



התחדשות עירונית ושימור בברלין
ובחינת יישומם בתל אביב-יפו

המשתתפים בסיוור:

גב' אורלי אראל

סגנית מהנדס העיר ומנהלת האגף לתכנון העיר בעיריית תל אביב-יפו

אדר' אירית סייג-אוריון

מנהלת מחלקת תכנון דרום יפו

אדר' גילה גינזברג

אדריכלית במחלקת תכנון מרכז

אדר' רינה אברבוק

מרכזת תחום יפו במחלקת רישוי בנייה

גב' הילה לובנוב

מתכננת ערים, מתכננת ביחידה לתכנון אסטרטגי, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו

אדר' שרון גולן

אדריכלית במחלקה לשימור מבנים בעיריית תל אביב-יפו ואחראית מטעם המחלקה על מרכז השימור העירוני

גב' שירה בנימיני

מתכננת ערים, מרכזת את יישום השימור בעיריית תל אביב-יפו ומקדמת יוזמות עירוניות הקשורות לשימור עם התחדשות עירונית

ד"ר ניר מועלם

עו"ד, מתכנן ערים וחוקר במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון

אדר' רועי פביאן

אדריכל, אמן וחוקר תרבות שוליים

מר איל פדר

יוזם חברתי ואמנותי הפועל בתל אביב, המנהל האמנותי של ספריית גן לוינסקי וסטודנט לתואר שני בתכנון עירוני במסגרת התכנית הרב-תחומית למצטיינים ע"ש עדי לאוטמן באוניברסיטת ת"א

תוכן העניינים

תודות

אורלי אראל..... עמ 4

הקדמה

שרון גולן..... עמ 5

פרק 1

שימוש זמני במבנים ריקים כאמצעי לפיתוח ושימור

שירה בנימיני עמ 9

פרק 2

מודלים חדשים של בעלות כאמצעי לעידוד דיור הוגן:
הסינדיקאטים בגרמניה

ד"ר ניר מועלם..... עמ 15

פרק 3

התחדשות עירונית "זהירה" כאמצעי לשיקום העיר:
המקרה של ברלין ולקחים לישראל

ד"ר ניר מועלם עמ 20

פרק 4

הדילמה של שיווק נכסים ציבוריים -
האם למרבה במחיר או למציע את השימוש הטוב ביותר?
המקרה של אקסרוטפרינט

הילה לובנוב..... עמ 25

פרק 5

החברה האורחית כשותפה בתכנון וביצירת העיר

איל פדר עמ 30

בתפקידי כסגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון העיר בעיריית תל אביב-יפו היתה לי הזכות לעמוד בראש קבוצת אדריכלים ומתכנני ערים לסיור ביוזמה ומימון משרד החוץ הגרמני וקרן היינריך בל במתחמים מעוררי השראה לפיתוח עירוניות בברלין. סיור זה עסק באסטרטגיות לפיתוח ולשימור עירוני בעיקר במתחמים שבמודלים שונים הפכו למרחבים ציבוריים ונגע בסוגיות המגיעות מדי יום לשולחנו.

בשנים האחרונות אנחנו עוסקים רבות בתכנון ובפיתוח המרחב הציבורי, חלק גדול ממנו הם מתחמים היסטוריים המיועדים לשימור. החיפוש אחר המודל הנכון לפיתוחם כמרחב שיתרום לעיר ברובד החברתי-תרבותי, לצד האתגר הכלכלי לקיום המקומות הללו, מפגיש אותנו עם גישות שונות ועם כלים נוספים שלחלקם נחשפנו בסיור.

בסיור זה היה אפשר היה להרגיש את התרומה של הפעילות התרבותית, בעיקר העצמאית, לייחודיות של העיר. עיריית תל אביב-יפו מכירה בחשיבות חיי התרבות בעיר, המקנים לה זהות, ייחודיות ומשמשים מנוף להתפתחות כלכלית וחברתית בתוכה וכך, מהווים כלי משמעותי לחיזוק אזורים חלשים ולצמצום פערים. הכרה זו באה לידי ביטוי בתכנון היוזמי, בעיקר באזורים בהם קיימת פעילות של תרבות שוליים ומעמד יצירתי, כאשר העירייה מנסה לאפשר ולעודד פעילויות כאלה ע"י הסדרתן והטמעתן בתהליכים העירוניים כמו גם בתהליכים הסטטוטוריים. סיור זה רק העמיק את ההכרה בתרומה של פעילות תרבות ואמנות להתחדשות העירונית מבחינת הנוכחות והנראות במרחב, טיפוח הצביון הקהילתי והגברת הכלכלה המקומית.

בעת הסיור חשנו בהבדלים אשר כה משפיעים על התכנון העירוני בתל אביב-יפו, ובעיקר מעורבות החברה האזרחית בקביעת סדר היום של השלטון הלאומי והמקומי. עם זאת, קשה היה שלא לחוש גם בקווי הדמיון לאור האתגרים הכלכליים-חברתיים, לצד האווירה התרבותית והיצירתית ששתי הערים מעניקות לשוהה בהן.

שילוב המשתתפים שהפגיש גם אנשי מקצוע "מוסדיים" וגם כאלו הפעילים במרחב הקהילתי, איפשר לסיור זה להעניק השראה ומוטיבציה להטמעת התכנים בתהליכים בהם אנו עוסקים ביומיום.

ברצוני להודות לקרן היינריך בל ולמשרד החוץ הגרמני על ארגון סיור זה ומימונו ולמחלקת השימור שיוזמה, קידמה והוציאה אותו לפועל.

אורלי אראל

הקדמה שרון גולן

ספרון זה מהווה סיכום לסיור שנערך בברלין בסוף מאי 2014. מטרת הסיור הייתה לחשוף בפני קבוצת מקבלי החלטות מעיריית תל אביב, מומחים בתכנון אורבני ונציגי מיזמים חברתיים את שיטות ההתחדשות האורבנית המקודמות כרגע בברלין. יוזמה זו נולדה מתוך הכנס "יירוק העיר הלבנה" - "Greening the white city" שנערך במאי 2013 בתל אביב, ובו הועלתה הסוגייה החברתית בהתחדשות ערים בכלל ובשימור מבנים בפרט.

ההיסטוריה של ברלין הייתה תמיד מלאה בתהפוכות והפיתוח האורבני שלה היה מאז ומעולם חדשני ורדיקלי. על כן יכולה ברלין לשמש כר פורה לרעיונות בתחום התכנון. תחילת הפיתוח המואץ והפיכת ברלין לעיר מטרופוליטן נחשבת, הינה תופעה חדשה יחסית בהשוואה לערים אחרות באירופה. הפיתוח המהיר החל בעיקר לאחר מלחמת העולם הראשונה, בעקבות הצורך בדיוור המוני כתוצאה מהמהפכה התעשייתית אשר הביאה המוני מהגרים מהכפרים הסובבים לתוך העיר. לאחר מלחמת העולם השנייה הייתה ברלין מחולקת עד לשנת 1990 לחלק מזרחי וחלק מערבי, כאשר הצד המערבי היה למעשה מובלעת של גרמניה המערבית. נפילת החומה ב-1989 הביאה עמה הזדמנויות פיתוח רבות שכן מבני ההנהלה שהיו בעבר לשתי הערים צומצמו לחצי וכך נותרו מבנים גדולים ריקים. כמו כן, התפנו עתודות קרקע רבות לאורך החומה וזאת במרכז העיר ממש.



ברנאוואר פארק בו עבר הגבול בין מזרח ברלין למערבה

המבנים והרובעים בעיר נובע בראש ובראשונה מהצורך ומההכרה של הקהילה בערך שלהם. בברלין תאוריית השימור מושתתת על תהליכים שנוצרו מלמטה "Bottom up" אשר במהותם בקשו לא רק לשמר מבנים וסטרוקטורות אלא גם את הפן החברתי והרקמה הסוציאלית השייכת לסטרוקטורות עירוניות אלה. "תהליכי ההתחדשות הזהירה" (כפי שהיא מכונה בגרמנית בז'רגון המקצועי) או "פיתוח עירוני בר-קיימא" בשפה שלנו ממשיכים להשפיע עדיין באופן מובהק על תהליכי ההתחדשות האורבנית היום הן מצד הרגולטור והן מבחינת מיזמים חברתיים שצומחים מלמטה.

בבואנו לבחון את המקרים שנחשפנו אליהם בברלין ולנסות ולהשליך מקצתם על תהליכי התכנון בארץ עלינו להבין תחילה כי קיימים פערים רבים הנובעים מגישות התכנון השונות אשר מושפעות בחלקן באופן ישיר מהפוליטיקה התכנונית בארץ ומהלחץ הנדל"ני המופעל על העיר. יש להבין את מקרי הבוחן המתוארים להלן ואת הפרקטיקות התכנוניות השונות הנהוגות בברלין, על רקע הבדלים תרבותיים רבים (לפחות ביחס לישראל) המשפיעים על התנהגות האזרחים, על יוזמות מקומיות ועל תגובת הממסד (העירייה ומקבלי תפקידים בה) ליוזמות אלה. על אף הבדלים אלה, ברלין ותל אביב מתמודדות עם סוגיות דומות שבמהותן קשורות לפיתוח העירוני המואץ שלהן. תהליכים סוציו-כלכליים עכשוויים, הן בברלין והן בתל אביב, משפיעים על שוק הנדל"ן, יוצרים עלייה דרמטית בגובה שכר דירה וגורמים לתושבים מקומיים להידחק החוצה. כל זה משפיע



אנדרטת זיכרון, ברנאוואר פארק

הזדמנויות אלה הניבו הזדמנויות לפיתוח עירוני יצירתי אשר שם לו למטרה לקדם את המעמד היצירתי ולעודד חדשנות.

לאחר איחודה נאלצה העיר להתמודד עם חובות כבדים וקשיים כלכליים רבים. אך ראש העיר דאז קלאוס וברייט קבע: "ברלין ענייה אבל סקסית" – וכנראה בצדק. אוכלוסייתה צומחת כמעט ב-50,000 תושבים בכל שנה וביצועיה הכלכליים עלו ב-17 אחוזים מ-2005. כל זאת הודות לחברות אינטרנט מדיה וחברות הזנק כמו גם ארגוניים חברתיים בינלאומיים שבוחרים בעיר כמושב קבע, כולל כמובן התיירות האדירה שפוקדת את העיר ובחלקה אפילו מחליטה להישאר בה.

כמעט במקביל לסיור לברלין התעוררה מחאה חברתית שכונתה "מחאת המילקי", פרי עטו של ישראלי שהחליט להשתקע בברלין בגין פערי המחירים ויוקר המחיה בישראל לעומת ברלין. אולם במהותה עסקה המחאה בסוגייה עמוקה יותר: כיצד מאפשרים מגורים בעיר לא רק לשכבות האלפיון העליון אלא לערב רב של שכבות סוציו – אקונומיות. לפי המודל הברלינאי לא רק המרחב הפיזי מעודד פיתוח ושגשוג אורבני אלא גם האוכלוסייה והמעמד היצירתי שהיא מביאה עמה. כפי שג'ין גייקובס –מבקרת תכנון ערים מודרני במאה ה-20 ומחברת "מותן וחייהן של ערים אמריקאיות גדולות" – אמרה "כאשר מקום נעשה משעמם אפילו העשירים עוזבים".

בכדי להבין לעומק את תהליכי השימור והפיתוח האורבני בקונטקסט הפוליטי יש לבחון את מגמת הפיתוח האורבני המהפכנית לאותה תקופה שרווחה בעיר בשנות ה-80 ברובע קרויצברג. במהלך תקופה זו נקבעה מדיניות של "תהליכי התחדשות זהירים" (מפורטים בפרק שלישי). שימור



חלקי חומה ששומרו כמרחב ליצירת אמנות רחוב



הבונקר של היטלר בברלין

שימוש זמני במבנים ריקים כאמצעי לפיתוח ושימור

שירה בנימיני

שימושים זמניים לצרכי חברה ותרבות יכולים להפוך חללים עירוניים מעזובות למקומות מלאי חיות עירונית.

תהליכים ספונטניים או מוסדרים משמשים כאסטרטגיה עירונית לבחינת פיתוח תואם לסביבתו ולפיתוח זיקה מחדשת למקום שהפך למפגע או שקוף בסביבתו.

בערים רבות באירופה, מבנים ומתחמים ריקים שאפשרו בהם שימושים זמניים לצרכים חברתיים ותרבותיים, הפכו זה מכבר לכלי תכנוני, באופן פורמאלי או וולונטרי. במקרים רבים צעד זה תרם לפיתוח התואם את צרכי המקום וסביבתו. שימושים זמניים אלה כוללים, לדוגמא, כניסה של אמנים לחללי תצוגה מאולתרים או פעילויות חברתיות מגוונות כמו קיום שוק מקומי של יוצרים.

במרבית המקרים השימוש הגיע מפעילות ספונטנית שהתגבשה במקום, פעילות שלעיתים מוסדה בהמשך על ידי הרשויות או רק סייעה לקביעת השימוש העתידי של המקום. דוגמאות כמו מתחם הוקני וויק במזרח לונדון, מתחם פפרברג בברלין, המזח הצפוני באמסטרדם ומבנה בית החרושת של BIGZ בבלגרד, הפכו את השימושים הזמניים היצירתיים שפעלו שם למוקדים תרבותיים פופולאריים המספקים אלטרנטיבה עירונית למרכזי התרבות הממסדית של העיר.

ברוב המקרים, סוגיית השימוש הזמני אפשרה את האקספרימנטליות של הפעילות. פעילות שלא היתה תחומה בהגדרה תכנונית אחת, אפשרה את קיומן של כל מיני קבוצות שוליים וקהילות מודרות שלא תמיד מצאו להן מקום או ביטוי שתאם את הצרכים שלהן בתכנון הממוסד. שימוש זה נהיה פופולארי עם הביקושים הגוברים לחללי יצירה במרכזי העיר ובשוליה, בד בבד עם היכולת של יוצרים אלו להסתגל למקומות הנטושים.

חלק גדול מהמתחמים שהפכו למרכזי תרבות ויצירה הינם היסטוריים או כאלו שיועדו לשימור. הדבר נובע ממגוון נסיבות הקשורות לאי ודאות ביחס לפיתוח המתחם ולצורך הקהילתי בהחזרת הזיקה למקום שהיה בעבר קשור לסביבתו (אם כמפעל שנתן תעסוקה לפועלי האזור או כמוסד ציבורי). לעיתים הפעילות הזמנית של אותה קהילה חשפה את ערכם הפיזי והחברתי של מתחמי



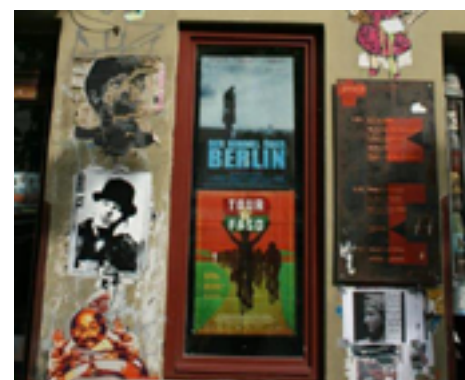
תחנת דלק שהוסבה לשימוש קהילתי



גינה עירונית שהוקמה במנותק מעל קרקע מוזהמת

ישירות על החלוקה החברתית מעמדית בעיר ומעלה שאלה בסיסית: כיצד ניתן לאפשר התחדשות עירונית פיזית, שתהיה גם כלכלית, תוך התחשבות בצרכי התושבים?

בפרקים הבאים נתאר מדיניות ופרקטיקות מעניינות וחדשניות בתחום התכנון והשלטון המקומי בברלין ונשאל כיצד הן יכולות להוות מקור להשראה ולמידה לתל אביב-יפו ולערים אחרות בישראל. בסקירה זו אנו יוצאים מנקודת הנחה כי הקונטקסט לקביעת מדיניות מקומית בתל אביב-יפו ובברלין הינו שונה. עם זאת, קיימים חוטים מקשרים בין הבעיות והאתגרים העירוניים שבפניהם ניצבות תל אביב-יפו וברלין. ספרון זה בתמיכתה של קרן היינריך בל נועד לתת השראה למתכנני ערים ולאדריכלים ברשויות ובאירגונים חברתיים מקומיים אשר יוכלו בעזרת ההצעה לסצנת התכנון האורבנית של ברלין לקבל כלים אלטרנטיביים לתכנון המקומי. הדיווח אשר מובא כאן בפניכם יעסוק באזורים וברובעים שונים בעיר. בחלקו יהיה מבוסס על מתחמים היסטוריים המוכרים לשימור ובחלקו על מתחמים חדשים, אולם הוא יעסוק גם בסוגיית הרקע החברתי אשר עומדת מאחוריהן. הדוגמאות שבחרנו יכללו את הנושאים הבאים: כיצד מתמודדת העיר ברלין עם מתחמים ריקים וכיצד העיר קובעת את השימושים בחללים אלה, אילו סוגי בעלויות קרקע קיימים, מה התרומה העירונית של מיוזמים חברתיים אשר צמחו מלמטה, ואיזה סוגים של קואופרטיבים אלטרנטיביים קיימים ושימושים זמנים במבנים ריקים ככלי פוטנציאלי להתחדשות עירונית. אנו מקווים שנושאים אלה יצליחו להעשיר את השיח התכנוני המקומי ולתרום ל"התחדשות אורבנית זהירה" כפי שנהוג לכנות בעגה הברלינאית.



אמנות וקישוטי רחוב מטשטשים את הגבול בין מרחב ציבורי לפרטי



פרויקט מאורפארק (Mauerpark)

עתיד האזור לאורך החומה שחצתה את העיר בעבר לא היה ברור.

בתחילת שנות ה-90 מחד, היה רצון לשמר את האזור כפארק, ומאידך, לאור הגרעון ההולך וגדל, מרבית הקרקע נמכרה לבעלים פרטיים שקידמו פרויקטים לפיתוח הקרקע למגורים ולמלונאות. השימוש הספונטני הזמני שנוצר במקום לצרכי שוק הפשפשים, הופעות של אמני רחוב, מיצג ומוסיקאים, הבהיר לציבור ולעירייה שקיימת חשיבות גדולה בהקצאת המקום לפעילות מגוונת זו.

לאור פעילות זו, העירייה רכשה חזרה חלק מהקרקעות ובעצם צימצמה את האזורים לפיתוח בפאתי הפארק. מהלך זה איפשר להמשיך בפעילות התרבותית ובשווקי הפשפשים שם. יש להניח שלולא התאפשרה הפעילות הזמנית היה מתפתח עוד פרויקט למגורים ומסחר והעיר הייתה מפסידה מתחם כה מעניין ומגוון מבחינה חברתית-תרבותית.



פעילויות יצירתיות שהפכו מפעילות ספונטנית לשימושים מוסדרים במרחב מאורפארק

ומבני תעשייה שהיו "שקופים" לציבור או למוסדות התכנון שנים רבות קודם לכן.

במקומות המיועדים לציבור העומדים בפני תכנון או פיתוח, השימוש הזמני לצרכים יצירתיים יכול לסייע מאוד בפיתוח הויקה ובגיבוש זהות מקומית מחדשת, תוך סיוע בקביעת השימושים הנכונים למקום.

להלן מספר דוגמאות לשימוש זמני מהסיוור בברלין:

אקסרוטפרינט (ExRotaprint)

מתחם תעשייה לייצור מדפסות קטנות בברלין, שלאחר איחוד גרמניה הועבר לבעלות עיריית ברלין. באותה תקופה העיר התמודדה עם חוב לאומי שהלך וגדל ואחת הדרכים העיקריות היתה מכירת נכסיה בעיקר במרכז העיר. מדיניות זו הובילה להעברה כמעט סיטונאית של קרקעות ציבוריות ליזמי נדל"ן. מקרה זה מציג מבחן ייחודי של פעילות זמנית שהתבססה במקום ואשר הביאה לקביעת השימוש הציבורי במקום.

לאחר פרסום המכרז למכירת הקרקע, השוכרים הקיימים של שטחי המשרדים באתר שאפו לרכוש את האתר כדי לשמר את המקום ולהסב אותו לפעילות הקהילה באזור. מאחר שהאזור היה מאוכלס במהגרים מתורכיה, היה רצון לייצר מקום לקהילה, והיה חשש שהשכונה תאבד מאופייה ותימשך אותה הדרה (גינטריפיקציה) שמאפיינת מרכזי ערים.

קבוצת השוכרים התארגנה והצליחה יחד עם פעילות של חברי מועצה מקומיים לרכוש את האתר באמצעות קרן שוויצרית שחכרה את המקום לשנים רבות. על אף שהפעילות היתה בשוק תחרותי, מכירה של קרקע ציבורית לא הביאה למכירה למציע ספקולטיבי אלא לקהילה העושה שימוש באתר ומפתחת אותו לצרכיה. מכירה זו שירתה את המטרה של הקצאת משרדים במחיר סביר והגנה על האתר מפיתוח שאינו מתאים למקום.

השימוש הזמני במקום לאחר התרוקנות השימוש המקורי (בית מלאכה לייצור מדפסות), הוא זה שהביא, בעצם, לקביעת השימוש הקבוע ולהבנת מקבלי החלטות שתכנונית, זה השימוש הטוב והראוי לאזור. ללא השימוש הזמני, סביר שהיתה זו עוד קרקע שנמכרת ליזם להקמת פרויקט מגורים גדול בשכונה. על אירגון אקסרוטפרינט יורחב בהמשך.



מתחם אקסרוטפרינט

הולצמרקט (Holtzmarkt)

מתחם תעשייתי עץ על גדות נהר השפרה, במיקום שער לפני כעשור לא היה אטרקטיבי, ומשך אליו אקטיביסטים ויוצרי שוליים שהקימו מעין "קיבוץ עירוני" שהתבסס על פעילות האנשים במקום. הפעילות היתה ספונטנית וללא תשתיות מסודרות אך משכה אליה צעירים למסיבות טכנו ייחודיות. הבר שהוקם במקום הפך לאחד המוקדים הבולטים בתחום הטכנו בעולם.

מאחר שגם שטח זה החל להיות אטרקטיבי לנדל"ן מניב, העירייה פרסמה את המקום למכירה במדיניות "המרבה במחיר-זוכה" וכן פעלה לשינוי הייעוד התכנוני לאזור תעסוקה ומסחר. יוזמה זו היוותה בעצם הזדמנות בעבור הפעילים במקום. בהתארגנות מהירה, הפעילים במקום הקימו קואופרטיב אליו הצטרפו מאות פעילים תוך רכישת מניות לפי יכולתם. על מנת לעמוד בתנאי המכרז בתחרות, הם פנו לקרן חיצונית שתסייע להשלים את הסכום הדרוש תוך הסכם שמאפשר לפעילות במקום להימשך כמאה שנים. בד בבד הם התחייבו להקמה עצמאית של התשתיות, מה שהוריד באופן משמעותי את עלויות העבודה בתכנית העסקית. במקביל הופעל לחץ ציבורי לשינוי הייעוד התכנוני לתרבות ומסחר בדומה למה שהתקיים עד כה, תוך הקצאה מסוימת של שטחים שחירים למימון הפעילות במקום.

הפעילות הצליחה. המתחם היום עומד בשלבי ביצוע להקמת הכפר הקואופרטיבי שבעצם יאפשר ליוצרים ולקבוצות לשכור במחיר סמלי חללים אותם הם יקימו כרצונם במבנים ארעיים תוך תרומה לפעילות במקום. באתר פועלת גם מסעדה צמחונית המופעלת על ידי חברי הקואופרטיב וכן מלון ברוח המקום.

כך, שימוש זמני שהתאפשר במקום במשך שנים (במקרה זה על ידי "התעלמות" של הרשויות), סייע לקבוע את השימוש הקבוע הטוב לאזור ולכוון להקמה של מתחם תרבות ייחודי הנותן מענה מסוים לקהילת היוצרים ולציבור כולו.



המבנה הזמני לצרכי מסעדה והתכנסות בהולצמרקט

מברלין לתל אביב

משלושת המקרים שהוצגו אפשר לראות ששימוש זמני במתחם יכול לשמש אסטרטגיה מצוינת לבחינה של הייעוד הנכון למקום.

גם בארץ רשויות מכירות בתרומת התופעה לעיר ומעודדות אותה, באמצעים הרגולטיביים הקיימים. שימוש במקלטים ציבוריים לצרכי אמנות או הקצאת חללי בניין העירייה לשימושים חברתיים או תרבותיים הם דוגמאות לשימוש זמני במתקנים בבעלות העירייה. עד כה, עיקר השימושים הזמניים בא לתת מענה לצרכי תרבות ואמנות ופחות לבחינת הייעוד הנכון למקום. שימוש זמני בנכסים שאינם בבעלות עירייה, שהינם בשלבי בנייה תכנוניים של הריסה, תכנון מחדש, או בנייה, גם נשוי להתאפשר בעידוד של העירייה על ידי פרסום מצאי האתרים המיועדים, מעורבות בהקצאת המקום ליוצרים, ומתן פטור או הנחה מארנונה לתקופת השימוש הזמני. כך, בעל נכס שלא מעוניין להשקיע לאור עתידו הפיזי של המקום, ואמנים או קבוצות יוצרים הנמצאים בשלבים ראשוניים לפני התמקמות במקום קבוע, יכולים לחבור לשיתוף פעולה בחסות רשות עירונית שמאפשרת לשמור על הוגנות ותוכן שיתרום לתרבות היצירה בעיר.

מיזם "גבירול" באתר אנטוקולסקי-אבן גבירול שנפתח ב-2014 בעידוד המחלקה לאמנויות בעיריית תל אביב-יפו הוא מודל של אתר בבעלות פרטית שבאמצעות שיתוף פעולה עם הרשות מאפשר שימוש של קבוצות תרבות ואמנים במקום ללא תמורה. אפשר להעתיק ולהתאים מודל זה לאתרים נוספים הנמצאים בבעלות פרטית, המתרוקנים מהשימוש הקבוע שלהם ועומדים בפני הליכי תכנון ובנייה. ישנם מודלים המקיימים שימוש זמני ללא התערבות הרשות אך על מנת לעודד אותם רצוי לייצר מנגנונים קבועים המסדירים את הפעילות (בתחום רישיון עסק, הקלות בארנונה, ביטוח כללי לאירועים וכיו"ב). כדי לאפשר המשכיות של יצירת שוליים בעיר, כדאי לקדם את הנושא משמעותית על ידי יצירת מאגר דינאמי של חללי מלאכה ותעשייה המתרוקנים בעיר כאשר העירייה מאפשרת גישה אליו באמצעות האתר העירוני. קיימים מודלים שונים לפיתוח מאגרי מידע ותיאום המעוררים פעילות כזו בעידוד הממשל המקומי, לדוגמה Meanwhitespace בלונדון או Invisible Zagreb בקרואטיה.

קואופרטיב הולצמרקט

פיתוח מתחם קהילתי של תרבות, עבודה, יצירה ומלאכה.

השם הולצמרקט מקורו בשוק עצים שהיה ממוקם במתחם, ואשר ממנו צמח הרעיון שביסוד הפרויקט: איחוד העבר-שוק העצים-עם קידמה, טכנולוגיה חדישה ויצירתיות למען הקהילה. במקום בו ממוקמת עדיין צלקת החומה שהפרידה בין מזרח למערב ברלין מתוכננת לקום שכונה המחברת בין הרובעים המרכזיים והמבוקשים של העיר ברלין: קרויצברג, מיטה ופרידריסהאין. הולצמרקט היא למעשה התאגדות פעילים ותושבים ששמה לעצמה מטרה לאחד יחד טבע, כלכלה ותרבות וליצור מקום ליצירה בסביבת מגורים ועבודה מקיימת ושיתופית.

בשנים האחרונות הפך אזור החומה לשעבר לאורך נהר השפרה (Spree) למבוקש ביותר מבחינה נדל"נית. במקום צמחה בפתאומיות בנייה רוויה למשרדים, מלונאות ודירות יוקרתי. בד בבד נהפך האזור למוקד הקונפליקט בין האינטרס הציבורי לאינטרס היוזמי. ב-2008 הגיע הקונפליקט לשיאו כאשר התארגנה קבוצת מחאה חברתית והצליחה לקבל רוב של 87% בהצבעה לטובת הפסקת הבנייה מהסוג היוזמי גרידא תחת הכותרת "גדות נהר

מודלים חדשים של בעלות כאמצעי לעידוד דיור הוגן: הסינדיקאטים בגרמניה.

ד"ר ניר מועלם

הסינדיקאטים הם התארגנויות תושבים המסייעות בהתחדשות עירונית ואספקת דיור מוזל לשוכרים, בדומה לקבוצת רכישה משותפת, המקבלת מימון בנקאי ושחבריה זכאים לתמורה בגין השקעתם כמחזיקי מניה בחברה.

התארגנויות מסוג זה מאפשרות לחברי הקבוצה לגור לתקופות ארוכות כשוכרים בדירות הנרכשות, במחיר שכירות סביר, מבלי שחבר הפינני מונפת מעל ראשם.

ברלין מהווה דוגמא מצוינת להתארגנויות תושבים "מלמטה" לצורך רכישת קרקע ומבנים, תוך הקמת קהילות שיתופיות עליהן. מדובר על התארגנות כלכלית, אך גם חברתית, של קבוצת אנשים המעוניינים לחיות יחד או לאפשר לאחרים לחיות יחד בקהילה, תוך תשלום דמי שכירות סבירים. "סינדיקאט" (דהיינו, תאגיד או Mietshaus Syndikat) הוא מעין התארגנות של קבוצת רכישה, המקבלת כיום מימון נדיב מהמגזר הפיננסי-בנקאי, וכן תמיכה לוגיסטית, מקצועית ומשפטית מהתארגנויות דומות ברחבי גרמניה. חשוב להדגיש כי מדובר על התארגנות שביסודה תחשיב כלכלי מפורט המאפשר לקבוצת הרוכשים להשיב את ההלוואה שנטלו מהבנק.

אפשר למצוא מספר רב של "סינדיקאטים" אשר כל אחד מהם פועל בתור גוף כלכלי-תאגידי אוטונומי. עם זאת, פרויקטים רבים מסוג זה קשורים ביניהם ברשת חברתית, תוך סיוע הדדי: בצורה זו, קבוצת תושבים שרכשה פרויקט בעבר, מסייעת לקבוצת תושבים חדשה המתארגנת לצורך רכישה וזאת על ידי העברת ידע וסיוע מקצועי. הסינדיקאטים המפורזים ברחבי גרמניה מאוגדים כולם במעין "ארגון גג" של הסינדיקאטים, אשר מנהל קרן תמיכה כספית אליה יכולים סינדיקאטים עצמאיים להעביר כספים בתור תרומה. סינדיקאטים ותיקים משמשים כמעין



Mietshaus Syndikat



השפדה לכולם".

הבעלות על הקרקע היתה או ציבורית (בבעלות תאגיד הביוב העירוני) ועמדה למכירה במסגרת מכרז. קהילת המועדון 'קטרהולציג' אשר שהתה במתחם באופן זמני עד לפרסום המכרז על הקרקע, הצליחה להתארגן וליצור מודל של קואופרטיב שיתופי המאפשר קניית מניות ע"י גופים ואנשים פרטיים שיוכלו לקחת חלק באופן אקטיבי בהחלטות שקשורות למיזם. הקבוצה זכתה במכרז לרכישת הקרקע עבור הקונספט המוצלח מצד אחד ועבור גיוס ההון העצמי אותו הצליחו לגייס בזכות קרן שוויצרית מצד שני. המיזם נועד לשרת את הקהילה וליצור פיתוח ערכי אך גם כזה המוביל להתחדשות כלכלית. הרעיון הוא למשוך את הקהילה היצריתית בברלין ולייצר במקום חלל למפגש ופיתוח רעיונות חדשים תוך התארגנות קולקטיבית ואיגום משאבים.

המתחם המוצע, על פי ההצעה הזוכה במכרז, כולל כפר מגורים ובו שוק מסחר מקומי, מתחם תרבות אקספירימנטלי פתוח לקהל, מסעדה, מלון, פארק עם גינה קהילתית, מועדון לילה ומתחם לפיתוח טכנולוגי.

כמו הרעיון החדשני לפיתוח קהילתי של האתר, גם האדריכלות במקום מתוכננת לשקף את רוחו. האדריכלות אמורה להתפתח באופן אורגני ולאפשר מנעד רחב של ביטויים אדריכליים שאינם מתוכננים מראש. כל האלמנטים של הפרויקט יהיו גמישים והפיכים. חללים, מבנים וקונפיגורציות ישתנו באופן תמידי ויתאימו עצמם לצרכי הקהילה.



הולצמרקט על הנהר

"מנטורים" עבור התארגנויות חדשות, מייעצים להן, ואף משמשים כערבים להן בעת נטילת הלוואה בנקאית. התארגנות תושבים חדשה, שנתמכת על ידי "ארגון העל" של הסינדיקאטים בגרמניה, תקבל הלוואה ותזוהה על ידי הבנק בתור התארגנות "כשרה" אשר יש לה גב כלכלי.

הביקור בברלין כלל אירוח ב-Mietshauser Syndikat ברובע פרנצלאוור ברג. הסינדיקאט מהווה דוגמה להתארגנות תושבים שבאמצעותה אפשר להחיש תהליכי התחדשות עירונית, על ידי משיכת השקעות "קבוצתיות" לצורך רכישה ושיפוץ של מבנים קיימים. ביסודה של התארגנות זו אין כוונה להשיא רווח הון לחברי הקבוצה או לערוך השקעה ספקולטיבית, אלא לאפשר דיור במחיר הוגן, וקבלת הלוואה בתנאים סבירים.

הסינדיקאט מאפשר "להוציא" יחידות דיור מהשוק הספקולטיבי של המשקיעים ולהותירן בידי "האזרחים". הרעיון נשמע חתרני, רדיקלי, ואפילו לא אינטואיטיבי, אך הוא פועל הלכה למעשה בצורה ממוסדת בגרמניה בה קיימים כמאה פרויקטים מסוג זה. הסינדיקאט משמש "נאמנות" המעניקה את המסד המשפטי והארגוני לקבוצה הרוכשת.

כך היה ברובע פרנצלאוור ברג בו נערך הביקור: קבוצת תושבים רכשה בית דירות שלם ובו עשרות דירות ברחוב Kastanienalle 85. הקבוצה הורכבה מתושבים שחברו יחד במטרה לעודד "בעלות לא פרטית", מעין בעלות משותפת של כל הקבוצה על הבניין. ברכישת המבנה ביקשה הקבוצה למנוע ספקולציה עתידית בדירות הנרכשות, הם ביקשו למנוע מכירה חוזרת ונשנית של דירות על ידי משקיעים, ובכך מאפשרת הרכישה את הותרת יחידות הדיור למגורים בידי הקבוצה.

הקבוצה התארגנה כחברה מוגבלת בערבות, ותקנון ההתאגדות שלה עיגן את מטרותיה לרכוש נכסים ולהותירם בידי הקבוצה, תוך הגבלה על מכירתם ו"שירשורם" הלאה ליוזמי נדל"ן או ספקולנטים אחרים. בצורה זו התאגיד רוכש את המבנה בליווי בנקאי, משכיר את הדירות, ודמי השכירות משמשים לכיסוי עלויות ההלוואה, להחזרת ההלוואה ולתחזוקה שוטפת של המבנה. מובן הוא כי מדובר על עסקה שלא יכולה לצאת לפועל בכל מקום והיא תלויה במימון נוח ובתורים שוטף מדמי השכירות, אשר מאפשר להחזיר חובות. לצורך כך חברי הסינדיקאט ערכו חישובים מפורטים טרם הרכישה, שנועדו להבטיח את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט. חברי הסינדיקאט עצמם, חלקם אדריכלים ואנשי כספים, הם אלו שבהתנדבות בחנו את העסקה ופעלו להוצאתה אל הפועל כדי לחסוך בעלויות.

ה-Mietshauser Syndikat הינו התארגנות תושבים וולונטרית. תאגיד המבוסס על מטרה משותפת של רכישת מבנה מגורים ברובע פרנצלאוור-ברג בברלין. חברי הסינדיקאט רכשו בניין מגורים באמצעות מימון עצמי והלוואה אותה נטלו מהבנק. המבנה שופץ והוא משמש את חברי הסינדיקאט למגוריהם ולמגוריהם של שוכרים דירות במתחם שנרכש. הדירות בבניין עומדות לשכירות במחירי שכירות הוגנים מתחת למחירי השוק והחלטות לגבי שוכרים חדשים ואופן ההשכרה מתקבלות בצוותא על ידי חברי הסינדיקאט בתור מחזיקי מניות. ההתאגדות מבוססת על מודל עסקי-כלכלי ויכולת החזר ההלוואה שניטלה, אך לא פחות חשוב מכך מבוססת ההתארגנות על רצון המשקיעים לחיות יחדיו באופן קהילתי. ואכן הביקור בבניין המגורים שנרכש מלמד על שיתופי פעולה בין המשפחות המתגוררות במקום (כגון שמירה על הילדים וקיום אורח חיים אינטימי כמשפחה אחת גדולה).

המבנה המשפטי של חברה מוגבלת בערבות בנוי באופן שבו 50% ממניות החברה נמצאות בבעלות התושבים שהתארגנו לצורך הרכישה, ו-50% מהמניות נרשמות על שם "ארגון הגג" של הסינדיקאטים בגרמניה*. הדרך היחידה למכור בעתיד את המבנה או חלק מהדירות בו, היא לקבל הסכמה של "ארגון הגג" של שאר הסינדיקאטים. בצורה זו, פיצול הבעלויות, בין חברי הקבוצה לבין "ארגון הגג" של הסינדיקאטים בגרמניה, מבטיח כי אם תתבצע מכירה כלשהי בעתיד של יחידות דיור, היא לא תהיה לגורם ספקולנטי שנועד להשיא רווח הון. כך מעוגנת אידאולוגיה חברתית, שיתופית, ויש שיאמרו אנטי-קפיטליסטית. הדירות הנרכשות נשארות משאב חברתי, ולא משאב הון לכל המרבה במחיר.

התארגנות מסוג זה מאפשרת לקבוצת הרוכשים להתגורר בנכס תוך תשלום דמי שכירות מופחתים, או להשכיר את הנכס לאחרים. אם מי מחברי הקבוצה מעוניין לצאת מהקבוצה, הוא יקבל את הסכום אותו השקיע לצורך מימון הרכישה הראשונית, אך לא יקבל רווח הון כלשהו. הלכה למעשה, הבעלות נותרת בידי החברה המוגבלת בערבות, ואילו כל חבר קבוצה מקבל מניות בחברה חלף בעלות ("רישום בטאבו"). תמורת ההשקעה זכאי חבר הקבוצה לתשואה שנתית בריבית גבוהה מהריבית הנהוגה במשק, כך שההשקעה הופכת כדאית. דמי השכירות המשתלמים בעבור השכרת הדירות משמשים להחזר ההלוואה שניטלה לצורך הרכישה, וכן לצורך תחזוקה שוטפת של הבניין. דמי השכירות על פי מודל זה מבטיחים גם כי כל חבר קבוצה יקבל את התשואה המובטחת לו בגין ההשקעה הראשונית. בצורה זו, רכישת הבניין דומה במידה רבה לרכישת מניה בחברה.

במקרה של הסינדיקאט ברובע פרנצלאוור ברג, 20% מהמימון הגיע מחברי הקבוצה שקיבלו מניות בחברה. 80% מהסכום שנועד לרכישת הבניין הגיע מהלוואה בנקאית. לאחר הרכישה, שכר הדירה מממן את ההלוואה. לאחר שההלוואה משולמת במלואה, דמי השכירות משמשים לשימור המבנה, שיפוצו ושדרוגו. אם נותרים עודפים, יכולים חברי הקבוצה להחליט כי חלק מדמי השכירות יועברו ל"קרן סולידריות" של "ארגון הגג" של הסינדיקאטים האחרים בגרמניה, אשר משמשת לסיוע להתארגנויות אחרות של תושבים.

במקרה הסינדיקאט של פרנצלאוור-ברג, חברי הקבוצה השקיעו כ-800 יורו למטר רבוע, והשוכרים משלמים כיום כ-3.5 יורו עבור מ"ר למגורים, סכום נמוך משמעותית מדמי השכירות הממוצעים לאזור העומדים על 10 יורו למ"ר. עם זאת, בתחילת דרכו של הפרויקט שילמו השוכרים סכומים גבוהים יותר כדי לאפשר את החזרת החובות.



* בארצות הברית קיימות התארגנויות דומות מבחינה משפטית, ה-Community Land Trusts אשר בנויות גם הן על רעיון פיצול הבעלות בין חוכרים לבעלים או בין בעלים לבין עצמם, באופן בו חלק מבעלי הזכות נרשמים כבעלי הקרקע וחלק נרשמים כבעלים של המבנים. פיצול בעלות זה מקשה על מכירה ופירוק שיתוף בכוננת מכון.

גינה שיתופית בסינדיקאט Kastanienalle

מהאמור עולה כי לחברי הקבוצה צריכה להיות תכנית עסקית ברורה ובת קיימא. עליהם להתאגד משפטית ולהיות מלווים באנשי מקצוע רבים. עליהם לערוך תחשיבים מקיפים כדי שהעסקה תוכל לייצר התארגנות רווחית שתבטיח בצורה זו גם את הישירות של הדירות ב"בעלות משותפת" לטווח הארוך, מבלי שתימכרנה לכל המרבה במחיר. התארגנות מסוג זה "מדללת" את הבעלות על ידי פיצולה. בצורה זו לא יכולים הפרט הבודד או הקבוצה כולה להחליט על מכירת הדירות והם תלויים בגורם נוסף – "ארגון הגג" של הסינדיקאטים. כמו כן, עצם ההתאגדות בחברה מוגבלת ערבות מחייבת את הצדדים לנסח באופן ברור ומדויק את "כללי המשחק" לפיהם תפעל החברה בע"מ. כך למשל, עליהם לייצר כללים בדבר הפחתת השכירות (למשל, לאחר תשלום ההלוואה הבנקאית) וכן לייצר כללי התנהגות חברתיים (מתי אפשר לסלק חבר קבוצה או למנוע ממנו מלהתגורר במתחם שנרכש). יש לציין כי התושבים החברים בקהילת הסינדיקאט מנהלים את עצמם ומצביעים באופן דמוקרטי בנושאים שונים כגון קבלת חבר חדש לקבוצה.

התארגנויות מסוג זה מאפשרות לחברי הקבוצה לגור בדירה לתקופות ארוכות, במחיר שכירות סביר, מבלי שחבר הפינוי מונפת מעל ראשם. במידה רבה הם בעלים של הדירה, ולא ניתן לפנותם בקלות, אלא במקרי אלימות או אי תשלום של שכר הדירה. כמו כן, ההתארגנות הקבוצתית "חוסמת" אפשרות כי הבניין יהרס וימכר למשקיעי חוץ או ליזמים שיסבו אותו למשרדים או ליחידות דיור יקרות יותר. בצורה זו, נשמר מאגר הדירות הקיים בידי התושבים, שיוצרים הסדר מקורי לאספקת דיור בר השגה.

יש לציין כי פרויקטים מסוג זה יכולים להתקיים רק בהיתכנות כלכלית מסויימת. כאשר הריבית על ההלוואה גבוהה, ההתכנות קטנה, ואכן הניסיון הגרמני מלמד כי בפועל 75% מדמי השכירות בשנים הראשונות משמשים להחזר ההלוואה הבנקאית, והדבר אינו מאפשר מקום רב לתמרון כלכלי.

על פניו, נראה כי מערכת המשפט הישראלית מסוגלת ליצור מבנים משפטיים דומים, תוך התאגדות תושבים בחברה בערבון מוגבל וחלוקת "רווחים" בדמות הבטחת תשואה מסוימת למחזיקי המניות. עם זאת, יש לזכור כי הקונטקסט הישראלי שונה משום שכללי נטילת המשכנתא שונים מאשר בגרמניה, והלוואה של 80% מערך הנכס אינה ניתנת כעניין שבשגרה על ידי הבנקים. כמו כן יש לזכור כי פרויקטים מסוג זה ייתכנו רק כאשר הריבית על המשכנתא אינה גבוהה במיוחד, וההון ההתחלתי מאפשר לרכוש מבנה שלם או להחכיר מבנה שלם או חלק משמעותי ממנו, ורק כאשר התשואה המתקבלת מהשכרת הדירות מאפשרת את החזר ההלוואה שניטלה מהבנק.

בנוסף, בישראל אין "ארגון גג" של סינדיקאטים בעל ניסיון ומומחיות. דבר זה יוצר גם קושי "לפצל" או "לדלל" בעלות באופן בו הדבר נעשה בגרמניה. כמוכן שניתן להציע פתרונות אחרים לרישום הבעלות במקרה זה (כגון בעלות משותפת של חברי הקבוצה עם מוסד ממומן, או עם קרן פילנתרופית העשויה לממן חלקית את הרכישה).

המודל הקרוב ביותר למודל הסינדיקאטים הגרמני הוא קבוצות הרכישה בישראל, אלא שבהתארגנות מסוג קבוצת רכישה, חברי הקבוצה אינם בהכרח חברים בתאגיד ובסופו של תהליך הרכישה הם אמורים לקבל לידיהם ולבעלותם דירה בה הם יכולים לסחור. קבוצות הרכישה הישראליות נועדו בעיקרן לבניית מבנים חדשים ולחיסכון בעלויות תיווך עסקה, בעוד ש"קבוצות הסינדיקאטים" בגרמניה נועדו בעיקרן לרכישת מבנים קיימים (אך לא רק) ולאפשר יציבות במגורים, לאו דווקא בתור בעלים. קבוצות רכישה מתבססות בדרך כלל על "הסכמי שיתוף" בין הרוכשים, אשר מגדירים את מערכת היחסים ביניהם, הרי שבקבוצת סינדיקאט מערכת היחסים בין חברי הקבוצה מוגדרת

גם בתקנון התאגדות של החברה המוגבלת בערבות (אך לא נשלל קיומו של חוזה בין הצדדים, אשר מסדיר – למשל – באיזו דירה ישתכן כל משקיע בפרויקט לאחר רכישתו).

בעוד שבנקים מלווים רגילים כיום בישראל להעניק מימון לקבוצות רכישה, לא נראה כי מבנה משפטי חדש לבעלות מסוג "סינדיקאט", כמו זה הקיים בגרמניה, עשוי לזכות בתמיכה גורפת. יהיה על חברי הקבוצה לשכנע את הבנק המלווה בכדאיות הפרויקט מבחינה כלכלית, לפרט את זהות הגורמים הרוכשים ונסיגתם בתחום ואת ההיבטים המשפטיים של העסקה. רכישה על ידי חברה בערבון מוגבל תחייב בחינת איתנותה הפיננסית ואישורים על ניהולה התקין.

אם נבקש לאמץ מודל כזה של התארגנויות שיתופיות (סינדיקאטים) גם בישראל, יש להניח כי הרכישה תבצע על ידי חברה בערבון מוגבל והבעלות תירשם על שמה של החברה (להבדיל משמם של המשקיעים בה). אם כך, ייתכן כי האשראי הבנקאי שיינתן (אם יינתן בכלל) ייחשב כאשראי מסחרי לחברה העוסקת בנדל"ן ובהתאם, הריבית המוענקת לרוכשים תתייקר בשל דרישות הלימות ההון המוטלות על הבנקים.

המודל השיתופי הגרמני, מזכיר במידת מה גם את תופעת חברות "גוש-חלקה" שהיתה נפוצה בישראל בשנות ה-50 וה-60 של המאה הקודמת. פעמים רבות נרשמו בטאבו חברות "גוש-חלקה" אשר הקצו מניות ולא זכויות בעלות לבעלי דירות שונים. הללו קיבלו מניות במקום רישום זכות בטאבו, ולזכות חלקם נרשמה לעתים אך ורק זכות חכירה. מבנה משפטי זה מזכיר במעט את הסינדיקאטים השיתופיים בגרמניה, שכן במקום בעלות ניתנת זכות במניות. ואולם, בעוד המוטיבציה לכך בישראל היתה בעבר התחמקות מתשלום מיסים שונים (ועל כן ניתנו מניות לדיירים, אך לא נרשמה זכותם בטאבו) הרי שהמוטיבציה לכך בגרמניה היא "דילול הבעלות" ואי הענקת זכות צמיתה למשקיעים. יש לציין כי הבעיות שעוררו חברות "גוש-חלקה" הן רבות, שכן חלקן כבר אינן פעילות כיום והדבר מעורר בעיות קשות בעת העברת זכויות בדירות הרשומות על שם חברות "גוש חלקה" בשל היעדר שטרות חכירה מקוריים או התפרקות החברה ומנהליה. עניין זה מחייב תשומת לב בעת אימוצו של מודל שיתופי סינדיקאטי כגון זה הקיים בגרמניה.

מברלין לתל אביב:

1. מוצע לבחון פיתוח עתידי של מבנה "סינדיקאטי" של בעלות בישראל. במסגרת זו, נדרשת בחינת הסוגיות המשפטיות והמיסוייות העולות מדרך התארגנות זו (כגון, האם מערכת המס מותאמת למתן הקלות לרכישה מסוג זה? האם קיימים יתרונות מיסויים בדרך התארגנות שיתופית זו, כגון למשל חיסכון ברכיב המע"מ ברכישת דירות יד שנייה או במס רכישה? האם מיסוי הכנסות משכירות בישראל מאפשר או מקשה על רכישה מסוג זה על ידי חברה בע"מ.
2. ראוי לבחון כיצד החוק לעידוד השקעות הון וחוקים אחרים יכולים לסייע ברכישה על ידי חברה מוגבלת בערבות, כשמטרת הרכישה היא יצירת דיור להשכרה ארוכת טווח על ידי התארגנות שיתופית מסוג סינדיקאט.
3. יש לבחון את קיומם של אפיקי מימון בנקאיים נוחים לפרויקטים מסוג זה ואת היתכנות הליווי הבנקאי.
4. יש לבחון כיצד אימוצו של המודל הגרמני יכול להשפיע בעתיד על העברת בעלות בדירות, נוכח הבעיות שמעוררות חברות "גוש-חלקה".
5. העלאת מודעות בקרב החברה האזרחית להתארגנות מסוג זה.
6. ראוי לבחון עידוד התארגנויות כאלו במסגרת תמריצים וקריטריונים לדיור בר השגה.

התחדשות עירונית "זהירה" כאמצעי לשיקום העיר: המקרה של ברלין ולקחים לישראל

ד"ר ניר מועלם

בברלין ובגרמניה כולה מיושמים 12 עקרונות בסיסיים ל"התחדשות עירונית זהירה" שמטרתם לאפשר שיקום פיזי בשיתוף האוכלוסיה המקומית. התחדשות "זהירה" זוכה למימון חלקי של הממשלה בעיקר לצורך שיקום התשתית הפיזית מסביב למבנים המשוקמים.

בישראל מדברים תכופות על "פינוי-בינוי", התחדשות עירונית ושיקום שכונות. כאשר מדברים על אופנים שונים להתחדשות עירונית מדברים על התחדשות עירונית נבונה, כזו שלא דווקא כרוכה בהעתקת אוכלוסיות או בהרס המרקם השכונתי הקיים. על פי הטענה, פרויקטי פינוי בינוי מסכנים את המרקם החברתי והפיזי הקיים ופועלים בצורה "קשה" על ידי הרס מוחלט ובניית מגדלי מגורים. לאחרונה החלה מפעפת ההכרה במערכת התכנון הישראלית, ובקרב מקבלי החלטות, כי נדרש פינוי בינוי מושכל יותר, "רך", המשלב את שיפוץ הקיים ושיקומו לצד ההרס והבנייה החדשה.

הדוגמא של ברלין ממחישה בצורה בהירה כיצד התחדשות עירונית יכולה להביא לשינוי פני העיר, אך אינה חייבת להיות אקט "קשה" והרסני מבחינה פיזית וחברתית. הברלינאים אימצו מספר עקרונות מפתח להתחדשות עירונית היכולים לשמש השראה למקבלי ההחלטות בישראל ובעריה. תיאודור וינטרס, המנכ"ל של תאגיד "סטרן" הגרמני (S.T.E.R.N.) מסביר את העקרונות העומדים



שילוב ישן וחדש במרקם עירוני

מאחורי מדיניות זו. תאגיד "סטרן" חרת על דגלו התחדשות עירונית "זהירה" (Cautious Urban Renewal). במסגרת זו תאגיד "סטרן" וחברות דומות לו בענף הבנייה בגרמניה פועלים במתחמים ישנים. "סטרן" החל לפעול במזרח ברלין וזכה בפרסים על פרויקטי התחדשות עירונית שמוכונים לילדים ולמשפחות. פעילות התאגיד ממומנת בחלקה על ידי הממשלה באמצעות סובסידיה.

עד שנות ה-70 של המאה הקודמת המדיניות היתה 'מדיניות הבולדוזר' בגרמניה- הרס מוחלט של מבנים ובניית מבני מגורים חדשים תחתם. המצב השתנה החל מאז שנות ה-80, או אז ניסו לחשוב מחדש על אסטרטגיית שיקום הערים המבוססת על שיקום, שיפוץ ושדרוג, ולא על 'פינוי-בינוי' הכרוך בהריסת מבנים.

האסטרטגיה של "התחדשות עירונית זהירה" נוסתה לראשונה בתכנית השיקום של רובע שרלוטנבורג בברלין (Charlottenburg). במסגרת זו שילבו הריסה מבוקרת של מבנים במטרה ליצור כיכרות וחצרות עירוניות, עם שיקום מבנים קיימים ושיפוצם. אסטרטגיה זו שילבה עקרונות נוספים כגון שיתוף הציבור וחשיבה משותפת עם תושבים על אלטרנטיבות לפיתוח והתחדשות.

פעילותו של תאגיד "סטרן" וחברות משקמות דומות, מבוססת על 12 עקרונות להתחדשות עירונית זהירה (Grundsätze der Behutsamen Stadterneuerung). העקרונות הללו אומצו על ידי הסנאט ובית הנבחרים של ברלין (ברלין מהווה עיר-מדינה, ולה בית מחוקקים משלה). הם הפכו לעקרונות בסיס מנחים בנייהול פרויקטי התחדשות עירונית בברלין אך גם בגרמניה כולה.

הרשימה כוללת את העקרונות הבאים להתחדשות עירונית "זהירה":

1. יש לתכנן ולממש פרויקטי התחדשות עירונית בשיתוף מלא של התושבים והיזמים.
2. על המתכננים להגיע להסכמה עם התושבים והיזמים על המטרות של הפרויקט. תכנון "טכני" ופיזי יתבצע יד ביד עם תכנון המדגיש את ההיבטים החברתיים.
3. יש לשמור על האופי המיוחד של האזור.
4. יש לדאוג לתכניות שמציעות דירות מסוגים שונים ובגדלים שונים.
5. חידוש המבנים צריך להתבצע בהדרגתיות תוך קביעת שלבי ביצוע.

תאגיד ההתחדשות העירונית "סטרן" (S.T.E.R.N.):

תאגיד "סטרן" חרת על דגלו "התחדשות עירונית זהירה", דהיינו, תהליכי התחדשות הלוקחים בחשבון את המרקם החברתי וצרכי התושבים תוך ניהול הליכי שיתוף ציבור. כתאגיד מומחה נשכרו שירותיו על ידי עיריית ברלין כדי לנהל את הליכי ההתחדשות ברובע הברלינאי של "פרנצלאור-ברג" ולפקח על פרויקטים תשתיתיים בו. רובע זה צפוף ביותר ובו פעלה "סטרן" ביחד עם האוכלוסיה המקומית והעירייה כדי ללמוד על צרכי התושבים. במסגרת זו קיימה "סטרן" סדנאות תושבים והליכי שיתוף נוספים כדי לגבש אסטרטגיה ושיתופי פעולה. "סטרן" פעלה ליצירת שטחי ציבור פתוחים חדשים עבור ילדים ומשפחות, ייעצה לתושבים ולבעלי בתים, סיפקה להם מידע על בקשות להיתר והגישה בקשות לסובסידיות ממשלתיות לצורך חידוש התשתית המקומית. בנוסף אירגנה "סטרן" את פגישות הגוף המקומי המייעץ בתהליך ההתחדשות העירונית (Advisory Board) אשר קיומו נדרש בחקיקה לצורך עריכת תסקירי השפעה חברתיים.

מברלין לתל אביב:

1. מוצע לבחון שילובם של מלכ"רים, חברות עירוניות וממשלתיות בהליכי פינוי-בינוי: החל משלב התכנון וההחלטות של תושבים, ועד שלב הביצוע.
2. במתחמים להתחדשות עירונית מטעם הרשות, לבחון מתן העדפה למתכננים הנוקטים בגישה תכנונית המבוססת על שיתוף ציבור, בדומה ל"שאררט" (CHARRET).
3. מומלץ לקיים חשיבה מחודשת על תקצוב נושא ההתחדשות העירונית ברמה הארצית (משרד הבינוי, משרד הפנים) וכן ברמה המקומית כדי להאיץ את תהליכי ההתחדשות ולחזק את מקומן של הרשויות בנייהול התהליך ועידודו.
4. ראוי לאמץ עקרונות להתחדשות עירונית "זהירה" ברמה המקומית והארצית ולבחון כיצד אלה עולים בקנה אחד עם עקרונות קיימים שאומצו כיום בישראל, לרבות עקרונות להתחדשות עירונית "רכה".

שימור מתחם הפרסה (Hufeisensiedlung)

לאחר מלחמת העולם הראשונה התפתחה ברלין למטרופולין של תרבות, תעשייה וחדשנות. ההגירה ההמונית מהכפר לעיר בעקבות התעשייה המתפתחת יצרה תנאי מחיה עלובים. טיפולוגית הבנייה הטיפוסית (Mietskaserne) המצויה אז, הייתה צפופה מאוד ללא שירותים ומים זורמים בדירות וללא תנאי מחיה בסיסיים של אור ואוויר. משפחות שלמות חיו בחדר אחד ואף נהגו להשכיר את מיטתן היחידה במהלך היום לזרים. הפרצלציה של הקרקע יצרה בלוקים של מבנים וחדרות פנימיות צפופים. תנאי מחיה אלה יצרו מחלות וזיהומים.

מסוף מלחמת העולם הראשונה ב-1918 ועד לעליית הנאצים לשלטון ב-1933 פותחו כחלק מרפורמת הבנייה הסוציאלית בעיר מיזמי בנייה אקספרימנטליים אשר תפקידם היה למצוא פתרונות דיור חדשנים לבעיות הצפיפות ולתנאי ההיגיינה הקשים בעיר המתפתחת.

אחד המתחמים הנסיוניים ואחד המוצלחים שבהם הוא שכונת גרוסידלונג בריץ בברלין. בשנת 2006 הכריזה אונסק"ו על מתחם זה ועל חמישה שיכונים כאתר מורשת עולמי בשל היותן דוגמא לדיור סוציאלי מודרני וחדשני.

שכונת גרוסידלונג בריץ המכונה גם שיכון הפרסה על שם צורת הפרסה הפנימית שלה הייתה הראשונה מסוגה לאחר מלחמת העולם הראשונה. התכנון היה אמור לתת מענה למגוון רחב של אוכלוסייה בעלת צרכים שונים. השכונה נבנתה כמענה סוציאלי למגורים בקואופרטיב לעומת מודל הבעלות הפרטית שאפיינה את הבנייה אורבנית בברלין עד אז.



הפארק בלב מתחם הפרסה

6. יש לדאוג לשיפור המצב הפיזי של המבנים אך לעשות זאת עם מינימום הריסה של הקיים תוך שימוש בעקרונות בנייה ירוקה והקפדה על חזיתות מבנים נאות ובעלות דקורציה.
7. יש לחדש את פני הרחוב, את מבני הציבור, הכיכרות והגנים בד בבד עם שיקום מבני המגורים בשכונה. יש לעשות זאת תוך מחשבה על צרכי האוכלוסייה.
8. יש להקפיד על הזכויות המהותיות של התושבים לרבות זכותם להשתתף במהלך התכנון.
9. יש לקבל החלטות על התחדשות עירונית בשקיפות מלאה. יש להעדיף קבלה של החלטות באתר עצמו ולשתף את הציבור בהליך קבלתן.
10. אחרי שנבנים יחסי אמון בין השחקנים השונים, יש לוודא כי לפרויקט יש גב כלכלי-פיננסי. יש להבטיח כי הכספים הנדרשים לביצוע הפרויקט זמינים וניתנים לניצול בצורה מהירה.
11. יש לוודא כי קיימים גורמים אשר לוקחים אחריות על הפרויקט. הגורם המזמין-האחראי, צריך להיות נפרד מהגורם המבצע את ההתחדשות.
12. יש להבטיח את קיומם של העקרונות שלמעלה למשך כל תקופת הפרויקט.

אתגרים קיימים ב"התחדשות עירונית זהירה".

בדומה לישראל, הממשלה היא זו המכריזה על אזורי התחדשות עירונית ושיקום. מרגע ההכרזה מקבלים בעלי הנכסים הקלות שונות במיסוי. כך למשל, אם קיימות יחידות דיור בפיקוח על דמי השכירות, לאחר תהליך השיקום אפשר להוציאן מפיקוח על המחיר. במימון השיקום משתתפים המדינה (Lander), הממשלה הפדראלית (Bund), והשלטון המקומי. על פי ההערכות כ- 85% מהדירות בכל מתחם התחדשות עירונית עוברות שיפוץ ושדרוג לרמותיו השונות. 25% מהדירות בכל מתחם מקבלות סיוע ציבורי כלשהו במימון ההתחדשות.

עם זאת, מקורות המימון הממשלתיים אינם מכסים את כלל העלויות של שיפוץ ושיקום דירות המגורים במתחמי התחדשות עירונית. על כן חברות משקמות כמו "סטרוך" נדרשות למשא ומתן עם בעלי הנכסים כדי להביא למימושם של פרויקטים. יחד עם זאת, הממשלה שותפה במימון של רכיבים אחרים בתכנית השיקום כגון חידוש ושיקום התשתיות הציבוריות והרחובות והגנים הציבוריים בשעה שפרויקטים כאלה יוצאים לדרך.

אתגרים אחרים במימוש פרויקטי התחדשות עירונית קשורים בשיתוף הציבור. על פי המודל הברלינאי, פעמים רבות הרשות המקומית שוכרת את שירותיה של חברה משקמת כדוגמת "סטרוך" אשר אחראית לקיום התייעצות עם התושבים, ולאחר מכן מבצעת את תהליך התכנון ואחראית על הביצוע. בצורה זו המתכננים הם מטעם החברה המשקמת, ולא דווקא המתכננים העירוניים, והם אלה אשר מנהלים את הפרויקט בליווי של פקידות עירונית. טרם הכנת התכנית מנוהל תהליך מעמיק של סדנאות ושולחנות עגולים אשר במהלכם מעלים התושבים את הצעותיהם. לאחר מכן מכינה החברה המשקמת תכנית מפורטת ומביאה לביצועה. נוכחותה של חברה משקמת, שפעילותה ממומנת על ידי העירייה, אינה דבר של מה בכך והיא מעלה שאלות לא פשוטות של "הפרטת התכנון". ואולם, כל עוד מדובר בתאגיד מומחה או במוסד ללא כוונת רווח נראה כי חששות אלה מתפוגגים.

המודל הגרמני מעלה מספר מחשבות לגבי ההתחדשות העירונית בישראל, ברמה הממשלתית והמקומית כאחד.

הדילמה של שיווק נכסים ציבוריים - האם למרבה במחיר או למציע את השימוש הטוב ביותר? המקרה של אקסטרופרינט

הילה לובנוב

לאור גל מחאה שהתעורר בברלין בעקבות שיווק אינטנסיבי של נכסים עירוניים לטובת פרויקטים נדל"ניים מניבים, החלו הרשויות להכיר בצורך לבחון ערכים עירוניים נוספים במסגרת המכרזים לשיווק הנכסים, זאת על אף הגרעון העצום עמו נאלצה העיר להתמודד. הכרה זו הובילה לשינוי המדיניות העירונית בתחום השיווק של הקרקעות הציבוריות ולגיבוש של קריטריונים חדשים לפרויקט שיציע את "השימוש המיטבי ביותר לעיר" במקום לפרויקט המציע את "המחיר הגבוה ביותר".

קריטריונים אלה נועדו לשרת כמה מטרות מפתח. בעיקרם, הם נועדו לנתב את השימוש בקרקע הציבורית, לאחר מכירתה, למטרות שונות שישרתו את העיר, כגון חיזוק מרכזים שכונתיים, עידוד פעילות תרבותית ויצירתית, וכן השגת תכליות אחרות שהעיר חפצה בהן כגון ייצור מקומות תעסוקה מקומיים, יצירת חללי עבודה ותעסוקה מעודדי חדשנות ויזמות, ועוד.

ההנחה בבסיס מדיניות זו היא שאחד מגורמי המשיכה של העיר הוא היותה כר פורה לפעילויות יצירתיות של אמנים, מעצבים, אנשי תרבות ויוצרים בתחומים שונים. פעילות זו נוטה להתקיים במרכזי הערים בשל הצפיפות, הרב תרבותיות, הדינמיות והגיוון המאפיינים את הסביבה האורבנית. הפעילות היצירתית חשובה לשגשוגה של העיר והיא אחד מהגורמים שהופכים עיר למקום בו אנשים אוהבים לגור, לעבוד ולבלות - מקומות חיוניים שמעודדים יצירתיות וחדשנות.

בפעילות זו טמון גם פוטנציאל כלכלי עצום, למרות שאינה מהווה גורם הכנסה ישיר לעיר, היא מחוללת פעילות כלכלית והופכת את העיר לגורם משיכה לצעירים, עסקים, תיירים ומבקרים.

עם זאת, קיימת סכנה כי מרחבי התעשייה והמלאכה העירוניים, המבנים הוותיקים והאוכלוסייה המגוונת באזורים מעורבי השימושים בהם מתפתחות הפעילויות היצירתיות, עלולים להצטמצם. לרוע המזל, האמנים עצמם משמשים כמבשרי הג'נטריפיקציה בכך שבעצם נוכחותם ופעילותם האמנותית הם מביאים לפריחתם של אזורים ולעליית המודעות הציבורית לגביהם.

אנשים נמשכים אל העיר היצירתית ומבקשים להתגורר בה, מצב היוצר ביקושים גבוהים למגורים המייצרים לחץ להעצמה ולמימוש של השימושים הללו, בעוד השימושים היצירתיים, העניים לרוב במשאבים, נדחקים החוצה. המבנים הוותיקים והאזורים המעורבים עשויים לפנות את מקומם לשכונות מגורים הומוגניות.

ואכן בברלין של שנות ה-90, יזמות פרטית סדקה את יכולתן של קבוצות תרבותיות אלה להתקיים במרחבים הפוסט תעשייתיים של העיר. הלחצים היומיים גברו ועודדו את העירייה להתמודד עם הגרעון העירוני שרק הלך ותפח באמצעות מכירת נכסים עירוניים. לאחר תקופה של מכירה מסיבית של נכסים עירוניים לטובת פרויקטים נדל"ניים, התעוררה מחאה ציבורית אשר דרשה לעצור את המסחר בקרקעות הציבוריות ולשנות את המדיניות העירונית של מכירה ליזמות פרטית

המתחם תוכנן ע"י האדריכל הנודע ברוננו טאוט אשר ביקש ליישם את רעיון עיר הגנים וכך להביא לשיפור באיכות החיים של תושבי העיר. שורת הבתים הראשונה בגובה 3 קומות שאורכה 360 מטר סובבת סביב פארק שבליבו אגם והיא מכופפת סימטרית ויוצרת צורת פרסה. ישנו סדר טיפולוגי שיוצר חללים פרטיים, ציבוריים וציבוריים למחצה תוך שמירה על עקרונות ה בנייה המודרנית עם הצורניות הפשוטה והנקייה מאלמנטים קישוטיים המאפשרת פתרונות רבים לאור ואוויר, כמו גם מרפסות וחצר.

לאחר נפילת החומה קנו את השיכון קבוצה יזמית (the Deutsche Wohnen A.G.) וגם בעלים פרטיים שהיו מעוניינים להתגורר במתחם שכונתי. וכך, התארגן מיום קהילתי של דיירי המקום אשר תפקידו לשמור על הצביון הקהילתי של האתר ולפשט את תהליכי השימור. למובילי הרעיון הקהילתי היה חשוב לגבש זהות קהילתית למקום כחלק מהרצון להוביל פעולות שימור שיהיו נגישות ומזמינות לדיירי המתחם. כחלק מהפעילות הקהילתית נבנה אתר אינטרנט ובו לוח אירועים בשכונה כמו גם מדרג ידיוותי ונגיש לביצוע שימור. האתר כולל מיפוי של הפרטים הסטנדרטיים של המבנים, אינדקס אנשי מקצוע, צבעים וחברות על מנת לתת מענה לבעלי הבתים ולעודד את ביצוע השימור.

העיר הלבנה של תל אביב הוכרזה אף היא כאתר מורשת עולמי באותו הסגנון וגם היא מושתתת על עיקרון עיר הגנים. העירייה משקיעה היום משאבים רבים בשיפור המידע ובמנגנוני סיוע מקצועי ופיננסי לעידוד פעולות השימור, אך לאור גודל והתפרסות המבנים קיים אתגר בהנגשת המידע לכל הדיירים. עם זאת, על אף שגודלה ומרקמה שונים משיכוני המודרנה בברלין, אופן יצירת מאגר מידע אינטרנטי המכיל פרטי מידע פרקטיים באופן זמין לכל דייר ודייר במתחם יוכל להועיל במידה רבה לקצר ולעודד הליכי שימור גם בתל אביב. מעבר לכך, יצירת הקהילה הוירטואלית סביב האתר, עשויה לייצר זיקה לרעיון השימור* סביב המרחב הפיזי ולהגביר את המודעות והחשיבות של אתר המורשת גם בדורות הבאים.



שימוש בצבעים להפרדה וייחוד - חזית מתחם הפרסה

* עוד על מתחם הפרסה
www.hufeisensiedlung.info

אשר אינה מתחשבת בצרכים עירוניים נוספים.

מדיניות שיווק הנכסים העירוניים הפכה לנושא על סדר יומן של קבוצות חברתיות ופעילים בתחומי התרבות והאמנות בברלין. אלה דרשו שינוי מדיניות שתחייב את הרשות לבחון ערכים עירוניים נוספים שיאפשרו לפעילויות ערכיות להתקיים, מעבר לתמורה הישירה המוצעת ע"י היום. (עוד על פעילות החברה האזרחית בעניין בפרק 5).

לחצים אלו השפיעו על עיריית ברלין להכיר בחשיבותן של הפעילויות היצריות בעיר ובתרומתן לשגשוגה של העיר. כמו כן, השכילו בעירייה להבין כי לקרקע הציבורית תפקידים חברתיים וערכים מעבר להיותה כלי לגרירת רווחים מהירים עבור העירייה.

הכרה זו הובילה לשינוי בתחום השיווק של הקרקעות הציבוריות ולגיבוש של רשימת קריטריונים חדשים לשיווק הקרקע לפרויקט שיציע את השימוש המיטבי ביותר, בעל התרומה הגבוהה ביותר לעיר ולתושביה ולא בהכרח למי שיציע את הסכום הגבוה ביותר עבור הקרקע.

קיימות מספר דוגמאות לאופן בו מדיניות עירונית זו תרמה לשיפור אופיו של המרחב העירוני. כך למשל, קבוצות של פעילים חברתיים בברלין, לרוב בני המעמד היצירתי (אמנים, מעצבים, אדריכלים, סופרים ועוד) החליטו להיות אחראים על גורלם והתמודדו על רכישת המתחמים בהם הם פעלו ואשר הועמדו למכירה על ידי העירייה. הם גיבשו קונספט תכנוני מיטבי עבור המתחם שהתייחס למגוון נושאים חברתיים, קהילתיים, יצירתיים ועיצוביים, וכן, הצליחו לרתום לטובת העניין גורמי מימון שסייעו להם ברכישת הקרקע ובניהולה לאורך זמן. כך היה במתחם ExRotaprint כמו גם במתחם "הולצמרקט" (Holzmarkt). עוד על מתחמים אלו בפרק 1.

מתחם אקס רוטפרינט ExRotaprint

האקס רוטה-פרינט הוא דוגמה לפיתוח של מתחם מקומי שנרכש מעיריית ברלין בידי קבוצת פעילים. הפרויקט הובל על ידי אדריכלים, יוצרים ואקטיביסטים מקומיים אשר ביקשו להמשיך ולהחזיק במתחם שמשמש את הקהילה המקומית, מספק לה מקומות תעסוקה, חללי עבודה מקומיים, ומקום להתכנסות. האתר מהווה דוגמה לצורת בעלות ייחודית ולארגון עצמי, כאשר המוטיב המרכזי הוא ראיית טובת הכלל על פני האינטרס האישי.

בתקופת הפעילות החברתית המתחם הוכרו כאתר לשימור בזכות האיכויות המודרניסטיות שלו. היותו מתחם מוכרו לשימור הגדירה למעשה את המסגרת לרכישתו - קבוצת הפעילים המקומית ייסדה עמותה אשר יחד עם משקיעי חוץ קיבלה את הקרקע מידי מהעירייה. המשקיעים (קרנות השקעה בין-לאומיות) מימנו את רכישת הקרקע מידי העירייה והסכימו לקבל מעמותת הפעילים תשואה סבירה בעבור השקעתם. מאז שזכו במכרז העירוני, ועד היום, קבוצת הפעילים אחראית על שיפוץ ותחזוקת המבנים במתחם ובמקביל הקרנות המממנות מאפשרות לקבוצה לפעול במתחם, להשכיר אותו, ולנהל אותו. בעבר האתר אכלס מפעל למדפסות. מפעל המדפסות פשט את הרגל בשנת 1989 והנכס עבר לידי עיריית ברלין שהשכירה אותו לשימושים זמניים שונים. האתר הוכרו לשימור הודות למקבץ מבנים מודרניים המעניקים לו את חזותו הייחודית והמעניינת. בשנים האחרונות גילתה תעשיית הנדל"ן עניין באזור בשל הפוטנציאל לרווח עתידי גבוה. האתר הוצע לאורך השנים למכירה ע"י העירייה לכל המרבה במחיר, אך נכשל שוב ושוב מכיוון שמדובר באזור המשופע במהגרים, באבטלה ובעוני, למרות קרבתו למרכז העיר.

בשנת 2007 - קבוצת אדריכלים ואמנים ששכרה חללי פעילות באתר החליטה להתמודד על רכישתו. לצורך כך, הם התאגדו בעמותה ללא מטרת רווח מטרתה הייתה לרכוש את האתר ולקחת את האחריות לגבי כל ההיבטים הקשורים בפיתוחו, השכרת החללים ושיפוצם של המבנים ההסטוריים, זאת במקביל לרצון "לשבש" את מעגל הספקולציות שמחולל שוק הנדל"ן בקרקעות ברחבי העיר.

הם חברו לחברי מועצת העיר המקומיים והצליחו בסופו של דבר לשכנע את קובעי המדיניות בעירייה לאמץ מדיניות פיתוח אחרת למתחם. הם התמודדו על המכרז לרכישת הקרקע והצליחו לרכוש אותו ולשמר את הפעילות הקיימת. פעולת הרכישה התאפשרה הודות לקרנות משויץ, בעלות אגנדה חברתית שמטרתן לקנות קרקעות על מנת למנוע למנוע ספוקלציות בקרקע ועלייה של ערכי הנדל"ן כתוצאה מכך.

במקרה זה, על אף שמדובר בהתמודדות במסגרת התחרותית של השוק החופשי, נמכרה הקרקע העירונית לקבוצה אשר הציעה את השימוש המיטבי בקרקע ולא בהכרח לקבוצה שהציעה את המחיר הגבוה ביותר.

מודל המימון:

מודל הרכישה לא התבסס על הלוואה מהבנק, כי אם על שתי קרנות שהשקיעו כסף ברכישת האתר. חוזה בין עמותת הפעילים לבין הקרנות, יצר את הבסיס החוקי לפיתוח הפרויקט שלא מבוסס על עשיית רווח אישי הנובע מבעלות פרטית על נכס. החוזה מבטיח עתיד קבוע, יציב וירדע מראש לאתר.

הקרנות השקיעו את כספן מתוך גישה חדשנית ואלטרנטיבית התומכת ב"גאולת" הנכס מידי כוחות השוק הבלתי מרוסנים. זאת, על מנת למנוע את האפשרות למכירת הנכסים



אקס רוטפרינט



● גיבוש של רשימת קריטריונים עירוניים לשיווק נכסים ציבוריים עבור פרויקטים אשר יכללו התייחסות לנושאים כגון תרומה לשכונה ולקהילה, יצירת מקומות תעסוקה מקומיים, היתכנות כלכלית, חיווק פעילות במרחב הציבורי, חיווק פעילויות מגוונות במתחמים המשווקים, השגת איכות אורבנית ועיצובית, קיימות ואקולוגיה.

לגבי נכסים פרטיים, איתור של מקומות, בהם ריכוז של מבנים תעשייתיים או מבנים ומתחמים המאפשרים פעילות יצרנית, וניסיון לשמור על המבנים ועל רוח המקום עד כמה שניתן, כך שיוכלו להמשיך ולשמש כסביבה אורבנית המעודדת פעילות יצרנית.



קיימות היא מרכיב משמעותי בחוויית העירוניות בברלין

לכל המרבה במחיר תוך דחיקת המשתמשים הקיימים. הקרנות הן בעלות האתר, אך הוא מוחזר לעמותת הפעילים ל-99 שנים, במהלכן לא ניתן למכור את הנכס ולחברי העמותה אין בעלות עליו. לעמותה חופש מוחלט בכל ההיבטים של הניהול תוך מחויבות לתמהיל שימושים המבוסס על שלושה עקרונות - עבודה, אמנות וקהילה.

בתמורה - העמותה משלמת לקרנות הממונות סכום כסף מסוים כל שנה (תשואה סבירה על ההשקעה) וכן מתחייבת לפעול לשיקום ולשימור המבנים באתר. העמותה מצידה יכולה להשכיר את חללי העבודה במתחם ובאופן זה לייצר הכנסה.

בפועל, נוצר מרחב פעילות אשר לא מאוים על ידי פרויקטים נדל"ניים עתידיים וקיימת ודאות לגבי המשך הפעלתו במודל הנוכחי לטובת שימושים ופעילויות כפי שהוגדרו על ידי המקימים.

במסגרת הפעילות במתחם, העמותה תומכת בשימושי תרבות ואמנות, תוך מעורבות ותרומה לקהילה הסובבת, זאת באמצעות השכרת שליש מהחללים במתחם לעסקים מקומיים, שליש לשימושי אמנות ותרבות ושליש לארגונים קהילתיים ללא מטרות רווח, כגון - נגרות, סדנאות אמנים ומעצבים, משרדים שונים, מתחם תעסוקה לחובטלים, בית ספר לילדים שנשרו ממסגרות חינוכיות ועוד. שכר הדירה הוא בהישג יד ומותאם ליכולתם של השוכרים. כמו כן מציעה העמותה חללים לאירועים, סמינרים וחללי עבודה זמניים וכן מתחזקת שתי יחידות אירוח לשהייה זמנית בעיר*

מברלין לתל אביב:

מרחבים אורבניים נטושים באופן חלקי או מלא הם מצב אידיאלי לפרויקטים מסוגו של אקס רוטה-פרינט. משפט זה נכון בעיקר לגבי מרחבים בהם תעשיית הנדל"ן טרם מצאה עניין. בחלון ההזדמנויות המצוי בין ההזנחה לבין ההתעוררות הנדל"נית ניתן להשפיע ולייצר מודלים חדשים וחדשניים.

בתל אביב יפו קשה למצוא אתרים מוזנחים הנעדרים ציפייה לרווח עתידי. כל נכס מוזנח ככל שיהיה ובמיקומים הפחות נחשקים בעיר נושא זכויות בנייה עתידיות. יעודי מלאכה ותעסוקה קיימים טומנים בחובם שימושי מגורים עתידיים וזכויות לתוספת בינוי, מצב שיוביל לרוב להריסת המבנים הוותיקים ובניית חדשים וגדולים יותר במקומם.

ובכל זאת יש עוד מה לעשות

לגבי נכסים ציבוריים (בבעלות עירונית או בעלות מדינה): שיווק או החכרת נכסים אלו יתבצע על פי תבחינים רב מימדיים: כלכליים, אך גם חברתיים, קהילתיים ויצירתיים. זאת מתוך הכרה כי הרווח הכספי הוא לא הפרמטר היחיד להחלטה וכי יש לשקלל גם את התרומה לחיוניות ולגיוון במרחב האורבני. בהקשר זה ניתן לחשוב על כמה תבחיני משנה:

- הקצאת קרקע/נכסים ליוזמות המציעות שימושים חברתיים, קהילתיים ויצירתיים (כדוגמת הולץ-מרקט, ראה פרק 1)
- שמירה על מבנים /מתחמים תעשייתיים והקצאתם לשימושים יצרתיים.

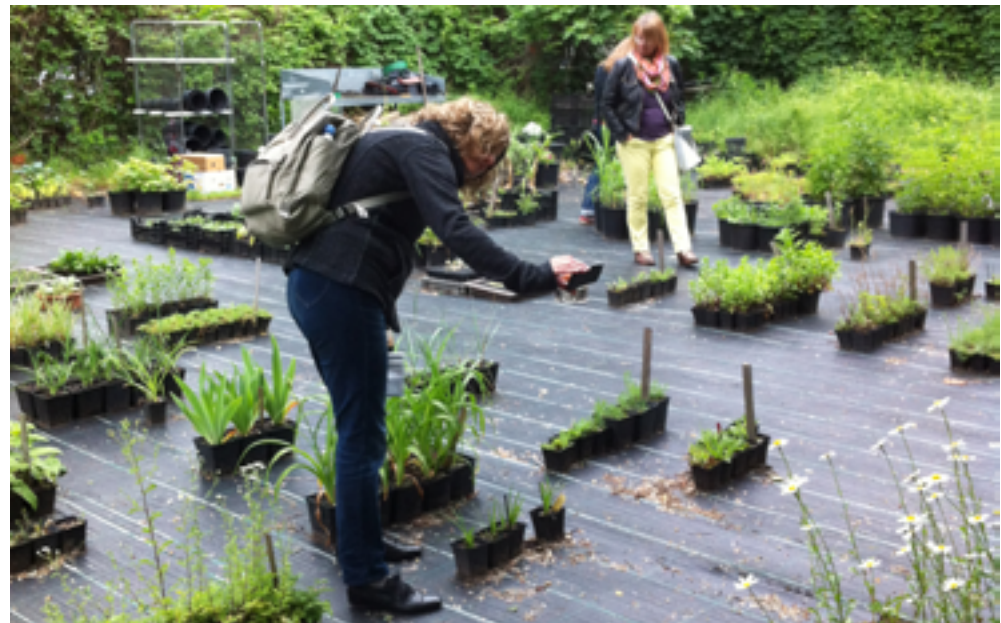
* עוד על הארגון - www.exrotaprint.de

כיצד החברה האזרחית יכולה להיות שותפה ביצירת העיר? איך יכולה רשות לייצר את המעורבות הזו? כיצד אפשר להגיע למצב מאוזן בו קמות יוזמות חיוביות המבקשות ליצור את העיר?

הרעיון של יוזמה אזרחית לא הופך את המתכנן לפאסיבי - להיפך. עליו לפעול בצורה משמעותית כדי לאפשר את סוגי הפעילויות אותן רוצה העירייה לעודד, בין אם בחלוקת תקציבים, בסיוע בתהליכים בירוקרטיים או במתן במה ליוזמות כאלו. רשות המעוניינת לתת את המקום לחברה האזרחית, יכולה לפעול ברמות שונות של מעורבות.

בעוד ערים רבות שואפות לקיים תהליכי התחדשות יצירתיים, מעטים המקרים בהם תהליכים אלה עומדים בצורה מלאה במטרותיהם ומתקבלים בצורה חלקה בקרב הציבור. עבודה משותפת של הרשות עם תושבי העיר יכולה להביא לתוצאות משופרות במקרים רבים.

שיתוף תושבי העיר בתהליכי תכנון והתחדשות אינו רעיון חדש. אך בעוד הרעיון של שיתוף ציבור הולך ומתבסס כחלק אינטגרלי ממעגל התכנון, הולכות ונחשפות גם מגבלותיו. אחת המרכזיות שבהן היא שמעורבות תושבי העיר, גם בתהליכי שיתוף ציבור, מוגבלת רק לתגובה לתכניות הרשות - כלומר, התושבים לא מהווים שותפים לתהליך, אלא מגיבים למדיניות קיימת ונקראים להגיב, ליעץ או להתנגד לתכניות ספציפיות.



Prinzessinnengarten - מתחם שהינו יוזמה קהילתית לטיפוח חקלאות עירונית

במציאות זו נוצרת מגבלה משמעותית במידת המעורבות של החברה האזרחית בתכנון וביצירת העיר, שכן על אף שהם הנהנים העיקריים משירותי התכנון, מקומם בתהליך היצירה מוגבל לתגובה בלבד. מגבלה זו עלולה להוביל לחוסר מחויבות, להתנגדות ולמתח בין התושבים למתכנן. בנוסף, במקרים רבים, צרכים הנשמעים ברמת השטח לא מגיעים לדרג התכנוני, ופתרונות יצירתיים לצרכים עירוניים מתפספסים.

האם יש דרכים לעודד מעורבות ומחויבות עמוקה יותר של התושבים ביצירת העיר? בהחלט - על ידי יוזמות המגיעות מהאזרחים עצמם.

פעילות יוזמה של חברה אזרחית

בשנים האחרונות מהלכים תכנוניים ועיצוביים שיזמו האזרחים תופסים מקום מרכזי בתהליכי התחדשות יצירתיים. כחלק משבירת פרדיגמת המתכנן כיוודע-כל, מתחילות ערים מובילות בעולם לאמץ אל חיקן יוזמות העולות מהשטח, ברמות שונות של מעורבות. אחת הדוגמאות המפורסמות לפעילות שכזו היא פרויקט ההיי-ליין (Highline) בניו יורק. ההיי-ליין הוא פארק ציבורי על מסילת רכבת מוגבהת במנהטן, המהווה את גולת הכותרת של ההתחדשות העירונית היצירתית בעשור האחרון. הפרויקט ניזון במקור על ידי צמד תושבים שגרו בסמיכות ל"מטרד", וראו בו הזדמנות לענות על צורך קהילתי-סביבתי עירוני.

בברלין, עיר שהפכה לסמל להתחדשות יצירתית, תופסת החברה האזרחית מקום מרכזי בייזום ובהובלת תהליכי התחדשות. ההיסטוריה של העירוניות בברלין רצופה ביוזמות אזרחיות שיצרו, עיצבו והשפיעו על המציאות בעיר. החל משנות ה-60 וה-70, בהן פעלה בעיר תנועת סקוטרס חזקה אשר הכתיבה מציאות דיור אחרת ועד ימינו. כיום פועלות בעיר מאות התארגנויות מקומיות ואזרחיות אשר חושבות, יוזמות ופועלות כדי לייצר מציאות עירונית התואמת לתפיסתן - ולאינטרסים אזרחיים שונים.

פעילות הארגונים הללו מנתיבה במובנים רבים את אופייה האטרקטיבי של העיר. קבוצות אלו יוזמות תכניות ושימושים זמניים (RAW Temple, Holtzmarkt), מקדמות תהליכי התחדשות ושימוש מחדש (ExRotarprint ודוגמאות נוספות) ומעורבות בפרויקטים רבים אשר הזכרו בפרקים הקודמים של חוברת זו.

יוזמות כאלו, העולות מהשטח, יכולות להוות בסיס מצוין לתהליכי התחדשות יצירתיים, ממספר סיבות. ראשית, פעילות שיוזמים האזרחים, לרוב תהיה מחוברת בנימי נפשה לרצונות ולצרכים של אזרחי העיר. בין אם היא תענה על סוגייה אזרחית כגון מחירי דיור (כמו בדוגמא של Mietshausen Syndikat) או תקדם שימוש אשר חסרונו מורגש באותו אזור, הצורך עליו הפעילות מבקשת לענות יהיה צורך שריר וקיים בקרב התושבים. כתוצאה מכך, סביר להניח ששיתוף הפעולה של תושבי האזור - בקידום התכנית ובשימוש באזור המתוכנן - יהיה גבוה במיוחד.

אחד המנגנונים החשובים המאפשרים זאת בברלין הוא מנגנון ה"לשכות עירוניות" של העיר. במנהלות הללו, הפועלות בעיקר ברובעים המוחלשים בעיר, מתקיימים מספר תהליכים המאפשרים לחברה האזרחית מעורבות ביצירת העיר. ראשית, כל מנהלת שכזו מובלת על ידי ועד שכונה הנבחר אחת לשנתיים ומשמש ערוץ מקשר בין הרשות לבין התושבים (בדומה למודל התל-אביבי). אך הכוח האמיתי של המנהלת הוא במבנה התקציב שהוועד מקבל לפעילות. כל אחד מהוועדים מקבל תקציב פעולה המאפשר ליזום מפגשים חברתיים, לקדם פרויקטי בנייה לטובת הציבור כגון מרכזים קהילתיים וגני שעשועים, ולמטרות חברתיות כגון לימודי שפה למהגרים. בנוסף,

לכל מנהלת שזכו יש "תקציב ניסוי" המהווה אחוז מסוים מהתקציב הכולל ומאפשר תמיכה ביוזמות אורחיות השואפות להשפיע על המציאות בשכונה. בין הדוגמאות לפרויקטים שנתמכו ע"י תקציבים כאלה אפשר למצוא בית קפה של קבוצת הורים בסמוך לבית ספר מקומי, סדרת הופעות במרחבים ציבוריים ועוד.

מבנה תקציב זה מאפשר להוציא יוזמות אורחיות מהכוח אל הפועל ונותן ליחידים ולארגונים אורחיים להשפיע ברמה המקומית על יצירת העיר.

מעורבות ברמת קביעת המדיניות

הדוגמאות שראינו עד כה התייחסו רק לפרויקטים נקודתיים או אווריים, אך מעורבות החברה האזרחית יכולה לבוא לידי ביטוי גם ברמת קביעת המדיניות העירונית.

אחת הדוגמאות המרתקות ליוזמה ברמת המדיניות היא זו של יוזמת Stadt Neudenken (Rethink the City), יוזמה שריכזה אדריכלים, מתכננים, ארגונים קהילתיים ואנשי אקדמיה בכדי להתמודד עם בעיה מרכזית במדיניות העירונית של ברלין לראיתם - מדיניות הקצאת הקרקעות העירונית. הקבוצה, שהתארגנה ב-2011, דרשה לשנות את המדיניות הקיימת הקובעת כי קרקעות המוצעות במכרזים עירוניים מוקצות להצעה הגבוהה ביותר, כלומר בדרך כלל ליוזמי נדל"ן פרטיים הבונים למטרת רווח. מדיניות זו אמורה הייתה להעשיר את קופת העירייה ולכסות על גרעונה העצום, אך בפועל הביאה למענה חלקי מאוד לבעיה זו, תוך צמצום משמעותי של משאבי הקרקע העירוניים. כך קרה שללא רווח משמעותי מספיק, קרקעות שיכלו להיות מוקצות למטרות חברתיות (דיוור בר השגה, פיתוח תעסוקה יצריתית, אזורים ציבוריים וכו') ובכך גם לעודד פעילות כלכלית בהמשך, הלכו לידיים פרטיות ולא תרמו עוד לרשות ולתושבים.

היוזמה הציעה מדיניות אלטרנטיבית, אותה הגדירו חבריה בתור "Best Concept" במקום "Best Value". במסגרת מדיניות זו העירייה מחליטה, יחד עם הרובעים, איזה נכסים יוצעו למכרז ובמכרז תיבחר ההצעה שתציע את הקונספט הטוב ביותר, ולא דווקא את המחיר הרב ביותר. כלומר, הרשות יכולה לבחור הצעה שמעודדת פעילות קהילתית, תרבותית או חברתית על חשבון הצעה משתלמת יותר כלכלית.

לאחר מספר שנים של דיונים ופעילות ציבורית, עיריית ברלין אימצה את הצעת המדיניות הזו במהלך 2014, והחלה לפעול לפיה. במסגרתה, לדוגמה, הוקצה קרקע לפרויקט Frizz23, קולקטיב של תעשיות יצריות שמקים מרחב עבודה משותף, על חשבון יום נדל"ן שהציע סכום גבוה יותר.

היוזמה הצליחה ליצור שינוי בתכנון וביצירת העיר לא רק ברמה המקומית, אלא ברמת מדיניות הקרקעות עצמה - שינוי שעשוי להטות את הכף במקרים רבים לטובת התחדשות יצריתית, חברתית וקשובה לרצון האזרחים. השינוי הזה התאפשר בזכות היוזמה האזרחית - והמקום שהרשות איפשרה לה על ידי אימוץ ההחלטה.

דוגמה מעניינת נוספת היא הפעילות של קבוצת Templehofer Feld 100%, המראה את כוחם של ארגוני החברה האזרחית לעצב מדיניות דרך התנגדות לתכניות המנותקות מהצרכים בשטח. שדה התעופה טמפלהוף, הממוקם בדרום ברלין, כולל מבנה אבן עצום מימדים שהכיל בעבר את אולם שדה התעופה, האנגרים לאחסון מטוסים, משרדים וחניות, וגם שטח ירוק עצום (ב-400 דונם) באזור בו ממוקמים מסלולי ההמראה. מאז שנסגר לתנועה אווירית באמצע שנות ה-2000, המתחם הפתוח הפך להיות אחד הפארקים הפופולריים ביותר בברלין, מקום שמוצף באנשים בכל יום שמש, ואילו הבניין

עצמו יועד לשורה של שימושים זמניים בגון כנסים, פסטיבלים וירידים.

עיריית ברלין, בעלת השטח, החלה לתכנן תכנית בניין עיר חדשה לפיתוח האזור, תכנית שלא נבנתה במעורבות תושבי האזור ומשתמשיו הרבים. לאחר פרסום התכנית התארגנה קבוצה של אזרחים שקראה להתנגד לה, ולמעשה לכל תכנית פיתוח במקום. תחת הארגון "100% טמפלהופר פילד" הציפו התושבים את הבעיות בתכנית המוצעת וקראו להשאיר את השטח כולו כפארק לטובת התושבים. בתוך תקופה לא ארוכה של פעילות אספו חברי הקבוצה כמות חתימות המחייבת על פי חוק את העירייה לבצע משאל עם לגבי התכנית. במשאל נבחרה ברוב מכריע הצעתה של הקבוצה להשאיר את הפארק בדיוק כפי שהוא. כך הקבוצה בעצם הכתיבה את המדיניות העירונית לגבי פיתוח אחת מעתודות הקרקע הגדולות ביותר בעיר, במהלך שנולד כתנועת נגד לתכנית אשר נתפסה כמנותקת מהצרכים והרצונות בשטח. הכלי של משאל העם איפשר לקבוצה להביא לידי ביטוי את רצון הציבור סביב נושא שנוי במחלוקת. בעוד שגם בתל אביב אפשר לראות דוגמאות ללחץ ציבורי שהביא לשינוי החלטות (כמו לדוגמה גן קריית ספר), ברוב המקרים שרוי הציבור

יוזמת Stadt Neudenken (Rethink the City)

יוזמה שריכזה אדריכלים, מתכננים, ארגונים קהילתיים ואנשי אקדמיה בכדי להתמודד עם בעיה שנתפשה כמרכזית במדיניות העירונית של ברלין - מדיניות הקצאת הקרקעות העירוניות. הקבוצה, שהתארגנה ב-2011, דרשה לשנות את המדיניות הקיימת הקובעת כי קרקעות המוצעות במכרזים עירוניים מוקצות למי שהציע את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר, כלומר בדרך כלל ליוזמי נדל"ן פרטיים הבונים למטרת רווח. מדיניות זו אמורה הייתה להעשיר את קופת העירייה ולכסות על גרעונה העצום, אך בפועל נתנה מענה חלקי מאוד לבעיה זו, תוך צמצום משמעותי של משאבי הקרקע העירוניים. כך קרה שללא רווח משמעותי מספיק, קרקעות שיכלו להיות מוקצות למטרות חברתיות (דיוור בר השגה, פיתוח תעסוקה יצריתית, אזורים ציבוריים וכו') ובכך גם לעודד פעילות כלכלית בהמשך, הועברו לידיים פרטיות.

היוזמה הציעה מדיניות אלטרנטיבית, אותה הגדירו חבריה בתור "Best Concept" במקום "Best Value". במסגרת מדיניות זו העירייה מחליטה, יחד עם הרובעים, איזה נכסים יוצעו למכרז ובמכרז תיבחר ההצעה שתציע את הפרויקט הטוב ביותר, ולא דווקא את התמורה הכספית הרבה ביותר. כלומר, הרשות יכולה לבחור הצעה שמעודדת פעילות קהילתית, תרבותית או חברתית על חשבון הצעה משתלמת יותר כלכלית. בדומה, העיר יכולה לבחור בהצעה לפיתוח שתביא ליצירת יותר מקומות תעסוקה באזור, או תתרום להתחדשות עירונית משמעותית (למשל, העדפת פרויקט שישפיע בצורה הטובה ביותר על השכונה והעיר מבחינה סוציו-כלכלית או יתרום לפיתוח בר קיימא).

לאחר מספר שנים של דיונים ופעילות ציבורית, עיריית ברלין אימצה את מתווה המדיניות הזה והחלה לפעול לפיו תוך פיתוח תבחינים ליישומה. בתמצית, העיר מבקשת לקדם פרויקטים שמייצרים את הערך החברתי-כלכלי הטוב ביותר עבורה, ולא מתבוננת אך ורק על שורת הרווח. עם זאת, חשוב להדגיש כי מתווה זה אינו שולל, כמובן, מכר נכסים ברווח, אלא מדגיש את מחויבותה של העיר לפיתוח מועיל, חברתי, ארוך טווח. שורת הרווח היא לפיכך קריטריון אחד מני רבים בהחלטה.

בתחושה ש"אין מה לעשות" מול תכניות כאלו ואחרות. מדיניות הקצאת הקרקעות ומנגנון משאל העם מקנים בעצם את הכוח, בצורה ישירה, גם לחברה האזרחית.

מנגנונים לעידוד יוזמה אזרחית

לאחר ניתוח התרומה האפשרית של החברה האזרחית ליצירת העיר מגיעה השאלה המתבקשת – איך יכולה רשות לייצר את המעורבות הזו? כיצד אפשר להגיע למצב מאוזן בו קמות יוזמות חיוביות המבקשות ליצור את העיר?

הרעיון של יוזמה אזרחית לא הופך את המתכנן לפאסיבי – להיפך. עליו לפעול בצורה משמעותית כדי לאפשר את סוגי הפעילויות אותם רוצה העירייה לעודד, בין אם בחלוקת תקציבים, בסיוע בתהליכים בירוקרטיים ובמתן במה ליוזמות כאלו. רשות המעוניינת לתת את המקום לחברה האזרחית, יכולה לפעול בשלוש רמות שונות של מעורבות.

הרמה הראשונה היא לאפשר פעילות מסוג זה, כלומר לא לחסום ולהקשות על יוזמות המבקשות ליצור את העיר בעצמן, כל עוד חזון עולה בקנה אחד עם זה של הרשות. אפשרות כזו צריכה לכלול מספר אלמנטים. ראשית, על העירייה לאפשר גישה ברורה ושקופה לכל הנהלים הקיימים בכדי לבצע פעילויות עירוניות שונות – החל מאירועים, דרך השתתפות במכרזים ועד אישור תכניות. שנית, על העירייה לשאוף לפשט תהליכים אלו עד כמה שניתן, וכך לאפשר גם לגורמים שאינם גורמים מקצועיים ליוזם פעילויות.

רמת המעורבות השנייה היא שיתוף פעולה עם יוזמות מהסוג הזה. כך, יוזמות העולות מהחברה האזרחית יכולות לקבל תמיכה מעשית וכלכלית מצד הרשות, בין אם בהקצאת קרקעות או מבנים, סיוע בצידוד או סיוע כלכלי ישיר. במצבים כאלה (כמו דוגמאת ההייליין בניו יורק) הרשות בעצם הופכת לשותפה של הארגונים האזרחיים, ופועלת יחד איתם כדי להוציא את היוזמה לפועל. יחד עם התמיכה הכלכלית מתלווה מחיר ארגוני וניהולי שנדרש מצד הרשות.

רמת המעורבות הגבוהה ביותר היא אימוץ יוזמות אלו. כלומר, לקחת רעיון שעולה מהחברה האזרחית ולהציאו לפועל ברמה העירונית. עקרון זה נוכח מאוד בשאלות מדיניות שונות, אך גם פרויקטים נקודתיים יכולים להתחיל מרעיון אזרחי ולצאת לפועל, בסופו של דבר, כפעולה מאורגנת שמבוצעת ומתוכננת ע"י הרשות.

לרמות המעורבות השונות יש תרומה והשפעה שונה על העיר ועל יחסי הרשות מול החברה האזרחית, אך לכולן יש מקום בעיר השואפת לייצר התחדשות יצירתית.

החברה האזרחית בתל אביב – נווה שאנן כדוגמה

המודלים השונים אשר הוזכרו כאן בהחלט יכולים לייצר שינוי גם במציאות בתל אביב, והדוגמה הרלוונטית ביותר היא הפעילות המתרחשת באזור התחנה המרכזית. נווה שאנן, אחת השכונות הקשות בעיר ובמטרופולין בכלל, הפכה לאחר שנים של הירדרדות לאזור המזוהה בעיקר עם פשע, זנות, סמים ואוכלוסיית המהגרים ומבקשי המקלט החיה בו. אופיו המחוספס של המקום ומחיריו הנמוכים משכו לאזור קהילות וקבוצות של פעילים, אמנים ומתכננים אשר יוזמות פעולות עירוניות שונות במרחב הזה.

כך, מתחיל קצה קצהו של שינוי באזור. ספריית גן לוינסקי מציעה שירותים של מרכז קהילתי ואמנותי, בעיקר לאוכלוסיות הזרות. הגינה הקהילתית שהוקמה ע"י פעילי השכונה משמשת מקום

מפגש והתגבשות לקהילה הישראלית החיה בשכונה. ארגון "כוח לקהילה" הפועל ב"בית אחותי" מנסה להתמודד עם המציאות של הזנחת התשתיות והביטחון האישי באזור, קבוצות של אמנים מתחילות לפעול מהאזור, כמו למשל בסטודיו המלטשה, וקולקטיב "אנייה" הפועלים בתחנה המרכזית מנסים לדמיין כיצד התחנה יכולה לקבל עתיד אחר, כזה המשרת את השכונה וצרכיה במרכז של חקלאות עירונית, אמנות וקהילה.

כל הפעולות האלה, אשר מגיעות מהשטח, מהחברה האזרחית, יכולות להוות בסיס התחלתי לשינוי אזורי חיובי לטובת התושבים – אך תמיכת הרשות והמתכנן, גם ברמת מתן האפשרות וגם ברמת שיתוף הפעולה, קריטיות כדי להפוך את תרומתם הנקודתית לתהליך שינוי משמעותי.

מברלין לתל אביב:

עידוד פעילות אזרחית:

להלן מספר המלצות עקרוניות ליישום בערי ישראל בכלל ובתל אביב-יפו בפרט:

הנגשה והפשטה של נהלים – פישוט משמעותי של תהליכי אישור הנדרשים לביצוע פעולות שונות במרחב העירוני, ביניהם קיום אירועים, מאגר חללים המתפנים לעבודה וליצירה, השתתפות במכרזים והוצאת רשיון עסק, והנגשת מידע זה לציבור.

שיתוף פעולה ותמיכה בפעילות אזרחית:

חיזוק ארגונים מקומיים (Grassroots) דרך אימוץ תקציבי הניסוי למנהלות הרובעים – הקצאת תקציב ניסוי אשר אינו "צבוע" בצבע מסוים, בדומה למודל הברלינאי, היה מאפשר לדוגמא לרובע דרום לתמוך בפעילויות ההתחדשות השונות בנווה שאנן. הקצאת תקציבים כזו תהווה השקעה מצומצמת מצד הרשות, אך תוכל לייצר היקף רחב של פעילות אזרחית.

אימוץ פעילות אזרחית:

הטמעת מנגנון משאל העם על תכניות בינוי – "100% טמפלהופר פלד" הצליחה בזכות התארגנות תושבים מרשימה, סולידריות וקמפיין ציבורי, אבל ללא חוק משאל העם – לכל זה לא הייתה משמעות בפועל. ייצור מנגנון דומה, עם כל המגבלות הנדרשות, יאפשר לחברה האזרחית להתנגד לתכניות בסדר גודל משמעותי.



טמפלהוף-מבנה שדה התעופה לשעבר. שטח עצום במרכז ברלין הנמצא בדיון ציבורי ביחס לשימוש העתידי במקום