

A full-page portrait of two individuals against a dark, vertically-grained background. On the left, a man with long, light-colored hair and a full beard is wearing a dark blue blazer over a matching button-down shirt and dark jeans with a black belt. On the right, a woman with long, light-colored hair is wearing a vibrant green and black tiger-stripe patterned long-sleeved blouse with a dark collar and dark trousers with a tie waist. Her arms are crossed.

## DIANA LENART

- inicjatorka festiwalu Open House Gdynia i Open House Gdańsk. Kuratorka wydarzeń artystycznych i kulturalnych w Trójmieście. Laureatka Nagrody Prezydenta Gdyni za animację kultury

## MICHAŁ CIOMEK

- architekt, wiceprezes zarządu firmy deweloperskiej Invest Komfort, która jest mecenasem festiwalu Open House

# Nowe życie miasta

Kiedy po latach wróciłam do Gdyni, chciałam przejść się starymi ścieżkami. Nie dało się, w międzyczasie wszędzie wyrosły płoty

Z DIANĄ LENART I MICHAŁEM CIOMKIEM  
ROZMAWIA KATARZYNA FRYC  
ZDJĘCIE MICHAŁ RYNIAK/AGENCJA WYBORCZA.PL

**O**d kilku lat w ramach festiwalu Open House w Gdyni i Gdańsku zapraszacie do zwiedzania ciekawych, dobrze zaprojektowanych przestrzeni publicznych i prywatnych, także mieszkań.

DIANA LENART: Ten pomysł przyszedł jednocześnie do mnie i do Michała, który mieszkał w Londynie, gdzie w 1992 r. narodziła się idea Open House. W pierwszej edycji w Londynie otwarto 20 budynków w jednej dzielnicy, by od środka pokazać dobrze zaprojektowane przestrzenie. W Polsce Open House jest obecny od 2015 r., pierwszą edycję zorganizowaliśmy w Gdyni, parę lat później także w Gdańsku.

MICHAŁ CIOMEK: Mniej więcej w tym samym czasie porzuciliśmy z Dianą nomadyczny tryb życia, by wrócić do rodzinnej Gdyni. Wcześniej przez 11 lat mieszkałem w Londynie, gdzie Open House jest wydarzeniem, na które czeka się przez cały rok. Diana z kolei żyła w Barcelonie i pracowała przy organizacji tamtejszego festiwalu. Po powrocie z Hiszpanii postanowiła zaimplementować ideę Open House w Trójmieście, a dla mnie stało się oczywiste, że jako Invest Komfort zostajemy mecenasem wydarzenia. Z roku na rok festiwal cieszy się coraz większym zainteresowaniem i przyciąga osoby zafascynowane architekturą, wdzięczne za szansę tak bezpośredniej rozmowy o projektowaniu.

D.L.: W Londynie, żeby dostać się do imponującej siedziby Lloyds Bank albo do elektrowni w dzielnicy Battersea, znanej z okładki płyty Pink Floyd „Animals”, trzeba było czekać godzinami. Udział w festiwalu jest darmowy, do większości lokalizacji nie trzeba się zapisywać, więc kolejki ustawały się gigantyczne.

**Co ludzi tak fascynuje w niedostępnych na co dzień budynkach? Może to podglądactwo?**

D.L.: Osoby uczestniczące w Open House w Gdyni i Gdańsku mówią, że chcą lepiej poznać swoje miasto. Z tej okazji zjeżdżają do Trójmiasta z całej Polski. Po każdej lokalizacji oprowadzają eksperci, doświadczeni przewodnicy, których my szkolimy. Ciekawie opowiadają o architekturze, funkcjonalności, historii i otoczeniu tych miejsc. Ludzie uwielbiają wjeżdżać na wysokie piętra, oglądać miasto z wysokości. Ale podglądają też, rzecz jasna!

**Diano, ty też odważyłaś się pokazać obcym ludziom swoje mieszkanie.**

D.L.: Najpierw zapraszałam zwiedzających do mieszkań, które wynajmowałam w zabytkowej kamienicy Hundsdorffów przy ulicy Starowiejskiej. Zawsze chciałam tam miesz-

M.C.: Pokazaliśmy nasze biura tak, jak wyglądają w czasie normalnego dnia pracy i w trakcie procesu projektowania. Przedmioty, takie jak książki na półkach czy obrazy na ścianach, które stanowią cenną inspirację dla naszych pracowników, w czasie zwiedzania były katalizatorem rozmów. W ramach Open House prezentujemy też nasze inwestycje. Uczestnicy festiwalu mogą zobaczyć projekty deweloperskie, które są już oddane mieszkańcom, i zweryfikować, jak w praktyce sprawdzają się wprowadzone przez nas rozwiązania, np. bookcrossing czy sala do coworkingu. Czasem wdaję się w dyskusję z mieszkańcami, których spotykają na klatkach schodowych czy w przestrzeni zielonej. Tu nie ma miejsca na udawanie.

W Polsce wciąż mamy mało szacunku dla przestrzeni wspólnych, publicznych. Nie dbamy o nie,

*bo nie mamy świadomości, że to nasze*

kać, bo to wspaniały przykład przedwojennego modernizmu gdyńskiego. Zapraszałam do siebie uczestników festiwalu, bo chciałam z nimi porozmawiać. Przychodzili jako obcy ludzie, a teraz znam już ich wszystkich. Czy to nie cudowne? To działania pojedyncze, integrujące – na tym nam zależy.

M.C.: Wciąż zdarza mi się spotykać na ulicy ludzi, którzy w ramach Open House mieli okazję odwiedzić siedzibę Invest Komfort w Sea Towers, w tym mój gabinet. Moim zdaniem największy atut tego festiwalu to właśnie jego uczestnicy. To otwarci, ciekawi ludzie, głodni wiedzy, z którymi można godzinami rozmawiać na temat architektury i nie tylko.

**Przygotowujecie jakoś specjalnie miejsca przeznaczone do zwiedzania?**

**Czy oprócz zwiedzania biur i mieszkań formuła Open House zaprasza także do refleksji na temat miejskich przestrzeni wspólnych?**

M.C.: To jeden ze stałych tematów festiwalu. Kiedy mieszkałem w Londynie, fascynowało mnie, że tam dyskusja o miejskich przestrzeniach była prowadzona pomiędzy miastem, lokalną społecznością, inwestorami i architektami. Dodam, że była to dyskusja na bardzo wysokim poziomie. Transparentna i przynosząca efekty. W Polsce ten trend dopiero się rozwija, co jest zasługą m.in. naszego festiwalu.

Londyn jest bogaty w zieleń i parki, ale ma też wiele niezagospodarowanych miejsc. Nauczyłem się tam, że projektując inwestycje, trzeba uwzględnić wolną przestrzeń, pozwolić ludziom zaadaptować ją do swoich potrzeb. Czasem wystarczy trawnik, by stworzyć nowe, przyjazne miejsce spotkań w centrum miasta.

Ten pomysł sprawdził się w ramach naszej inwestycji Brabank Apartamenty w Gdań-



Open House to okazja, by zobaczyć, jak mieszkają inni ludzie: Marek i Włodek z kolekcją roślin, Magda i Piotr we Wrzeszczu oraz Magda z kotami

sku. Stworzyliśmy nad Motławą przestrzonną przestrzeń zieloną z małą architekturą. Chętnie korzystają z niej lokalne restauracje i mieszkańcy. Z przyjemnością obserwuję, jak w sezonie gdańszczenie i turyści spędzają tu wolny czas, spotykają się w ogródkach gastronomicznych, odpoczywają na leżakach i ławkach. Cieszę się, że udało nam się stworzyć nowe miejsce integracji w Trójmieście.

### Czego brakuje naszym przestrzeniom wspólnym?

D.L.: Najczęściej zieleni. A mnie osobiście brakuje u nas, głównie w Gdyni, tego, by ludzie chętnie wychodzili do miasta i tam wspólnie spędzali czas.

Mieszkańcy boją się, że ich ulubione miejsca się zmieniają, tracą swój charakter. Że będą wyglądać inaczej, zmieni się oś widokowa. To naturalne, że boimy się zmian. Z drugiej strony coraz więcej osób chce brać udział w tworzeniu rozwiązań przestrzennych i mieć wpływ na to, jak wygląda ich miasto.

M.C.: Ludzie są zazwyczaj podejrzliwi wobec planowanych zmian. Dopiero gdy jako inwestor mamy szansę spokojnie wyłożyć swoje argumenty i podzielić się wiedzą, nieufność ustępuje miejsca ciekawości. Początek takiej rozmowy jednak bywa trudny, bo mało kto chce podważać status quo. W przeciwieństwie do nas. Często górę bierze przyzwyczajenie. A przecież nowe, odważne przedsięwzięcia, jak woonerf na ulicy Abrahama w centrum Gdyni, mogą pobudzić przestrzeń i ożywić miejsca, które przez lata były zapomniane.

D.L.: Przez dziesięciolecia takim martwym miejscem była ulica Portowa, na której kończyło się gdyńskie śródmieście. Nie było tam po co iść ani nawet gdzie usiąść. Kiedy w okolicy powstały nowe inwestycje z usługami w parterach, cały kwartał dostał nowe życie.

M.C.: Takiej reanimacji wymaga teraz ulica Świętojańska, na której zamiera życie.

### Czym - na podstawie waszych doświadczeń - różni się polskie i europejskie podejście do kształtowania przestrzeni?

M.C.: Z moich londyńskich obserwacji wynika, że tam mieszkańcy w pełni wykorzystują miasto, każdy jego centymetr. Często wymyślają najróżniejsze nowe funkcje.

### Na przykład jakie?

M.C.: Choćby związane z organizacją eventów - w Londynie nieustannie coś się dzieje. Świetnie zagospodarowane są bulwary wzdłuż Tamizy, gdzie znajdziemy i siedzibę teatru, i chłopców na deskorolkach. Tam ludzie adaptują przestrzeń. My też pomału się tego uczymy. Gdynianie potrafią wykorzystywać to, co mają: przestrzenie miejskie, leśne, plażowe, bulwary.

### Może dzieje się tak dlatego, że Gdynia ma dużo do zaoferowania.

Zapraszałam do swojego mieszkania uczestników festiwalu Open House.

Przychodzili jako obcy ludzie,

*a teraz znam już ich wszystkich*

D.L.: Zarówno jeśli chodzi o krajobraz, jak i architekturę. Nie tylko bliskość morza i plaża w centrum miasta są atutami Gdyni, także lasy i wzgórza morenowe. Gdynia jest bogata z natury, więc nic dziwnego, że tutaj się dobrze mieszka. I jest cały czas w procesie tworzenia, choć ze względu na przedwojenny modernizm bardzo trudno jest dopasować do niego nową architekturę. Na naszych oczach zmienia się śródmieście - stosunkowo niewielkie, bo położone między morzem a lasem. Potrzebny jest dialog

z mieszkańcami, by zagospodarować je jak najefektywniej.

M.C.: Byłoby wielkim błędem, gdybyśmy po stu latach nadal kierowali się tylko założeniami traktowanej jak świętość przedwojennej gdyńskiej zabudowy modernistycznej i ją wyłącznie kopiowali. W przypadku Gdyni kontekst modernizmu jest bardzo istotny, ale przecież nie jest obowiązkowy. Należy iść do przodu, często potrzeba odwagi, by zaproponować coś nowego w miejscach, które cierpią na brak kontekstu. Dotyczy to nie tylko Gdyni.

### Centra miast, zwłaszcza tych atrakcyjnych turystycznie, zabija najem krótkoterminowy mieszkań, który ruguje z nich mieszkańców.

M.C.: Na szczęście w ostatnim czasie to się zmienia. Owszem, latem mieszkania są wynajmowane turystom, ale od września do czerwca - studentom. Mam też kilku znajomych, którzy wynajęli w Gdyni mieszkanie na wakacje, ale tak im się spodobało, że zdecydowali się tu przeprowadzić.

D.L.: Marta Frej przyjechała tu w listopadzie i postanowili z mężem osiąść na stałe.

### W Barcelonie najem krótkoterminowy jest

#### regulowany.

D.L.: W każdej dzielnicy Barcelony można się starać o licencję na prowadzenie najmu krótkoterminowego, ale są one limitowane. Natomiast ściśle centrum Barcelony już nie wydaje takich pozwoleń. A jeśli ktoś złamie rygorystyczne zasady takiego najmu, traci licencję i płaci karę.

### Wiele naszych miast cierpi na betonozę, reklamozę, obsesyjne grodzenie budynków. Jak temu zaradzić?

M.C.: Rozwiązaniem są uchwały krajobrazowe, które mają ukrócić samowolę reklamową i wszechobecne płoty. Wszyscy bez wyjątku muszą się do nich zastosować. Zyskają na tym i mieszkańcy, i otoczenie.

D.L.: Kiedy po latach wróciłam z Barcelony do Gdyni, chciałam przejść się po moim mieście starymi ścieżkami. Nie dało się, bo w międzyczasie wszędzie wyrosły płoty. Do dziś nie rozumiem, co się z nami stało, że zaczęliśmy się tak grodzić. Zamiast skracać, wydłużamy drogi, nie myśląc o osobach starszych, z wózkami albo na wózkach.

M.C.: Jest też druga strona medalu. „Otwarcie” osiedla nie powinno się wiązać z utratą prywatności i komfortu tamtejszych mieszkańców. W Polsce wciąż mamy mało szacunku dla przestrzeni wspólnych, publicznych. Nie dbamy o nie, bo nie mamy świadomości, że to nasze. To główna różnica między Zachodem a nami. To kwestia nie tylko kultury, ale też empatii i odpowiedzialności.

**Co sądzicie o pomysłe Warszawy, która - wzorując się np. na Wiedniu - chce dogadywać się z deweloperami, by część mieszkań przekazywali na lokale komunalne?**

M.C.: Podobne rozwiązanie widziałem w Londynie, gdzie władze dzielnic negocjują z inwestorami nowych budynków w sprawie pozys-

kania mieszkań komunalnych. Jest też druga opcja - samorząd przeznacza fundusze inwestora np. na budowę na terenie nowych osiedli szkoły czy przedszkola, które bez środków prywatnych pewnie by tam nie powstały.

**W Polsce jest odpowiedni grunt dla takich rozwiązań?**

M.C.: Rozwiązaniem jest owiana złą sławą specustawa zwana lex deweloper. Według mnie to pierwsza próba, by inwestor mógł transparentnie uczestniczyć w rozwoju miasta. W Gdańsku planujemy realizację siedmiu niskich budynków mieszkalnych w tej formule, ale w zamian chcemy zainwestować ok. 8 mln zł w modernizację dzielnicy. W planach jest m.in. rewitalizacja parku, nasadzenia zieleni, remont skrzyżowania, nowe oświetlenie oraz mała architektura i termomodernizacja lokalnej szkoły. To inwestycje, które będą służyć wszystkim okolicznym mieszkańcom. Chodzi o to, by dbać nie tylko o swoją działkę, ale też rozwijać sąsiedztwo. Ma to wpływ na komfort życia w dzielnicy, jej wizerunek i wartość tamtejszych nieruchomości. Naszym zdaniem tego typu miastotwórcze działania powinny być standardem. Niezbędna jest więc ścisła współpraca deweloperów z samorządami. Zachód do tego dorósł, my jeszcze nie. ♦

### „ZAPROJEKTOWANE PO LUDZKU”

to projekt, który w centrum uwagi stawia człowieka - jego potrzeby, marzenia i wartości, którymi się kieruje.

To idea, która przyświeca nam w całym projekcie i którą zamierzamy upowszechniać w różnych obszarach związanych z życiem człowieka.

W pierwszej odsłonie poruszaliśmy się w obszarze DOMU, mówiąc, że ludzie nie potrzebują produktów, lecz wartości i jakości. Stworzyliśmy znak, którym wyróżniamy produkty, usługi, miejsca, inicjatywy.

Teraz, w drugiej odsłonie projektu „Zaprojektowane po ludzku”, rozmawiamy o MIASTACH skrojonych na ludzką miarę. O tym, jak miejska przestrzeń może sprzyjać budowaniu wspólnoty. Skupiamy się na rozwiązaniach, które dają możliwość wyboru i godzą różne wizje - potrzeby.

PARTNER STRATEGICZNY

**otodom**

PARTNER

**INVEST  
KOMFORT**

ZAPROJEKTOWANE  
**PO LUDZKU**

MIASTO BARDZIEJ WSPÓLNE