

2011-05-23 03:01:00
MARIE DUEDAHL

Nyt liv til Latinerkvarteret

Butikker langs hele facaden og et stort p-hus i midten. Det er visionen for de bygninger i Borggade, Paradisgade og Studsgade, som Århus Maskinmesterskole flytter fra i 2014.

Remien Ejendomme købte i 2010 ejendomskomplekset i Borggade, hvor Århus Maskinmesterskole holder til frem til sommeren 2014. Herefter flytter skolen ned på havnen. Det giver plads til et helt nyt shoppingområde i Latinerkvarteret.

Det er visionen hos Remien Ejendomme, der i samarbejde med Cubo Arkitekter er i gang med at udvikle projektet:

Butikker langs skolens facade ud mod Borggade, Studsgade og Paradisgade samt et underjordisk p-hus midt på grunden.

Endnu er det nye shoppingområde kun på idéplan. Adm. direktør Claes Remien vil nu etablere en dialog med de ansvarlige politikere og kommunens byplanlæggere for at få realiseret projektet.

Latinerkvarter i imagekrise

Planerne kommer på et tidspunkt, da Latinerkvarteret ifølge flere butiksindehavere og en ekspert i detailhandel befinder sig i en imagemæssig krise.

Kvarterets stigende antal konceptbutikker og stadig højere huslejepriser får flere til at frygte for områdets status som originalt og trendsættende shoppingområde. De små iværksætterbutikker har ikke længere råd til at leje sig ind, og det har sat fokus på behovet for en udvidelse af Latinerkvarteret.

2011-05-23 03:01:00
MARIE DUEDAHL

Maskinmesterskolen som motor i et helt nyt butiksområde

Århus Maskinmesterskole flytter fra bygningerne i Borggade i sommeren 2014. Ejeren af bygningerne vil udvikle et stort butiksområde med p-hus.

Sommeren 2014 rykker Århus Maskinmesterskole ud af sine bygninger i Borggade og flytter ned på havnen.

Remien Ejendomme købte de gamle skolebygninger i foråret 2010 og har en vision om her at skabe et helt nyt butiksområde med underjordisk parkeringshus i midten.

Århus Maskinmesterskole har facade mod Borggade, Studsgade og Paradisgade, og de huller, der er i facaden i form af adgange til skolen, skal lukkes med nye butiksbygninger, mens resten af skolens facade skal åbnes med butiksvinduer i forskellige butiksljemål.

»Det handler om at strække Latinerkvarteret ud. Ved f.eks. at åbne maskinmesterskolens værkstedsbygning på hjørnet af Studsgade og Paradisgade får vi trukket folk længere ned ad Studsgade. I dag stopper kundestrømmen jo stort set efter Café Englen,« siger Claes Remien, administrerende direktør hos Remien Ejendomme.

Han vil bruge de kommende år på at vinde politisk gehør for sin vision for området. Især ligger et parkeringshus ham stærkt på sinde.

Trafikken skal vendes

»Vi mangler jo parkeringspladser i Aarhus helt vildt. Vi vil kunne lave et meget stort parkeringsanlæg på skolens grund i Borggade med plads til 400-500 biler. Det kræver, at trafikken vendes, så man kan køre ind i Borggade fra Nørregade. Bilerne skal dreje efter Elbeks Papirhandel ind på midten af skolens grund. Og ud igen fra p-huset via Paradisgade og op til Nørregade,« forklarer Claes Remien.

Som kompensation for den øgede trafik i området forestiller Claes Remien sig, at Badstuegade, Pustervig og Volden kunne lukkes helt af for biler.

Parkeringshuset skal bygges tre etager ned i jorden, og hvad der skal ligge ovenpå, er man hos Remien Ejendomme klar til en kreativ dialog om.

»Det kunne være boliger, det kunne være Arkitektskolen. Der er jo meget plads. Man kunne også lave et marked, som man kender det fra Paris. Vores ønske er at få byggeriet integreret i området, og vi vil udvikle de nye bygninger med stor respekt for kvarteret,« understreger Claes Remien.

Han samarbejder med Cubo Arkitekter i Frederiksgade om udviklingen af området.

Ukendt huslejeniveau

På spørgsmålet, om det nye butiksområde vil rumme lejemaal, som er til at betale for mindre iværksætterbutikker, svarer Claes Remien:

»Det er for tidligt at udtale sig om huslejeniveauet, men man kunne forestille sig, at parkeringshuset kunne være med til at sikre lavere husleje for de tilhørende butikker. Det vil jeg ikke udelukke. Vi er som sagt åbne for en kreativ dialog.«

De nye butiksljemål og p-huset vil kunne stå klar i sommeren 2016.

Det har ikke været muligt at træffe rådmænd for teknik og miljø, Laura Hay, for en kommentar til visionerne for Borggade, men byplanlægger Henrik Pedersen fra Aarhus Kommune er umiddelbart positivt indstillet over for selve ombygningen af de eksisterende skolebygninger.

»Jeg har ikke set nogen konkrete planer endnu, men rent arkitektonisk vil jeg da ikke jamre over, at der på den grund åbnes mod gaden til butikker. De industribygninger, der er på grunden, passer jo egentlig ikke ind i kvarteret,« siger han.

Andre byer misundelige

Henrik Pedersen kan godt forstå de små butiksdriverendes bekymring for udviklingen i Latinerkvarteret.

»Det er vigtigt at beholde de to modpoler, som vi har i dag: Strøgets store konceptbutikker contra Latinerkvarterets mindre iværksætterbutikker. Andre byer er meget misundelige på vores latinerkvarter. Men jeg tror ikke, at de små iværksætterbutikker forsvinder. Hvis huslejen bliver for høj, flytter de bare andre steder hen,« siger Henrik Pedersen.

Hans erfaring med lignende kvarterer i udlandets storbyer er nemlig, at det over år skifter, hvilke kvarterer der er in. Når huslejepriserne stiger, flytter iværksætterne til nye, billige områder. Den udvikling har bl.a. været tydelig i Berlin.

»Det er spørgsmålet, om Aarhus er stor nok til den udvikling, men generelt er der masser af butiksplads i city, og der er flere på vej. Jeg ser store muligheder i hele området omkring Vestergade, Klostergade og Grønnegade. Vestergade er en gade på vej op, ikke mindst med udviklingen af Godsbanen, som vil trække mange flere mennesker igennem via Museumsgade, Mølleparken og Marstrandsgade,« siger Henrik Pedersen.

Han ser også muligheder i Nørregade og Nørre Allé. Mejlgade og Skt. Olufsgade vil desuden få langt større kundepotentiale, når der begynder at ske mere på havnefronten.

2011-05-26 03:01:00

Leder: Latinerkvarteret

Latinerkvarteret i Aarhus er en hyggelig del af bylivet. Det værdsættes både af de lokale og af turister.

Men en dynamisk by er under evig forandring, og det er Latinerkvarteret også. De gamle bygninger skaber et karakteristisk miljø, som understøttes af de mange såkaldte nichebutikker og multibrandbutikker. Der er tale om små iværksætterbutikker, som er originale og trendsættende, og lige præcis disse butikker tiltrækker et købestærkt publikum. Men den atmosfære og det image, som Latinerkvarteret har udviklet, er under pres i og med at såkaldte konceptbutikker trænger sig på. Modsat de små iværksætterbutikker er de kapitalstærke, og det presser huslejerne op.

Selv om konceptbutikkerne i rigt mål findes på Strøget, i Bruuns Galleri og andre indkøbscentre, forekommer faren, for at de også overtager Latinerkvarteret reel. Det er markedskræfterne, der i den sidste ende bestemmer, og det er ikke tilrådeligt at lave restriktioner blot for at forsinke eller hindre en udvikling.

I stedet kan man tage kampen op, og det er lige præcis det, man gør i Latinerkvarteret og gaderne omkring. Maskinmesterskolen flytter i 2014 ned på havnen og efterlader en række bygninger med facade mod Borggade, Studsgade og Paradisgade. Ejeren, Remien Ejendomme, har store og spændende planer for stedet og bygningerne.

Man ønsker, at bygningerne bevares og omdannes til butikker, og så har man planer om et underjordisk parkeringsanlæg til 4-500 biler. Men visionerne kræver så at sige politisk medvind, ellers kan de næppe realiseres, og det er den fase, man er på vej ind i.

Får man flere butiksljemål i selve Latinerkvarteret, burde det for en stund lette trykket på de små iværksætterbutikker. Et underjordisk parkeringshus vil godt nok kræve nogle trafikomlægninger, men der er så himmelråbende mangel på parkeringspladser i midtbyen, at man som udgangspunkt bør være positiv over for ideen om et underjordisk parkeringshus.

Man kan nu engang ikke holde liv i og udvikle byens detailhandel, hvis kunderne ikke kan komme til og fra.

Et andet spændende tiltag i midtbyen er projektet Sidegaderne, som er et forsøg på fælles promovring af området omkring Klostergade, Grønnegade og Vestergade. Intentionen er at udvide Latinerkvarteret til sidegaderne.

Ideen er, at hvis de små iværksætterbutikker i selve Latinerkvarteret presses ud af konceptbutikkerne, er der plads i sidegaderne, hvor huslejen vil være lavere.

Men der arbejdes også med muligheder andre steder i byen.

Den fremtidige udvikling på havnefronten kan således generere en udvikling i området omkring Nørregade, Nørre Allé, Mejlgade og Skt. Olufsgade.

Alt i alt kan der spores grøde i byens handelsliv, og det er også nødvendigt for fortsat at udvikle Aarhus som en god handelsby med mange tilbud.