עתיד חיפה

עינת קליש־רותם

התחדשות עירונית נוסח העולם הישן או התחדשות עירונית תחת סדר יום חדש

מדינת ישראל עומדת לפספס את העיר חיפה. תושבי חיפה עומדים לאבד את ביתם ואת הדור הצעיר המחפש את עתידו אי שם במרכז הארץ או ביישובים נוחים וזולים יותר בסביבה. הם עומדים לאבד את עירם ואת בריאותם בגלל כמה בעלי ממון שהשתלטו על אחד המרחבים החשובים הארץ - מפרץ חיפה. אולי אין הוא נמצא בשדה הראייה של כל התושבים, אבל נמצא גם נמצא בשדה הנשימה, השיעולים והאסטמה של כולם. ממשלת ישראל מאבדת את חיפה משום שמבחינתה היא קודם כל מרחב של תשתיות לאומיות עתירות הון, ורק אחר כך המקום שחיים בו בני ובנות אדם.

חיפה נמצאת כעת בצומת דרכים היסטורית: כעיר תעשייה קלאסית של תחילת המאה ה-20 עליה להגדיר מחדש בדחיפות את זהותה הכלכלית והסביבתית, כאשר תעשיות כימיות ופטרוכימיות גדלות ומתעצמות בקרבה. למרות צו השעה, היא עדיין לא התעוררה לעשות זאת. על חיפה לבחור את דרכה: האם להישאר עם הירושות שקיבלה כעיר תעשייה כבדה או לשנות את גורלה? האם להניח לכוחות השוק והמדינה לעשות בה כבשלהם או להתערב? חיפה היא עיר אוניברסיטאית שהניפה את דגל התעשיות המתקדמות והובילה אותן בשנות השמונים של המאה הקודמת, אבל היום מתמהמהת אחרי ערי הלוויין הסובבות אותה, שמציעות איכות חיים גבוהה יותר ומביאות להגירת חברות עסקיות ואוכלוסיות צעירות ממנה החוצה; היא עיר עם מרכז עירוני דהוי ומתפורר, מרכז עסקים משותק שנמצא בתהליכי ניוון מזה כמה עשורים, מאות רבות של חנויות סגורות ומעט מאוד הזדמנויות; עיר עם יותר מדי קניונים מרוחקים, כבישים עוקפים ושכונות שינה חדשות שבהן הריגוש הגדול הוא רגע הדלקת הטלוויזיה כשחוזרים הביתה מהעבודה; עיר של שכונות רבות מוזנחות שתשתיותיהן אינן מתאימות לצורכי המאה ה-21, בתי ספר מתקלפים, מבני ציבור סגורים ומחסור במרחבי מפגש בטוחים עבור בני הנוער, המוצאים את עצמם מתגלגלים בלילות עם בקבוקי וודקה ברחובות ובכבישים.

יחד עם זאת, ולמרות הכול, מדובר בעיר היפה ביותר בארץ. אמנם אינני אובייקטיבית, וכבר ראיתי גבות מורמות למשמע התבטאויות אלה שלי, אך למרות זאת אשמח להתווכח עם כל מי שיחפוץ. לחיפה יש אדריכלות מרהיבה, רחובות שיכולים להיות מרגשים (אילו לא היו שוממים), היסטוריה עשירה, נופים עוצרי נשימה. מה עוד צריך מעיר? ירשנו תבנית נהדרת; תפקידנו הוא לצקת פנימה את התכנים והאיכויות. אסור לנו להפסיד את העיר השנייה האמיתית שיכולה להיות למדינת ישראל: עיר בועטת, צעירה, יוצרת; עיר עם אמירה; עיר נוחה, זמינה ולא יקרה; עיר בת־קיימא. אזורים שונים בחיפה עוברים היום תהליכי שינוי תחת ניהולו של ראש העירייה הנוכחי, יונה יהב. עולם הערכים העומד מאחוריהם ברור כשמש: נדל"ן. המטרה, על פיה נמדדים כל ההישגים, פשוטה: להעלות את ערך הנדל"ן. ראש עיריית חיפה הגדיל לעשות לאחרונה, כאשר

חיפה נמצאת כעת בצומת דרכים היסטורית: כעיר תעשייה קלאסית של תחילת המאה ה-20 עליה להגדיר מחדש בדחיפות את זהותה הכלכלית והסביבתית

צילום: נועם בייטנר

עינת קליש־רותם היא יו"ר סיעת 'חיים בחיפה', המובילה את האופוזיציה של חיפה, ומנהלת משרד אדריכלים חיפאי שעובד עם מוסדות ממשלה ורשויות בתכנון בר־קיימא ובכתיבת מדיניות תכנון. היא בעלת דוקטורט בתכנון ערים מ-ETH בציריך שווייץ, לימדה שנים רבות בטכניון ובאוניברסיטת תל־אביב והתמחותה המקצועית היא בהתחדשות עירונית ובתכנון עירוני בר־קיימא, נושאים בהם קיבלה מספר פרסים מהממשלה ובתחרויות בחו"ל. היא הייתה שותפה בפרויקט שיקום אזור תעשייה גדול באמסטרדם, שקיבל פרסים גדולים באירופה /// דוא"ל: einat@bhaifa.org

ביקש לאשר תכניות בנייה של יזמים על קו החוף של אחת משכיות החמדה הגדולות בארץ - שכונת בת גלים. ללא תכנית ברורה ומנומקת, ביקש ראש העירייה להעביר לידי היזמים את כל שורת הבניינים הראשונה יחד עם אחוזי בנייה מוגדלים על מנת להקים דירות נופש קטנות למשקיעים. מה יעלה בגורלה של שורת הבניינים השנייה? מה יקרה בלב השכונה עם האוכלוסייה המוחלשת ברובה, המשוועת שנים רבות לפיתוח ולהשקעה? אם תשאלו את עיריית חיפה, העיקר שיעלה ערך הנדל"ן בשכונה. ערך נדל"ן עולה עושה רעש של עשייה, ורעש של עשייה תמיד מבורך בעיר שבה רוב התושבים לא שואלים שאלות.

יש לנו ממי ללמוד

כדי להכניס את חיפה לתהליך של התחדשות עירונית בריאה וטובה, לא צריך להמציא את הגלגל. קוריטיבה, בירת מדינת פרנה שבברזיל, היא אחת הערים האפורות והפחות מיוחדות שיש בעולם. לקוריטיבה אין ערכי טבע מיוחדים, לא הר ולא ים, והיא מאכלסת כמעט שני מיליון נפש בסביבות צפופות ובנייה גבוהה ואפורה. למרות זאת, היום נחשבת קוריטיבה למודל נחשק ונערץ בעולם, לעיר "ירוקה" וחדשנית, הודות לחזון של ראש העירייה שלה, האדריכל ומתכנן הערים חיימה לרנר, שנבחר לנהל את העיר מתחילת שנות השבעים עד תחילת שנות התשעים לפרקים. הוא הקים מערכת תחבורה יעילה, מסמני הייחוד של העיר, שבה נוסעים 85% מתושביה, כ-1.4 מיליון איש ביום, 20,000 איש בשעה בתפוקה של רכבת תחתית. מערכת זו היוותה השראה למערכות תחבורה בערים רבות בעולם, ואפילו, במידה מסוימת, למטרונית של חיפה, המסתמנת נכון להיום כמערכת תחבורה ציבורית כושלת וחלקית. קוריטיבה למדה גם לטפח את האזורים הירוקים והגנים הציבוריים שלה. לרנר קיבל לידיו עיר עם חצי מ"ר שטח ירוק לנפש, והעביר אותה ליורשיו עם 54 מ"ר שטח ירוק לנפש. חשבו את היקף השטחים הירוקים והפארקים שהוקמו ונשתלו שם ב-40 השנים האחרונות, אם בשנות השישים היו בעיר כ-430,000 תושבים והיום יש כמעט שני מיליון. להוריק מקנאה.

על פי עיריית חיפה, אם תרצו להרגיש מהי "עיר אמיתית", עליכם להגיע למתחם רחובות קטן בימי חמישי בין השעה 21:00 לשעה 23:30 בלבד, ולא דקה לפני או אחרי

לרנר ניהל בתבונה את התפשטותה האורבנית של העיר: הוא צמצם מאוד את התחבורה הפרטית באזורי מרכז העיר, שימר את האזור ההיסטורי ופיתח מערכת תחבורה נוחה וזולה. במסגרת תהליך ההתחדשות של קוריטיבה גובשו גם מספר מיזמים חברתיים ברחבי העיר והשכונות. מתוך רצון לייצר תחושת זהות ושייכות למקום רתמה העירייה, תמורת שכר צנוע, בני נוער ואוכלוסיות עניות לעבודה בגינון שכונתי ובניקיון. אלה שתלו צמחים ופרחים באותם אלפי מטרים רבועים של פארקים וגנים ציבוריים. מיזמים קהילתיים עם בני נוער הצליחו למנוע את נפילתם לסמים שהם בעיה קשה בערי ברזיל. קוריטיבה הייתה למודל חברתי לצמצום פערים, לשמירה על סביבה נקייה, למיגור העוני ולאיכות חיים גבוהה.

סיפור סינדרלה אמיתי.

לרנר התראיין לא מזמן, והסביר את העקרונות הבסיסיים לחזונו: לקדם תחבורה ציבורית על פני תחבורה פרטית (ההפך מהגישה של עיריית חיפה); לתמוך בצרכי התושבים ולא להיכנע לאינטרסים של תאגידים ויזמים (ההפך מהגישה של עיריית חיפה); לספק את תנאי העניים ולא לבזבז כספי ציבור שאינם קיימים (ההפך מהגישה של עיריית חיפה).

לחיפה תנאי פתיחה טובים מאלה של קוריטיבה. חיפה יכולה להיות סיפור הסינדרלה של ישראל. היא עיר תעשייה שחייבת לשנות את סדרי העולם שלה, להתאימם למאה הנוכחית ולהציג מודל חדש לעיר מתקדמת: עיר פוסט־תעשייתית, עיר ירוקה הדוגלת בערכי סביבה וחברה, עיר עם תחבורה ציבורית יעילה, עיר המשכילה לצמצם את הפערים החברתיים בתוכה, עיר שרואה את בני ובנות האנוש לפני שהיא רואה את שורת הרווח, העיר הכי פחות יקרה למחיה מבין ערי הארץ, עיר הפועלת בשקיפות, תוך שיח תמידי עם התושבים, ומקדמת את ערכי המנהל התקין בשיתוף מלא. <<<

חיפה חייבת לוותר על דפוסי חשיבה מיושנים, ולאמץ סדר יום חדש המכיל גם רגישות חברתית וסביבתית, ולא רק עירנות כלכלית.

שלושה פרויקטים גדולים יכולים לשנות את גורלה של חיפה מקצה לקצה. שלושתם מחייבים צורת חשיבה עדכנית המבוססת על סדר היום החדש. שלושתם עלולים להיות הרסניים לעיר ולהמשיך לדרדר אותה, אם ימומשו על פי עולם הערכים המיושן.

1. רובע לב העיר - מרכז מגורים עירוני המציע אורח חיים עירוני

לחיפה כבר מזמן אין חיוניות וכוח של עיר: אין בה כלכלה בריאה, אמירה תרבותית מעניינת או זהות עירונית ייחודית. חיפה היא עיר בלי עיר: אין היא מספקת את עולם האפשרויות שהדור הצעיר זקוק לו כדי לבנות את חייו ואת עתידו. הכלכלות החזקות בעולם מתפתחות בערים או, ליתר דיוק, במרכזי הערים, במרחב שוקק מבחינה עסקית ותרבותית. לחיפה אין מרחב כזה כלל. הפרויקטים שעיריית חיפה מקדמת בשנים האחרונות בעיר התחתית ("קמפוס הנמל" ו"מתחם 21") אינם אלא מיזמי בילוי, ועל כן אין הם משכילים לחולל שינוי עמוק ורחב היקף בהוויה העירונית. כשהאירוע נגמר, הם חוזרים לתרדמת. על פי עיריית חיפה, אם תרצו להרגיש מהי "עיר אמיתית", עליכם להגיע למתחם רחובות קטן בימי חמישי בין השעה 21:00 לשעה 23:30 בלבד, ולא דקה לפני או אחרי. למזלה של העירייה רוב תושבי העיר קונים את מה שמאכילים אותם. חוסר מזלנו הוא שאנחנו מממנים את אחיזת העיניים הזו, וגרוע מכך, עלולים להפסיד את הסיכוי לשינוי אמיתי בעתיד, כיוון ששוק הנדל"ן מתחיל לבעבע, תרתי משמע, מתחת לאף (כלומר: בועת הנדל"ן הגיעה גם לכאן ומעוררת אשליה של תזוזה ושינוי). כדי שלחיפה יהיה לב עירוני, מרכז עירוני חי ותוסס, נדרשים שלושה שינויים מהותיים:

החיים בשכונות של מעמד סוציו־אקונומי בינוני ונמוך חייבים להיות נוחים וזולים יותר, להתאים גם לתושבים שאינם בעליהם של כלי רכב פרטיים, לספק את כל שירותי היומיום במרחק הליכה

א. על רובע לב העיר לספק מגורים בהישג יד, המעודדים אורח חיים בר־קיימא. זהו המקום האידיאלי לקידום מיזמי דיור בר־השגה, גורם משיכה ודאי לאוכלוסיות צעירות וליברליות המתאימות לסביבות מגוונות מבחינת ההרכב האנושי, ההשתייכות הדתית והמעמד הסוציו־אקונומי. בניגוד לגישתו של ראש העירייה הנוכחי, הוספת יחידות דיור חדשות ברחבי העיר ההיסטורית חייבת להיעשות תוך תמיכה באוכלוסיות המקומיות, שיפור מצבן ומעמדן ומניעת ג'נטריפיקציה וחוסר צדק חברתי. עוד בניגוד לגישתו, שיקום לב העיר לא יתממש בלי לטפח מוסדות קהילה, חינוך וחברה שישרתו אוכלוסיות אלה.

ב. על רובע לב העיר להפוך למרכז של עסקים, תרבות, אמנות ופעילות יצירתית מכל סוג, לאפשר תנאים נוחים ליזמות חברתית ועסקית ולטפח את העסקים הקטנים והבינוניים בכל תחום כלכלי אפשרי. האם יש איכות חיים גבוהה יותר ממגורים ועבודה במרחק הליכה זה מזה?

ג. על רובע לב העיר להיות מקום נגיש ונוח. בלי מערכת תחבורה מדויקת ויעילה, ובלי חיבור של לב העיר אל שאר שכונות העיר לא יוכל הרובע ההיסטורי להתחדש. זהו הא"ב של תכנון עירוני. צאו ולמדו מקוריטיבה.

צילום: יואב לרמן

המרכז העירוני־ההיסטורי של חיפה חובק כעשר שכונות שונות ומיוחדות: העיר התחתית מזרח ומערב, המושבה הגרמנית, ואדי סאליב, ואדי ניסנס, הדר תחתון, הדר עליון, בת גלים, חיפה אל־עתיקה, קריית אליעזר וקריית אליהו. בכל שכונה איכויות, ריחות וקהילות שונות. אלה ביחד, עם התמריצים הנכונים, יוכלו להרכיב את הפסיפס המגוון ביותר ולהפוך את לב העיר חיפה ללב פועם ועשיר באפשרויות.

II. שיקום השכונות הוותיקות - התחדשות עירונית על פי עקרונות הקיימות

שכונות רבות בחיפה נמצאות במצב של הזנחה קשה. כמו רוב הרשויות המקומיות בארץ, גם עיריית חיפה מנסה לקדם תכניות "פינוי בינוי" הממירות מבני שיכון מוזנחים במגדלים גבוהים בעלי לובי גדול ומגרשי חניה אינסופיים, וזאת אף על פי שרבים מהתושבים המקומיים לא יוכלו לממן תחזוקה של בניינים יקרים אלה, שעלולים להפוך למוקדי עוני וסלאמס. כמו ערים אחרות, עיריית חיפה מסתמכת על מנגנוני התכנון הארציים ובוחרת להסתתר בנוחות מאחורי הנחיות הממשלה ומשרד השיכון ולהסיר מעצמה אחריות. תכניות אלה לא מצליחות לקרום עור וגידים מסיבות כלכליות, ואולי טוב שכך, כי כאשר יתממשו, אנו עשויים לגלות שלא התאימו לאופיין של רוב השכונות והאוכלוסיות שאותן ניסו לשקם. יתרה מזאת, תכניות אלה לא עוסקות בכלל בהיבטים קהילתיים וחברתיים או ברווחה התושבים. האם ניתן לשקם תשתיות פיזיות של סביבה, בלי לחזק את הכוח האנושי המתגורר בה? החיים בשכונות של מעמד סוציו־אקונומי בינוני ונמוך חייבים להיות נוחים וזולים יותר מהחיים בשכונות אמידות, להתאים גם לתושבים שאינם בעליהם של כלי רכב פרטיים, לספק את כל שירותי היומיום במרחק הליכה לכל האוכלוסיות בכל הגילאים - ילדים, נוער, צעירים, זוגות, משפחות, גמלאים וקשישים. **שכונות נוחות ולא יקרות נקבל, רק אם נאמץ את עקרונות התכנון בר־הקיימא: נעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים שיפחיתו את זיהום האוויר; נשקם את מערכת התחבורה הציבורית; נציב את מוסדות החינוך במרכז חיי השכונה ונהפוך אותם לגורם מרכזי בבניית הקהילה; נחזק את הכלכלה הקהילתית על ידי פיזור שירותי מסחר יומיומי במרחקי הליכה ברחבי השכונה, נעודד יזמות מקומית וקהילתית שתחזק את התושבים ואת כלכלתם. האלטרנטיבה שנראית היום לעין - מגדלי פסאודו־יוקרה שעלולים להפוך לסלאמס - מדירה שינה מעיני.**

III. ריסון יצר ההשתלטות של התשתיות הלאומיות

לפני שמתחילים לחלום על עיר עם מרכז עירוני שוקק ושכונות עדכניות, כדאי לוודא שנשארו לתושבי העיר זכויות בסיסיות בכל הנוגע לאיכות האוויר, לניקיון הקרקע והים ולנגישות אל הים. חיפה צריכה להיכנס למשא ומתן נוקב ונחרץ עם הממשלה בכל הנוגע להשתלטות הכוחות האינטרסנטיים הגדולים הפועלים במרחביה. מפרץ חיפה כבר היום מלא במכולות, בזיהום ובהרס של הטבע, לצד חופי ים המנותקים מהעיר בגלל תשתיות תחבורתיות ומסילתיות. כל אלה רק הולכים לגדול ולהתעצם בשנים הקרובות, ולא יאפשרו לחלומות על עיר בריאה וחזקה להתגשם. **עד שממשלת ישראל לא תבין שעיר גדולה עם כלכלה בריאה ותרבות יוצרת היא תשתית לאומית חשובה לא פחות ממסילות, מכולות וארובות, לא יושיעו מיזמי התחדשות של מתחם זה או אחר.** חלומות אלה לא יוכלו להתממש בלי תקשורת מלאה עם הציבור החיפאי, השקעת זמן ואנרגיה בשיתוף, שיח והרבה סבלנות. הם מחייבים דור חדש של פוליטיקאים בישראל.

נכחתי בהרצאות של מומחים עירוניים רבים המבקשים לשכנע שרק אם נשקיע במיתוג מדויק ומבריק, נגיע אל סוד הקסם שיוציא את העיר מתרדמתה.

לפני שמתחילים לחלום על עיר עם מרכז עירוני שוקק ושכונות עדכניות, כדאי לוודא שנשארו לתושבי העיר זכויות בסיסיות בכל הנוגע לאיכות האוויר, לניקיון הקרקע והים ולנגישות אל הים

לדאבוני עיריית חיפה משקיעה הון בלתי סביר ב"רעש וצלצולים", הניכרים היטב בכל אמצעי התקשורת, אבל נעדרים מרחובות העיר ומשכונותיה. אני מאמינה בהנחה ההפוכה: כאשר חיפה תהיה עיר בת־קיימא והמחיה בה תהיה בהישג יד, היא לא תצטרך מיתוג, יחסי ציבור או רעש תקשורתי. איכות חיים גבוהה חזקה יותר מכל פוסטר או סלוגן גאוני. המציאות חזקה יותר מעולם האשליות.

הציבור מחכה לפתרונות

בבחירות לראשויות המקומיות שנערכו באוקטובר 2013 התמודדתי לראשות עיריית חיפה.

במהלך הקמפיין פגשתי תושבות ותושבים רבים שאמרו לי בביטחון גדול ולא הסתירו מבטים של פליאה: "אבל הוא עושה! הוא עושה המון!" הם דיברו כמובן על ראש העירייה הנוכחי, יונה יהב, והם צדקו: הוא עושה המון. בתחומים מסוימים הוא עושה לטעמי יותר מדי, ואילו בתחומים אחרים, החיוניים באמת, אין הוא עושה דבר. מבחינת התושבים זה לא חשוב מה הוא עושה. העיקר שהוא עושה.

עמדתי לפני אתגר לא פשוט. היה עלי להסביר מה קורה בעיר (כי הציבור לא מעורה מספיק בהתרחשויות בזירה המקומית), לתאר את עולם הערכים של ראש העירייה הנוכחי, להציג עולם ערכים אלטרנטיבי שעל פיו, לשיטתי, נכון יותר לבנות את יסודות העיר, להתמודד עם שאלות שהבהירו לי שנושאים אלה אינם מוכרים לרוב התושבים (אם כי לשמחתי הגדולה הם התחברו אליהם בקלות) ובמקביל לשכנע שהחיים בעולם שאני מציעה יכולים להיות טובים יותר, ואפילו בעלי היתכנות. וכל זה בקצת פחות משעה.

מצאתי את עצמי יוצאת ממפגשים עם תושבים בשעות המאוחרות של הלילה אחרי שיחות מרתקות. תוצאות הבחירות החדירו בי אופטימיות. הציבור קשוב ומעוניין להקשיב לפתרונות אחרים. נדמה לי שבמידה מסוימת הוא אף מחכה להם. ///