

Bilag 2 – Screening af projekter i Aabenraa Kommune

Notatet er en screening af mulige projekter i Aabenraa Kommune, der kan indgå i forsøgsordningen med frie bymidter. Projekterne er screenet med udgangspunkt i de emner, der skal belyses ved indsendelse af interesselikendegivelse.

Med udgangspunkt i kravet om et indbyggertal mellem 4.000-20.000 indbyggere er der tre byer i kommunen, der kvalificerer sig til projektet; Aabenraa by (16.410), Rødebro (5.950) og Padborg (4.311*). Det er derfor kun projekter indenfor eller i umiddelbar relation til bymidte afgrænsningen i de tre byer, der er undersøgt.

Rødebro

Bymidtens udfordringer og potentialer:

- Bymidten har de senere år mistet en række funktioner, blandt andet er skolen flyttet til Fladhøj, stationsbygningen er blevet delvist funktionstømt og Rema1000 samt Netto er flyttet fra bymidten til Brunde.
- I 2021 blev det gamle butikscener nedrevet og opførelsen af et privat boligprojekt er igangsat. Ifølge nuværende tidsplan forventes projektet færdiggjort ultimo 2023. I 2024 forventes det derfor, at der kan etableres en offentlig bypark på hjørnet mellem Hærvejen og Østergade, hvor der på nuværende tidspunkt er byggeplads og oplag i forbindelse med boligprojektet.
- Efter sammenlægningen af skolerne ved Fladhøj, og beslutningen om etablering af Hærvejshuset på den tidligere skolegrund på Vestergade, er en del af det liv, der tidligere var i bymidten, blevet flyttet væk, ligesom biblioteket har mistet en række brugere og nu ligger afkoblet fra de øvrige byfunktioner.
- Bygningerne langs Hærvejen ligger med en synlig og central placering, men grundet ejendommenes udformning og orientering fremstår de lukkede, og de interagerer ikke med bymidtens øvrige funktioner. I 2016 blev der udarbejdet en udviklingsplan for Rødebro og affødt af de drøftelser, der var i den forbindelse har der efterfølgende været talt om muligheden for at omdanne de centralt placerede ejendomme til enten offentlig funktion som bibliotek, kulturelt samlingssted eller lignende, eller at opdele ejendommene i flere mindre lejemål med facade mod hovedgaderne.
- Bymidten fremstår generelt uninspirerende, og der mangler synlige sammenhæng mellem bymidtens væsentlige funktioner så som stationen, Super Brugsen og bymidten generelt.

Overvejelser ift. etablering af velfærdsfunktion:

- I 2020 blev der truffet beslutning om etablering af en sundhedsklynge på den tidligere skolegrund på Vestergade 14, blandt andet for at styrke bymidten. Ved at placere sundhedsklyngen på kanten af bymidten mangler der stadig en offentlig funktion i selve bymidten, der kan trække besøgende fra et større opland. En sådan funktion vil både være med til at aktivere bymidten og få den til at fremstå mere levende, ligesom den vil være med til at understøtte handelslivet.

*Tallet dækker over både Bov, Padborg og Frøslev, hvorfor det er usikkert om Padborg kan indgå som en by over 4.000 indbyggere.

- En offentlig funktion kunne evt. være en kombination af et bibliotek, et kulturelt samlingssted og private offentlige formål som café eller lignende med en bred brugergruppe og funktioner, som også ligger uden for butikkernes normale åbningstid.

Lokale aktører:

- Alt efter projektets fokus er der en bred række af samarbejdspartnere og lokale aktører at engagere i projektet, blandt andet; Kometbutikkerne, Rødekro Udviklingsråd, forskellige foreninger, Aktiv Aabenraa, Biblioteket og Lokalhistorisk arkiv.

Overvejelser omkring kommunal medfinansiering:

- Der er afsat midler til *Udviklingspulje Rødekro* i overslagsårene 2022-2024.
- Der kan ligeledes undersøges muligheder for fondsstøtte til projektet, dette kan dog ikke erstatte kravet om 40% kommunal medfinansiering?

Overvejelser om lovgivninger der ønskes fraveget:

- I fald der etableres en kombination af et bibliotek, et kulturelt samlingssted og private-offentlige formål som café eller lignende, vil det eksempelvis være muligt at afvige fra kommunalfuldmagten. Derved er det muligt direkte at udpege hvem, der ønskes at indgå et partnerskab om driften af eksempelvis café. Ligeledes vil det være muligt for kommunen i en periode, enten selv at drive eller give støtte til driften, således at det kan undersøges og belyses, om der er en businesscase, inden en eventuel forpagter tager over.
- Grundet placeringen nær jernbanen kan udviklingen af Rødekro bymidte generelt være udfordret i forhold til eksempelvis støj og vibrationer. Der kan derfor i udvalgte områder være behov for at fravige eksempelvis Planloven og Skovloven for at kunne udvikle bymidten således, at der bliver en sammenhæng mellem primære funktioner og for at skabe liv mellem husene, samtidig med at bymidten får et æstetisk løft.

Padborg

Bymidtens udfordringer og potentialer:

- Padborg er fysisk mere eller mindre vokset sammen med Kruså og Bov. Derved opstår fornemmelsen af en langstrakt by med tre centrer. De tre byer har alle hver deres styrkeposition: Bov er kendt som det gode sted at bo, og har skolen; Kruså har Grænehallerne og står derfor stærkt i forhold til idræts- og fritidsliv; Padborg har Torvecenteret og er derved områdets primære handelsby.
- Padborg er en del af det opland der betegnes Lyreområdet, og som dækker Frøslev, Padborg, Bov, Smedeby, Kruså, Kollund, Sønderhav og Rønshoved. Der er således et stort opland, hvor Padborg er områdecenter, og dermed har potentiale for at blive en samlende funktion.
- Der arbejdes på nuværende tidspunkt med udvikling af Padborg Torvecenter med afsæt i en visionsplan, som blev godkendt af udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter d. 10. marts 2022. Udviklingen af Padborg Torvecenter er samtidig en del af den forestående områdefornyelse for Lyreområdet, hvor en af indsatserne er at udarbejde en langsigtet udviklingsplan for hele Lyreområdet.

Der er derfor et godt afsæt for et fremtidigt arbejde, ligesom der er en organisering med relevante aktører, der er afprøvet i praksis.

- Når man kommer til Padborg ser man som udgangspunkt ikke områdets mange potentialer, da byen ofte forbindes med tungere erhverv og transportbranchen.
- Bymidten har ikke den stærke samlende funktion på nuværende tidspunkt, og man skal have et ærinde i Torvecenteret, hvis man skal tage til Padborg, da byen er ikke et sted man tager til, når man skal mødes, hygge eller have oplevelser.

Overvejelser ift. etablering af velfærdsfunktion:

- I forbindelse med arbejdet med udviklingen af Padborg er der opstået et ønske om et sundhedshus centralt placeret i Padborg. Et sundhedshus skal samle et bredt udvalg af sundhedsfunktioner såsom læge, tandlæge, fysioterapeuter med mere i et fagligt fællesskab.

Lokale aktører:

- I forbindelse med udarbejdelse af visionsplanen for Padborg Torvecenter og områdefornyelsesprogrammet for Lyreområdet er der etableret en arbejdsgruppe med bred repræsentation fra blandt andet Padborg Shopping og Bov lokalråd.

Overvejelser omkring kommunal medfinansiering:

- Der er på nuværende tidspunkt ikke afsat midler til etablering af et sundhedshus i Padborg.
- Etablering af et sundhedshus i Padborg vil dog formentlig kræve en betydelig kommunal medfinansiering, da der forventeligt vil skulle opføres en ny bygning til formålet.

Overvejelser om lovgivninger der ønskes fraveget:

- Det er ikke sikkert at etableringen af et sundhedshus kræver afvigelse fra gældende lovgivning, da der på nuværende tidspunkt ikke er peget på en konkret placering.

Nørreportkvarteret, Aabenraa

Bymidstens udfordringer og potentialer:

- Nørreportkvarteret har de senere år gennemgået en stor forandring fra funktionstømt handełsgade, til det i dag er blevet en levende oplevelsesgade. Antallet af tomme butikslokaler er næsten lig nul, og hele området har gennemgået en fysisk opgradering.
- Senest er det 5.500m² store projektområde blevet udlagt til midlertidig byrum mens der arbejdes på udviklingen af et permanent projekt. Det er ønsket, at der etableres en form for bebyggelse på området med offentlige funktioner i stueetagen, det kan eksempelvis være borgerrettede funktioner eller kulturelle funktioner med boliger på de øvre etager.

Overvejelser i forhold til etablering af velfærdsfunktion:

- I 2019 blev der arbejdet på et projekt med udvikling af området med boliger, hotel og sundhedshus. Ideen om etablering af et sundhedshus i området kom

fra ønsket om at samle flere forskellige fagligheder under ét tag, samt sikre at det var attraktivt at være læge i Aabenraa. Projektet med sundhedshuset er ikke længere aktuelt.

- Inden projektet med sundhedshuset blev drøftet politisk har der også været tale om at en kulturel funktion, så som et museum eller et musikhus, ville være en attraktiv funktion at placere i området. Sådanne funktioner vil være med til at skabe liv i området uden for butikkernes traditionelle åbningstider, såvel som de vil trække en ny brugergruppe til.
- Der er et aktivt frivillighedscenter i området og det kunne være relevant med bedre og mere tidssvarende og attraktive lokaler til denne funktion. En sådan funktion har også åbent på ydertidspunkterne, og skaber derfor liv og trækker besøgende til.

Lokale aktører:

- Der er opbygget et godt samarbejde med de lokale handlende i området. Organiseringen betegnes som en form for BID eller bydelssamarbejde, men er ikke formelt organiseret på nuværende tidspunkt.
- Ligeledes er der et godt samarbejde med handelstandsforeningen Shop i City, Erhvervsforeningen og Business Aabenraa omkring arbejdet i hele bymidten.
- I forbindelse med Områdefornyelsen i den nordlige del af gågaden blev der udpeget et par bydelsambassadører. Bydelsambassadørerne er lokale aktører, der er med i arbejde med udvikling af alt fra ideer og visioner til de endelige planer og projekter.

Overvejelser omkring kommunal medfinansiering:

- Der er i forbindelse med Realdania projektet Hovedbyer på forkant, en nuværende reservation på 9,1 mio. kr. til opgradering af de fysiske uderum i forbindelse med en offentlig funktion i området.

Overvejelser om lovgivninger der ønskes fraveget:

- På nuværende tidspunkt er det hoveddaglige lovgivning omkring trafikstøj, der eventuel er aktuel at dispensere fra i forbindelse med et nyt byggeri.
- Ligeledes kunne det være aktuel at etablere en mere formel organisation omkring BID modellen ved at åbne op for den mulighed gennem ny lovgivning. På den måde vil det, hvis flertallet stemmer for, være muligt at 'tvinge' alle handlende/ejendomssejere med i et formelt BID. Herved kan udfordringen med såkaldte freeriders, der ikke betaler til fællesskabet, hverken med tid eller kontingent, men stadig nyder godt af de aktiviteter og tiltag de øvrige står for, foruden den markedsføring og stigning i besøgende der kommer som følge heraf, undgås.

Anbefaling til ansøgning om deltagelse i forsøgsordningen

Med udgangspunkt i de ovenstående screeninger af muligheder i Aabenraa Kommune, og et blik på retningslinjer og kriterier der lægges vægt på ved udvælgelsen af projek-

terne til forsøgsordningen, se bilag 1, vurderes det, at et projekt i Røde Kro på nuværende tidspunkt vil have størst potentiale, både i forhold til at bygge videre på nuværende arbejde, tidsperspektivet og den kommunale medfinansiering.

Hvis der søges ind i forsøgsordningen med et projekt i Røde Kro vil det være muligt at bygge videre på det udviklingsarbejde, der allerede er i gang i området og samtidig give nye muligheder for at afprøve muligheder i forhold til både byens fremadrettede identitet og indretningen af bymidten, så den tilpasses fremtidens behov, krav og efterspørgsel.

Med udgangspunkt i By- og detailhandelsanalysen, der blev offentliggjort i efteråret 2021, ses det, at detailhandlen i Røde Kro de senere år været relativt stabil. Der har været enkelte ændringer, men samlet set er antallet af butikker og servicefunktioner i bymidten stabil siden sidste undersøgelse i 2012. Det ses i analysen, at antallet af bruttoetagemeter er stigende siden 2012, mens antallet af butikker er nærmest uændret. Dette skyldes blandt andet, at der er kommet en række større butikker til i Brundeområdet, mens der er lukket enkelte mindre butikker i bymidten. Hvis der fortsat er opbakning til at handle lokalt forventes det, at de nuværende butikker i bymidten fortsat vil have et fornuftigt kundegrundlag, men det forventes ikke at der i fremtiden vil komme en stor efterspørgsel på butiks- og/eller erhvervslokaler i bymidten.

I den udvidede By- og detailhandelsanalyse med fokus på Røde Kro blev der ligeledes undersøgt hvordan blandt andet byens udbud af by-, kultur- og fritidsfunktioner var i 2021 sammenlignet med 2009, hvor dette sidst blev undersøgt. Ligesom udbuddet af by-, kultur- og fritidsfunktioner blev sammenlignet med fem sammenlignelige byer. Undersøgelsen viste blandt andet, at Røde Kro ligger lavt eller gennemsnitligt placeret sammenlignet med de andre byer, og det særligt er bylivsskabende og kulturelle funktioner som byen mangler.

I forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Røde Kro i 2016 var en af de primære konklusioner, at der skal fokuseres på at samle funktioner frem for at sprede dem over hele byen. Efterfølgende er der kommet to stærke fritidsankre i byen, området ved Røde Kro Hallen samt Fladhøj området. Fritidsfunktionerne vurderes derfor at være relativt godt dækket ind, ligesom der er udarbejdet planer for udvikling af disse områder. Det er således nærliggende, at se på hvilke kulturelle og bylivsskabende funktioner, der allerede er i byen i dag, samt hvilke eksisterende funktioner der er i byen, som kan styrkes, samt hvilke der eventuelt kan komme til byen for at understøtte udviklingen.

Med udgangspunkt i ovenstående ses der et behov for at nytænke bymidten og dens funktioner, hvis arbejdet med at udvikle Røde Kro som en attraktiv og levende bopælsskabsby, skal lykkes. Der er mange tilgange til og vinkler på at nytænke bymidten for at skabe liv, men med udgangspunkt i konklusionen på by- og detailhandelsanalysen vil et naturligt afsæt i Røde Kro være de bylivsskabende og kulturelle funktioner.

Forsøgsordningen med frie bymidter fokuserer på både byomdannelse og velfærdsfunktioner. Byomdannelsen er godt i gang i forbindelse med arbejdet med helhedsplanen for Røde Kro bymidte som en del af *Partnerskab for levende bymidter*. Her fastlægges byens fremtidige identitet blandt andet, ligesom der udarbejdes konkrete forslag

til omdannelsen af hovedgaderne, stationsområdet og byparken. Derudover er der på budgettet afsat midler til *Udviklingspulje Røde Kro*, hvorved flere af omdannelsesprojekterne fra helhedsplanen forventeligt kan realiseres. Der er således et godt grundlag at bygge videre på i arbejdet med at finde nye funktioner, der kan skabe liv i bymidten, ligesom der derved er midler til kommunal medfinansiering.

I fald Røde Kro udpeges til forsøgsordningen ville det være relevant at arbejde videre med sammenhængen på tværs af bymidten, det vil sige koblingen fra stationsområdet til byparken og SuperBrugsen. Hvordan synliggøres sammenhængen, og hvordan skabes der endnu større sammenhængskraft og synergi mellem bymidtens funktioner, og hvordan trækkes der besøgende ind til bymidten fra Fladhøj, Brunde og oplandsbyerne?

I forhold til etablering af en velfærdsfunktion i bymidten har der i arbejdet med udviklingsplanen fra 2016 og efterfølgende, været et stort ønske at få åbnet de meget lukkede facader langs hovedgaderne mere op, samt at få liv i stationsbygningen igen. I fald Røde Kro udpeges til forsøgsordningen med fire bymidte, vil et muligt projekt eksempelvis kunne tage afsæt i en af disse ejendomme.

Inden der kan foreslås konkrete funktioner til aktivering af bymidten, vil der være behov for en inddragende proces af relevante aktører, eksempelvis biblioteket, Aktiv Aabenraa, foreningslivet, Kometbutikkerne og Udviklingsrådet med flere. Det kunne dog være relevant at arbejde mod en model, der tager udgangspunkt i offentligt-private samarbejder og ved at være med i forsøgsordningen er det eksempelvis muligt for kommunen at være primær aktør i opstartsfasen, men herefter overdrage projektet til private aktører. Forslag til projekter efter denne model kan eksempelvis være at se nærmere på udviklingen af en model med biblioteket som byens dagligstue, mødested og samlingspunkt. Derigennem etableres en mulighed for at få offentligt tilgængelige indendørs faciliteter, hvor borgere og besøgende kan læse avisen, drikke kaffe, mødes i interessefællesskaber eller vente på toget/bussen. En anden vinkel kunne være et fokus på tendensen med de selvorganiserende fritidsaktiviteter, hvordan kan individualismen og selvstændighed i kultur- og fritidsfaciliteter understøttes, skal byparken og byrummene generelt indrettes multifunktionelt således at bænke og andet inventar både kan bruges til aktiviteter, læring og ophold, skal overdækkede byrum kunne bruges til sport i vinterhalvåret og i regnvej, eller kan vi på anden måde ved at tænke design og indretning være med til at få mere liv i bymidten – på alle tider af døgnet.

Der er mange muligheder for at understøtte en attraktiv og levende bymidte med udvikling af bylivsskabende og kulturelle funktioner i Røde Kro. I fald projektet udpeges til forsøgsordningen vil der i 3. og 4. kvartal 2022 blive arbejdet med at definere hvilke samarbejdsmodeller der ønskes afprøvet, hvilke projekter der kan udvikles i bymidten, samt hvilken lovgivning der giver udfordringer for realiseringen af disse tiltag, ligesom der udarbejdes et økonomisk overslag for realisering af projekterne og samarbejderne.