

Debata publiczna
Życie po życiu. Jakie funkcje społeczne mogą pełnić galerie handlowe?
12 maja 2018 r. CH Manhattan

W przestrzeni nietypowej, ale zachęcającej przypadkowych przechodniów do interakcji - w holu CH Manhattan, odbyła się debata pt.: "Życie po życiu. Jakie funkcje społeczne mogą pełnić galerie handlowe?". Spotkanie zorganizował Instytut Metropolitalny oraz Solidarni dla Gdańska. Nad przyszłością galerii handlowych dyskutowali przedstawiciele sektora nauki, biznesu, organizacji pozarządowych oraz radni miejscy.

Anna Gołędzinowska reprezentująca Katedrę Urbanistyki i Planowania Regionalnego Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej zauważyła, że galerie handlowe, podobnie jak mieszkaniowe inwestycje deweloperskie, mogą przedstawiać zarówno dobre, jak i złe rozwiązania. Przedstawiła genezę galerii handlowych, które mają korzenie w Stanach Zjednoczonych i zgodnie z nurtem *trans investment development* miały być sytuowane w taki sposób, by niwelować powstawanie korków oraz ograniczyć ich powstawanie zbyt blisko siebie. Zdaniem dr Gołędzinowskiej, obiekty zlokalizowane na obwodnicach to obiekty odciągające ludzi od wyludniającego się centrum. „Musimy znaleźć rozwiązanie, żeby skupić centrum życia w centralnym paśmie usługowym”. Na przykładzie Gdyni obserwujemy pewną specjalizację galerii handlowych: Batory zaczyna funkcjonować jako „food hale”, a CH Kwiatkowskiego jako powierzchnia biurowa. Mamy więc do czynienia z sukcesją funkcji i należy traktować to jako naturalny proces.

Głosem obiektów handlowych był Łukasz Tomczak, Dyrektor zarządzający CH Manhattan. Dyrektor centrum przywołał statystyki które wskazują, że “zbliżamy się do szklanego sufitu” – Trójmiasto jest jednym z najbardziej nasyconym pod względem ilości obiektów handlowych obszarem w Polsce. Jeżeli na obrzeżach historycznego miasta powstaje powierzchniowo duży obiekt handlowy, nie spodziewamy się w przeciągu najbliższych 10-15 lat rewolucji, podczas której drobni przedsiębiorcy przejmą rynek. „Będziemy płakać nad rozlanym mlekiem” - mówił Łukasz Tomczak. Powierzchni handlowych powstaje coraz więcej, a przez to trudniej jest zapełnić je sklepami. Mija się również z celem wynajmowanie powierzchni temu samemu najemcy w tym samym obiekcie. Dlatego też, z konieczności, galerie handlowe udostępniają ją pod biura, obiekty usługowe czy inne obiekty niehandlowe.

Do wypowiedzi dr Anny Gołędzinowskiej często nawiązywała Marta Gibczyńska, przedstawicielka Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej wskazując, że nasze miasta różnią się od miast amerykańskich – mają inną historię, układ urbanistyczny oraz sposób funkcjonowania, o czym, zdaje się, zapominamy. „Skoro ani miasto, ani biznes nie myślą o planowaniu, to kto myśli?” – pytała. Skupiamy się na szybkim zysku. To, że obiekt zmienia swoją funkcję nie stanowi problemu, a raczej jest naturalnym miejskim procesem. Nawiązując do procesu budowy Forum Gdańsk (nowej galerii handlowej, która wkrótce zostanie otwarta w centrum miasta) wyraziła też nadzieję, że będzie to ostatni tego typu obiekt, który powstanie w Gdańsku. Jej zdaniem już na etapie projektowania należało czerpać z doświadczeń europejskich miast, co oszczędziłoby krytyki i negatywnej oceny inwestycji nie przystającej w żaden sposób do historycznego centrum miasta.

„Ulice miast są tętnem handlu” – mówił dr Łukasz Cora z Fundacji Lepszy Gdańsk. Dr Cora zastanawiał się, czy nie powinniśmy wrócić do tradycyjnych form handlu, czyli ulic handlowych, podając za przykład ulice Mediolanu czy Barcelony. “Jak mają wyglądać galerie handlowe przy braku

perspektywicznego myślenia?” Centra handlowe, takie jak Alfa Centrum, bywają generatorami ruchu, ale zdarza się też, że są dla tego ruchu zagrożeniem, np. w głównej części miasta.

Piotr Borawski, Radny Miasta Gdańska, zwrócił uwagę, że myślimy w perspektywie jednej kadencji – od wyborów do wyborów. Dla samorządu nowe, duże inwestycje to wpływ do budżetu z podatku od nieruchomości.

Pytania od publiczności dotyczyły między innymi kwestii planów na ukształtowanie przestrzeni publicznej przed wejściem do CH Manhattan, a także możliwości większego otwarcia i zwiększenia dostępności parterów galerii handlowych dla przechodniów.

Uczestnicy debaty co do zasady zgadzali się w kwestii oceny polityki dotyczącej budowy i rozwoju galerii handlowych w Gdańsku. Głównym mankamentem w tym zakresie wydaje się być brak długofalowej koncepcji i pomysłu na współpracę z inwestorami. Mimo widocznych krajowych i europejskich trendów oraz ze względu na fakt, że rynek zmienia się dość dynamicznie, trudno było prelegentom o precyzyjne wskazanie potencjalnych kierunków rozwoju usług dostępnych w obiektach obecnie pełniących funkcję galerii handlowych. Z reguły jako najbardziej prawdopodobny scenariusz wskazywano dążenie do ich multifunkcjonalności. Na pewno wrócimy do tego tematu w kolejnych wydarzeniach organizowanych przez Instytut Metropolitalny.

Sporządziła: Aleksandra Fijałkowska