- i bymidten mødes om kultur, rekreative åndehuller og et sprudlende butiksliv.*
- byder flere turister velkommen og tilbyder dem oplevelser i hele byen. Vi deler stolt vores by, historie, natur og hverdagsliv.*
- bygger bro mellem mennesker og styrker fællesskabet gennem nærvær, nysgerrighed og samarbejde. Vi skaber en by, hvor man føler sig hjemme, bliver set og har mulighed for at bidrage. Vi mødes på tværs af generationer, baggrunde og interesser.*

Skærbæk er fællesskabets styrke, historiens puls og naturens nærvær.

1.2.1 BYENS STRATEGIER FOR FREMTIDIG UDVIKLING

I udviklingsplanen for Skærbæk arbejdes der med principper til skabelse af inkluderende, bæredygtige og meningsfulde byrum. Principperne betragtes som en overordnet bystrategisk ramme og skal sikre, at byen bliver tilgængelig, bæredygtig og fuld af liv for både brugere og besøgende:

1.

Fortætning

Fortætning handler om at udnytte byens arealer mere effektivt ved at samle funktioner og liv tættere på hinanden. Det skaber grundlag for mere liv i gaderne, stærkere fællesskaber, bedre mobilitet og mindre transportbehov.

2.

Universelt design

Byrum og forbindelser skal være tilgængelige og brugbare for alle – uanset alder, mobilitet eller funktionsniveau. Det gælder både fysisk tilgængelighed og oplevelsesmæssig inklusion.

3.

Fleksibilitet

Byrum og forbindelser skal kunne rumme forskellige aktiviteter og tilpasses over tid – både i forhold til brug, klima og demografi.

4.

Identitet

Byens historiske lag, arkitektur og kulturmiljøer skal respekteres og bruges aktivt til at styrke stedets karakter og fortælling.

5.

Fælles om klima

Bæredygtighed handler både om at mindske klimaaftryk og om at styrke sociale relationer. Materialevalg, regnvandshåndtering (LAR), energiforsyning og grønne løsninger indtænkes fra starten for at øge resiliens og fremme klimavenlig byudvikling. Byrum skal understøtte social bæredygtighed og skabe rammer for fællesskab, tryghed og møder mellem mennesker.

6.

Sammenhæng og læsbarhed

Byens struktur skal være let at aflæse og navigere i – med tydelige hovedstrøg, wayfinding og logiske forbindelser mellem funktioner.

7.

Livskvalitet

Byrum og forbindelser skal opleves som indbydende og behagelige – både i dagslys og efter mørkets frembrud. Gode rammer skabes gennem overskuelige rum, velafstemt belysning, aktive stueetager og nærhed til andre mennesker. Ved at skabe visuel kontakt mellem funktioner og opholdszoner understøttes oplevelsen af et levende bymiljø.

VISION Fremtidens mangfoldige bykvarter midt i centrum af Skærbæk



1. FÆLLES OM NATUREN



2. KULTURARV SOM INSPIRATION



3. GODT HÅNDVÆRK



4. EN BY MED BEVÆGELSE



5. SAMMENSKABELSE



6. BYNATUR



7. SOCIALE MØDESTEDER



8. BYGNINGSDETALJER I NYBYG



9. BIODIVERSITET

1.2.2 BOLIGUDVIKLING

Boligudvikling ved Den Gamle Distriksskole indgår som en central indsats i Skærbæks Byudviklingsplan 2025-2030. Området er placeret i hjertet af Skærbæk og har en attraktiv beliggenhed, der gør det oplagt at skabe et varieret boligudbud, som kan tiltrække en bred målgruppe – fra unge familier til seniorer med en blanding af almene og private boliger, der omfavner nuværende og fremtidig befolkningssammensætning.

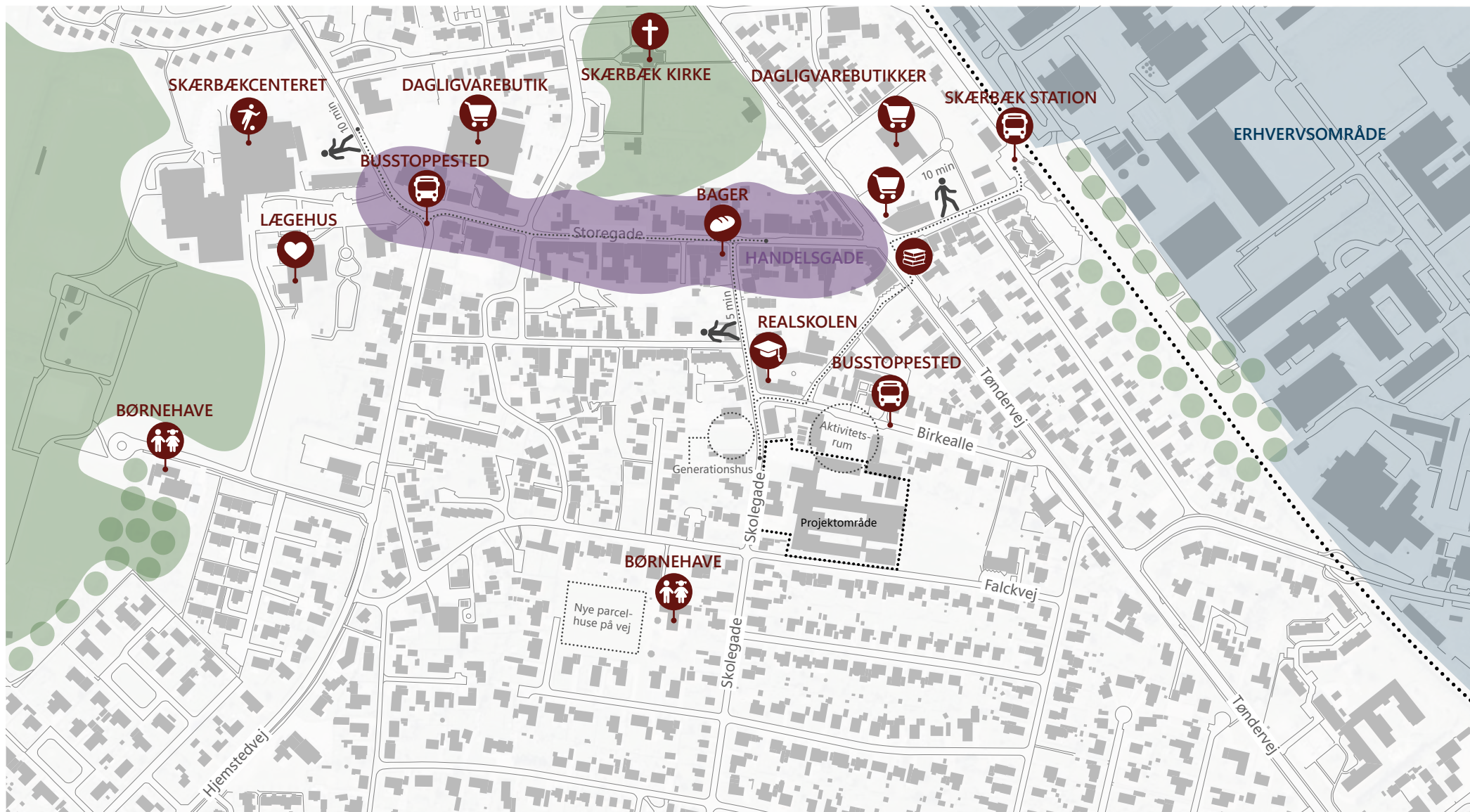
Som en del af byudviklingsplanen arbejdes der målrettet på at udvide bymidten mod syd langs den gamle Skolegade, hvor nye boliger skal bindes sammen med andre centrale initiativer i området. Der etableres blandt andet et nyt aktivitetsområde ved den gamle skolegård ud mod Birkeallé. Aktivitetsområdet fungerer som et samlingspunkt for leg, motion og fællesskab. På den anden side af vejen planlægges et generationshus, der skal være et

åbent og inkluderende mødested for alle aldersgrupper. Disse tiltag skal ikke stå alene, men skal ses i sammenhæng med det nye boligområde og de nye fælles faciliteter, således programmeringen af området skaber grundlag for fællesskab og liv mellem husene. Det er afgørende, at boligområdet suppleres med grønne og rekreative opholdsrum, hvor beboere kan mødes, slappe af og nyde udelivet. Disse grønne åndehuller skal integreres naturligt i bebyggelsen og være tilgængelige for alle – også for resten af byen.



Generationshus. 'Vores Sted'.





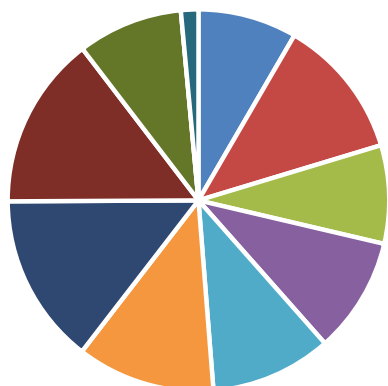
Udbuds-/projektområde og Skærbæks karakteristisk.

1.2.3 BYENS KARAKTERISTIK

Skærbæk er en af Tønder Kommunes større områdebyer med knap 3.214 indbyggere og et areal på omkring 3 km². Byen ligger placeret tæt på Rømø og Vadehavet, og dens rolle som stationsby har haft stor betydning for udviklingen gennem tiden. Det er en by, hvor både erhvervsliv, foreningsliv og natur spiller en central rolle i hverdagen.

1.2.4 ALDERSFORDELINGEN

I 2023 er der registreret 3.214 borgere i Skærbæk. I Skærbæk er der en undervægt af unge og en overvægt af ældre. Mere end halvdelen af befolkningen er mellem 50 og 100 år. Aldersfordelingen er ikke usædvanlig for byens størrelse, men giver et billede af befolkningssammensætningen som afsæt for fremtidige prioriteringer, især når det kommer til disponeringen af forskellige boformer.



■ 0-9 ■ 10-19 ■ 20-29 ■ 30-39 ■ 40-49 ■ 50-59

■ 60-69 ■ 70-79 ■ 80-89 ■ 90-99 ■ 100-109

Aldersfordelingen i Skærbæk - januar 2025

1.2.5 BYENS HISTORIE

Skærbæk har rødder tilbage til tiden under tysk styre. Byens udvikling tog for alvor fart med anlæggelsen af hovedvejen mellem Ribe og Tønder i 1860'erne og senere med jernbanens åbning i 1887. Det skabte grundlaget for Skærbæk som stations- og handelsby, og det ses stadig tydeligt i byens arkitektur og gadeforløb.

Storegade og Jernbanegade udgør byens rygrad, hvor man finder både historiske bygninger og forretningsliv. Den gamle stationsbygning i preussisk stil og Æ Museum (købmandsgården), tegnet af Kaj Gottlob, er eksempler på byens bevaringsværdige arkitektur. Mellemgade og Skolegade bærer også på hver deres historie, som henholdsvis tidligere handelsgade og Pastor Jakobsens centrum med bl.a. væve-

skole, hotel og Creditbanken. Omkring Svingelen og Melbyvej findes rester af den ældre landsbybebyggelse, mens Torvegade og Birkealle rummer en række bygninger i historisk og i bedre byggeskik.



Kollage med historiske billeder. Kreditering: Museum Sønderjyllands Mediearkiv og Historisk Arkiv for Skærbæk og Omegn.

1.2.6 BYENS HISTORIE

I dag er Skærbæk en by med stærke fællesskaber og et rigt kulturliv med ca. 20 minutters kørsel til både kommunens egnscenter Tønder, og den kulturhistoriske by Ribe mod nord i Esbjerg Kommune. Skærbækcentret, der åbnede i 1997, fungerer som et samlingspunkt for både sport og sociale aktiviteter. Marsk Camp, der åbnede i 2021, sætter Skærbæk på verdenskortet med arkitekttegnede Marsk Tower og tiltrækker hvert år mange autocampister.

Byen er kendt for sine mange arrangementer og fungerer som et knudepunkt, både infrastrukturelt, med den korte afstand til Rømø, Tønder, Ribe, Esbjerg og Nationalpark Vadehavet, men også som oplevelses- og feriebase. Byen har hele fire store dagligvarebutikker, et bredt udvalg af fritidsaktiviteter og faciliteter – og ingen tomme butiklokaler i Storegade.



Marsk Camp. © Destination Sønderjylland, fotograf Joachim Negwer

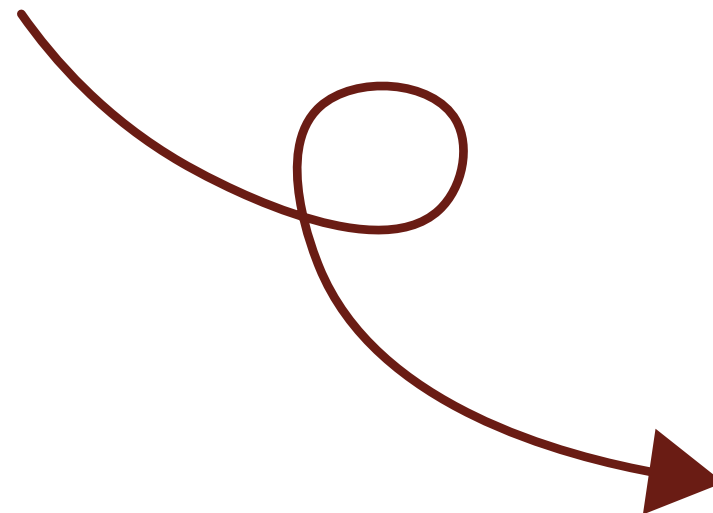
2. BYMÆSSIGE OG ARKITEKTONISKE KRAV TIL BEBYGGELSEN

2.1. Bebyggelsen som helhed og den generelle strategi

Grunden har et areal på 17.865 m² og er beliggende i det centrale Skærbæk med 10 minutters gang til tog- og busstationen og indkøbsmuligheder, 5 minutters gang til shopping i Storegade, og 10 minutters gang til Skærbækcenteret. Således er placeringen ideal for unge, ældre og børnefamilier med kort afstand til alle essentielle faciliteter, der er behov for i hverdagen.

2.1.1 OMRÅDETS ARKITEKTONISKE KONCEPT

Området skal netop bære stærkt præg af den kontekst, det befinder sig i. Den nordvestlige del af området – den del, som er tættest bymidten – skal bære præg af byarkitektur ved etagebyggeri med private altaner og en høj bebyggelsesprocent. Desto længere sydøst mod parcelhuskvarteret, vi bevæger os, desto mere åbent bliver bebyggelsen med tæt-lavt byggeri og til sidst åben-lavt byggeri. Det tæt-lave byggeri kan have et udtryk af 2-etages rækkehuse, 1-etages rækkehuse og dobbelhuse med små, private haver.





Etagebyggeri

Tæt-lav og transformation

Parcelhuskvarteret

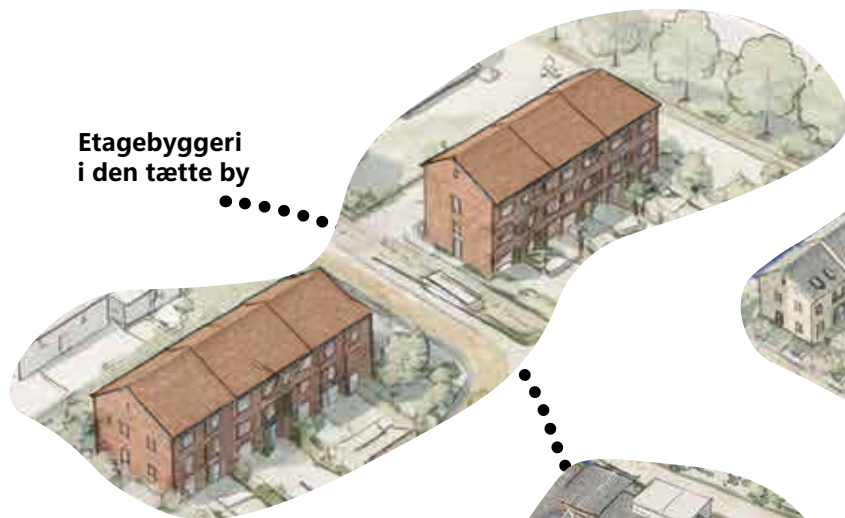
'Højskolen'

Grønt bånd

Grønt bånd

Grønt bånd

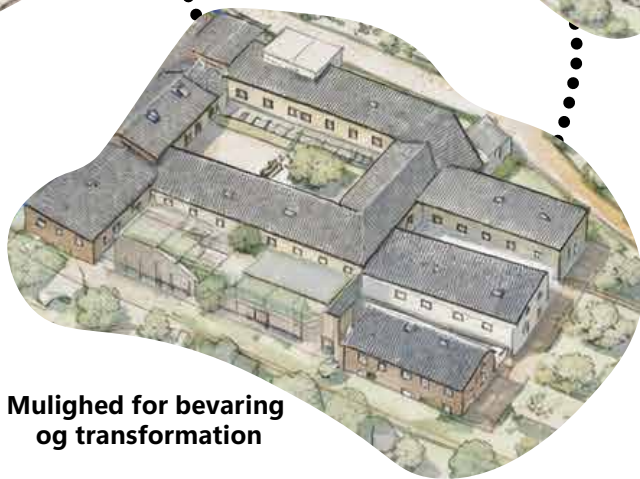
**Etagebyggeri
i den tætte by**



**Tæt-lav og rækkehuse
i flere etager**



**Mulighed for bevarelse
og transformation**



**Tæt-lav og rækkehuse
i en etage**



Parcelhuskvarteret



*Et område med **kantzoner***

Kantzonerne er væsentlige for kvaliteten og oplevelsen af gademiljøet. Disse skaber en vigtig overgang mellem det private og det offentlige rum. Grunden grænser op til Skolegade mod vest, Falckvej mod syd og op til bebyggelse mod øst og nord. Der skal arbejdes med, hvordan bebyggelsen og området generelt møder gaderne og forholder sig til nabobebyggelserne.

*Et område med hensyn til **mikroklima***

Bebyggelsen bør udformes med fokus på mikroklimaet, hvor både passive og aktive strategier bidrager til komfort, bæredygtighed og livskvalitet. Udearealerne skal placeres med blik for sol-, regn-, vind- og skyggeforhold, så der opstår behagelige opholdszoner – fx solrige nicher, lægivende beplantning og skyggefulde områder. Bygningernes orientering og udformning skal understøtte naturlig ventilation, dagslys og termisk komfort, og samtidig reducere behovet for mekanisk opvarmning og køling.

*Områdets krav til **trafikken***

I forhold til vejbetjening af det nye boligområde anbefales adgang via Falckvej med 2 adgange, hvilket giver mulighed for at sprede trafikken. Vejadgange bør placeres i vigepligtsregulerede T-kryds, hvor trafikken fra boligområdet har vigepligt, og de bør ikke placeres tæt på eksisterende kryds.



Visualisering. Falckvej. Kreditering: ChatGPT

*Et område med **varierende udtryk***

Bebyggelsen skal have et rigt og varierende udtryk, hvor den enkelte bygning som grundprincip skal kunne aflæses tydeligt i bebyggelsen, og hvor terrænspring optages i bygningerne som en del af bebyggelsens motiv. Der skal arbejdes med bebyggelsens skala, komposition, proportioner samt materiale- og farvevalg ud fra et helhedsorienteret arkitektonisk greb. Med henblik på at understrege stedets kulturarv skal bebyggelse etableres med satedtag eller en fortolkning heraf.

*Et område med **opholdsarealer***

Der etableres et nyt fællesskabssamlende aktivitetsområde ved Birkeallé og et generationshus i Skolegade, der skal være et inkluderende mødested for alle aldersgrupper. Udover at bebyggelsen skal indgå i dialog med de andre tiltag i den nære kontekst, bør bebyggelsesplanen derudover også muliggøre trygge og velplacerede opholdsarealer, som inviterer til aktivitet, mødested og naboskab mellem huse. Imellem husene skal der ligeledes arbejdes med kantzoner, så der skabes en god overgang mellem private og fælles arealer. Et grønt bånd med træbeplantning skal binde hele området sammen med resten af byen. Regnvandshåndtering skal i videst muligt omfang håndteres på terræn og bidrage til rekreative oplevelser

*Områdets krav til **veje***

Kørearealers udformning skal bidrage til trygge og attraktive opholdsarealer, og de skal derfor indrettes på de lette trafikanters præmisser. Udformningen af køre- og parkeringsarealer, fortov, stier, etc. anlægges med forskellige belægningstyper for at gøre området visuelt interessant. Materialiteten skal tilpasses de forskellige typer af bevægelsesmønstre. Delområderne tilgås ved hjælp af fordelingsvejene som vist på principtegning i bilag B 'Trafikanalyse ifm. Skærbæk Distriktsskole - Byudvikling'.

*Et område med **bynatur***

Projektet skal bidrage aktivt til en grøn og bæredygtig bebyggelse, hvor naturen integreres som en væsentlig del af både æstetik og funktion. Der stilles derfor krav om en begrønningsprocent. Begrønningsprocent regnes som en biofaktor, andelen af arealet, der er dækket af beplantning – herunder træers kronedække, grønne tage, regnbede, levende hegn og øvrige grønne strukturer. Det er vigtigt, at beplantningen ikke blot er dekorativ, men bidrager til biodiversitet, regnvandshåndtering, mikroklima og opholdsvenlige uderum. Se specifikke krav til biofaktor i afsnittet 'Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3' samt bilag C: Beregning af biofaktor.

*Et område med hensyn til **arkitektonisk arv***

I en tid, hvor byggeri skal være hurtigt, effektivt og ofte præfabrikeret, skal arkitekturen bevare og genfortolke de kvaliteter, der har gjort tidligere tiders boligbyggeri elsket og langtidsholdbart. Samtidig skal projektet afspejle en ansvarlig tilgang til ressourcer og klima ved at prioritere langtidsholdbare løsninger, lavt CO₂-aftryk, mulighed for genanvendelse og fleksibilitet i brug. Grunden skal bebygges i op til 3 etager og med en bebyggelsesprocent r fra 30% til 80%. Bebyggelsesprocenten opgøres på baggrund af delområde 1, delområde 2 og delområde 3. Bebyggelsen kan være etagebyggeri, kædevillaer, dobbelthuse og almindelige parcelhuse.

Nedenstående konkrete greb skal imødekommes:

- Ærlige og robuste materialer som tegl, træ, natursten eller genbrugsmaterialer – gerne med synlig konstruktion og detaljer, der patinerer smukt over tid.
- Variation i højde, facadeopdeling, tagformer, etc., der skaber genkendelighed.
- Arkitektoniske detaljer som gesimser, indrammede vinduer, stik over mur og variation i forbandt.
- Grønne kantzoner mellem privat og fælles, regnvandshåndtering, grønne tage, biodiversitetsfremmende beplantning og fælles udearealer, der understøtter både klima og fællesskab.
- Passive strategier, godt indeklima - gode dagslysforhold, naturlig ventilation, termisk komfort, lavt støjniveau og god rumakustik
- Brug af materialer, som kan genanvendes.

Områdets krav til **parkering**

Parkering inden for grunden skal overholde udbudets P-norm, se afsnit 'Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3', og øvrig gældende lovgivning. Cykelparkering kan ligge i tilknytning til boligernes indgangspartier med henblik på at fremme brug af cyklen som det foretrukne transportmiddel frem for bilen. En vis procentdel af cykelskurene skal være helt lukkede og ikke blot overdækkede, for at tilgodese EL-cyklisterne, afsnittet 'Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3'.

*Et område med hensyn til **klimanorm***

Projektet skal understøtte Tønder Kommunes klimamål og følge principperne i Climate Action Planning Framework (CAPF). Det indebærer, at bebyggelsen skal bidrage til lavt CO₂-aftryk, klimatilpasning og social bæredygtighed. Der skal redegøres for byggeriets klimapåvirkning, og regnvandshåndtering, mikroklimatiske hensyn og grønne løsninger skal integreres i planlægningen. Uderum og byrum skal være tilgængelige, bør være inkluderende og understøtte fællesskab og trivsel.

*Områdets krav til **sekundær bebyggelse***

Altaner, mindre tilbygninger som f.eks. skure, carporte og transformerstationer skal indgå som en del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk. Med henblik på at understrege byens karakter skal bebyggelse etableres med sadeltag eller en fortolkning heraf.

Potentiale for **transformation**

Projektet skal afspejle en ansvarlig tilgang til ressourcer og materialer, hvor eksisterende bygningsmasse og materialer bevares, omdannes og genanvendes, før der vælges nedrivning og nybyg. Transformation forstås her som en aktiv videreudnyttelse af de bygninger og materialestrømme, der findes på området, så deres levetid forlænges og deres indlejrede CO₂ udnyttes bedst muligt. Denne tilgang reducerer behovet for nye ressourcer og understøtter den cirkulære økonomi, som fremhæves som et centralt mål i Tønder Kommunes Klimahandleplan.

Projektforslag bør derfor redegøre for, hvordan dele af den eksisterende bygningsmasse bevares eller transformeres til nye anvendelser, f.eks. ved at bevare bærende konstruktioner, facader eller materialer, som kan indgå direkte i det nye byggeri eller indsamles til senere genbrug. Hvor transformation ikke er mulig, bør materialer selektivt demonteres, sorteres og dokumenteres med henblik på højværdig genanvendelse.

Transformation bør således være et gennemgående princip, der både styrker områdets identitet, reducerer klimaaftrykket og bidrager til en robust og fremtidssikret helhed, hvor det eksisterende og det nye bindes sammen i en klar arkitektonisk og bæredygtig strategi.

Områdets krav til **livscyklusvurdering**

Materialevalg skal understøtte lang levetid, lavt CO₂-aftryk og mulighed for demontering og genbrug. Livscyklusvurdering og dokumentation af byggeriets samlede klimapåvirkning skal indgå som en del af projektets bæredygtighedsprofil.

*Et område med **stier***

Inden for grunden skal der sikres et velfungerende stinet for lette trafikanter, hvor der er gennemgående passager i nord-sydlig samt øst-vestlig retning som bidrager til liv mellem husene og ud i det omkringliggende bymiljø.

*Et område med **liv mellem husene***

Området skal understøtte et hverdagsliv, ophold og uformelle møder kan ske i det nære uderum. Det kræver en rumlig organisering, hvor der er tydelige og trygge overgangszoner mellem private og fælles arealer, og hvor opholdsarealer er velplacerede i forhold til sol, læ, vind og ikke mindst udsyn. Børn og ældre skal tilgodeses i de udendørs opholdsarealer. Uderummene skal være steder, som er rare at færdes, og hvor det er nemt at møde andre. Variation i bebyggelsens æstetik, placering og afstand skal skabe rytme og oplevelsesrigdom, og synlig aktivitet skal understøtte tryghed og fællesskab.



Visualisering. Transformation i stedet for nedrivning af 'Højskolen'. Kreditering: ChatGPT

2.1.2 SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE 1, DELOMRÅDE 2 OG DELOMRÅDE 3

	Delområde 1	Delområde 2	Delområde 3
Typologi	Etagebyggeri	Tæt-lav	Åben-lav
Etageantal	2-3 etager	1-2 etager	1-1,5 etager
Max. bebyggelsesprocent*	80%	60%	30%
Grundstørrelse	Ca. 3150 m ²	Ca. 9350 m ²	Ca. 5200 m ² *
Boligtype	1-4 værelseslejligheder	2-4 værelseslejligheder	Minimum 3-værelsesbolig
Private uderum	Private altaner	Små private haver og/eller altaner	Private haver
Parkering	Privat P-plads, norm 1 pr. bolig	P-lommer, norm 1 pr. bolig	Privat p-plads, norm 1 pr. bolig
Cykelparkering	Norm 1 pr. bolig.	Norm 1,5 pr. bolig.	
Fælles opholdsarealer	Minimum ét	Minimum to	
Biofaktor (minimum)	0,6	0,6	0,7

* Samlet areal: 5200 m². Der kan udstykkes grunde op til 1000 m².

3. UDBUDSBETINGELSER

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse, §68, og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens fast ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag. Udbud sker med forbehold for godkendelse af projekterne i Økonomiudvalget i Tønder Kommune. Tønder Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud.

Nedennævnte punkter udgør et udsnit af salgsvilkårene og er dermed ikke fyldestgørende i forhold til salgsvilkårene for udbuddet af ejendommen. Der henvises til salgsvilkårene, som er vedlagt udbudsmaterialet (bilag A), som fastlægger vilkårene for udbud af ejendommen, som Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune har fastsat.

Udbudsbestemmelser for delområde 1, 2, 3:

- Tilbudsgiver skal som minimum afgive et tilbud på delområde 1 og 2.
- Det er muligt at byde på hele arealet, bestående af delområde 1,2 og 3. Der er ikke krav om at byde på delområde 3.
- Det er ikke muligt at byde enkeltvis på delområderne.

3.2. Afgivelse af tilbud på køb

Tønder Kommune skal modtage tilbuddet senest d. 21. august 2026, kl. 12.00. Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag D). Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Lasse Tæstensen, lalta@toender.dk.

En anden mulighed er, at tilbudsblanketten sendes med digital post: Gå ind på hjemmesiden: [Borger.dk](https://borger.dk). Vælg Digital Post og log på med MitID. Vælg "Skriv ny post" og søg Tønder Kommune og under Kategori søges herefter "Teknik og Miljø" og "Salg af grunde og bygninger som modtager" eller klik på linket herunder:

<https://post.borger.dk/?logon=borger&function=inbox&mailboxid=3528>

Ved afgivelse af tilbud på en af grundene, ønsker Tønder Kommune at se tilbudsgivers kommende projekt på grunden, som bydes på. Tilbudsgivers projekt skal indeholde en redegørelse af projektet samt idéerne bag dette. En detaljeret beskrivelse af krav til tilbudsgiver ved afgivelse af bud, fremgår af salgsvilkårene (bilag A).

3.2.1 EVALUERING OG BEDØMMELSE AF TILBUD

Tønder Kommune vil indledningsvis lægge vægt på at sikre, at Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med salgsvilkårene og dels finansiere det planlagt projekt på ejendommen.

Tønder Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Tønder Kommune lægger samtidig vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Tønder Kommunes krav og ønsker til byggeriet, byrum

og landskab, som beskrevet i udbudsprospektet.

Tønder Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forud for sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne. Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris. Tønder Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Tønder Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning. Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier. Såfremt der vil være forhandlingsmøder, vil disse finde sted d. 25. eller d. 26. august 2026.

3.2.2 BEDØMMELSESKRITERIER TIL INDKOMNE PROJEKTER

Arkitektonisk kvalitet <i>(Arkitektonisk kvalitet)</i>	Projektet skal udvise et helhedsorienteret arkitektonisk greb, der skaber sammenhæng og stedssensitivitet i bebyggelsen.	Skal
	Materialer skal være robuste og sanselige, med lang levetid, visuel dybde og æstetisk kvalitet, der patinerer smukt over tid.	Skal
	Der skal arbejdes med arkitektoniske detaljer som gesimser, indrammede vinduer, stik over mur, variation i murforbandt og karaktergivende elementer – f.eks. ved dør- og vinduesvalg.	Skal
	Der bør arbejdes med tegl i røde, gule eller brændte nuancer, kombineret med træ, natursten og kalkpuds. Farverne bør være jordnære. Robusthed kan legitimere højere CO ₂ -profil, hvis det kan dokumenteres at materialevalget har lang levetid og lavt vedligehold (men byggeriet skal leve op til LCA beregning jf. BR18).	Kan
	Projektet må gerne fortolke Bedre Byggeskik for at skabe lokal forankring.	Kan
Klimatisk bæredygtighed <i>(Bæredygtighed og klimaansvar)</i>	Projektet skal opfylde om begrønningsprocent for at fremme biodiversitet.	Skal
	Der skal redegøres for byggeriets samlede klimaaftryk vha. livscyklusanalyse og CO ₂ -regnskab for at sikre klimaansvarlighed.	Skal
	Projektet bør genanvende eksisterende strukturer i området, anvende genbrugsmaterialer og designe til demontering for at fremme cirkulær materialeøkonomi.	Kan
	Bygningers placering og udformning skal understøtte muligheden for brug af passive strategier til at fremme godt inde- og udeklima, hvad angår naturlig solopvarmning, dagslys, naturlig ventilation, vindforhold, skygge, LAR-løsninger, etc.	Skal
	Der bør udarbejdes en skyggeanalyse for at dokumentere, at nabobebyggelse ikke oplever unødige skyggegener både i og udenfor området.	Kan
	Projektet må gerne tilstræbe certificering (DGNB, Svanemærket) for at dokumentere bæredygtighed.	Kan
Social bæredygtighed <i>(Social funktionalitet og mobilitet)</i>	Projektet skal være udarbejdet på baggrund af minimum én borgerinddragende workshop.	Skal
	Projektet skal indeholde fælles opholdsarealer, friarealer og kantzoner, der kan understøtte trygge mødesteder, naboskab, og flydende overgange, mellem offentlige og private sfærer.	Skal
	Boligtypologier bør være fleksible og kunne tilpasses forskellige livsfaser for at sikre inklusion og diversitet.	Kan

	Boligerne bør have en indretning, som er ældrevenlig.	Kan
	Universelt design skal sikre tilgængelighed for alle, uanset alder og mobilitet.	Skal
Mobilitet og adgang (<i>Social funktionalitet og mobilitet</i>)	Projektet skal sikre gennemgående stinet i nord-syd og øst-vestlig retning for at understøtte bløde trafikanter og byliv.	Skal
	Cykelparkering bør placeres ved indgange for at fremme bæredygtig transport og daglig brug.	Kan
	Trafikstruktur og belægning bør tilpasses lette trafikanter for at skabe trygge uderum.	Kan
	Interne veje og stier i området skal indrettes, så der ikke forekommer bakkende lastbiler, hvor der kan færdes bløde trafikanter. Dokumentation med kørekurver skal indgå i projekt materialet.	Skal
Realiserbarhed (<i>Bæredygtighed og klimaansvar</i>)	Projektet kan indeholde strategi for genanvendelse af eksisterende materialer/arealer/bygninger og en strategi for fremtidig genanvendelse for kommende bebyggelse.	Kan
	Der bør redegøres for vedligeholdelsesstrategi og drift af fællesarealer for at sikre langtidsholdbarhed.	Kan
Sammenhængskraft (<i>Arkitektonisk kvalitet</i>)	Projektet skal bidrage til helhed og samspil mellem delområderne for at sikre bymæssig integration.	Skal
	Bebyggelsen skal forholde sig til eksisterende bystruktur og nabobebyggelser for at skabe sammenhængskraft og respekt for kontekst.	Skal
Merværdi (<i>Social funktionalitet og mobilitet</i>)	Projektet må gerne introducere nye boligtypologier eller boformer for at tiltrække nye målgrupper og fremtidssikre området.	Kan
	Projektet må gerne bidrage til byliv, kultur eller fællesskab for at skabe merværdi for hele Skærbæk.	Kan

OBS: Der skal derudover også kort redegøres skriftligt for, hvordan ovenstående temaer imødekommes.