

רק בכסף ציבור

בעוד שענף הנדל"ן עובר יותר ויותר לידיים פרטיות, עוד ישנם פרויקטים שהשוק החופשי לא יכול להרים ללא כספי ציבור • את חלל הזה, לפחות בכל הקשור בת"א, ממלאת החברה העירונית עזרה וביצור, שמצליחה להביא להחייאת מתחם התחנה, הפיכת מזבלה פיראטית לפארק ושיפוץ מאות מבנים, ע"י הזרמת עשרות מיליונים בשנה

מאת רון פו

התפאורה הייתה מושלמת לקבלת השריף. תחנת רכבת מהמאה ה-19, מחסנים, מפעלים ובתי מגורים מאותה התקופה, קרון עתיק ששופץ כחדש עומד על הפסים. עצי אקליפטוס גבוהים, נוף מרהיב לים וליפו העתיקה, ושקט - כאילו לא היינו באמצע תל אביב.

ואז הוא מגיע, על אופנוע. באדר, השוער בן השבעים ומשהו, עם כובע קסקט בן שבעים ומשהו, משלים כראוי את התמונה ההיסטורית ופותח את השער לממלכה. ארטורטו אלפים יכבשו כאן כל פינה, אבל בינתיים זה שלו. מנכ"ל חברת עזרה וביצור, אלי גינזברג, מכיר כאן במתחם התחנה כל פרט ומתרגש מכל דיוקן על הקיר, בין אם הוא מהתקופה העותומנית ובין אם מהתקופה האוסנתית, של רב"ט אוסנת המשועממת שישיבה כאן עד שנת 2000.

מטפסים לקומה השנייה של בניין התחנה המאורך. מדרגות העץ והמעקות מקוריים ויפהיים, אך עוד דורשים עבודה רבה. נכנסים למשרד, שגם הוא מיישר קו עם האווירה: שתי עובדות יושבות מול שולחנות כבדים בחלל גדול ששימש כמשרדי התחנה, תריסי העץ פתוחים. חום אימים של סוף יולי, ואין מזגנים. "אבל יש בריוזה מהים", מתחם גינזברג. ברצפה מרצפות מקוריות שיוצרו עשרות מטרים מכאן, במפעל המרצפות המפורסם של וילנד הטמפלרי. וילה וילנד, מקום מגוריו בן שמונת החדרים, מצויה אף היא במתחם ועוברת הליכי שימור.

חלוקה לשני מתחמים

מתחם התחנה כולו, בתפר בין גוה צדק ליפו, איפה ששכנה בעבר השכונה הערבית מנשייה, מחולק לשני מתחמים שבינתיים הם נפרדים: המתחם הציבורי (הצפוני), בו מצויים מבני התחנה עצמה ומחסני הרכבת, אותו משקמת עיריית ת"א באמצעות החברה העירונית עזרה וביצור, ומתחם וילנד (הדרומי), המשוקק לשימושים מסחריים ושישוקם וישומר על-ידי יזמים פרטיים. שטחו של כל אחד מהמתחמים הוא כ-8 דונם, וביניהם מפרידה חומת כורכר פנימית שהשתמרה ברובה, ובמקור הפרידה בין מתחמה הפרטי של משפחת וילנד לבין מתחם הרכבת הציבורי.

המתחם הציבורי כזכור הושק באפריל האחרון לרגל חגיגות 100 שנה לתל אביב, באירוע המתוקשר בו שוחזרה הגרלת המגרשים לראשוני תל אביב, אך הוא עודנו מגודר וסגור לקהל. למרות שבימים אלה עוד מתנהלות בו עבודות שימור ובנייה נמרצות, לדברי גינזברג המתחם הציבורי ייפתח לקהל כבר בדצמבר 2009. במתחם וילנד העבודות נראות כרחוקות מסיום, אך גם לגביו מבטיח גינזברג כי נוכל לשבת בבית קפה המגיש רק גבינות ויין, תחת האקליפטוס העתיק, כבר במהלך 2010.

הרעיון, עליו דובר ונכתב רבות, הוא להחיות את המתחם כרקמה עירונית תוססת שתהיה פעילה בכל שעות היממה ולקהל מגוון - ממגרשי משחקים לילדים ביום, דרך מסעדות בערב ועד לפאבים ומועדוני ג'ז (אך לא דיסקוטקים, בשל מטרה הרעש לשכנים) בשעות הקטנות של הלילה. "נלמד לקח ממתחמי בילוי אחרים בעיר, ונדרג שמתחם התחנה יהיה מתחם בילוי לכל המשפחה ובכל שעות היממה, ולא יהפוך לאזור רפאים בשעות המתות", אומר גינזברג.

תמהיל השימושים יהיה מורכב משלושה אשכולות שישולבו בשטחי המבנים באתר ובשטחים הצמודים להם: סל שימושי תרבות יכלול תכני אומנות, תרבות, מידע ותצוגה למבקרים, גלריות אומנות מגוונות, אטרקציות חווייתיות ואולמות מופעים. סל שימושי מסחר קמעונאי יכלול

אחד, עד שעבר לאחריות העירייה ודרכה לעזרה וביצור ב-2006. "בלי השקעה מסיבית של כספי ציבור, 64 מיליון שקל במקרה זה, המתחם לא היה מתרום. עם כל הפוטנציאל שבו - ההיסטורי, האדריכלי, הגיאוגרפי והנופי - אף יזם לא יכול היה לקחת על עצמו את המלאכה של 'מא' ועד ת'. ההשקעה הראשונית של העירייה הייתה חיונית להתנעת המיזם", אומר גינזברג.

לדבריו, ללא מעורבות אהדת במיוחד של ראש העירייה, רון חולדאי, דבר לא היה קורה בשטח. כיום חולדאי לוקח כל אורח חשוב לסירור במתחם, ומתגאה בשימור ובשחזור הקפדני במקום: אם באבני מררר מיוחדות, ברעפים מיוחדים או בשימוש מוקפד בחומרי בנייה מסוימים שייצרו את האפקט הנכון. צוות השימור, בראשות האדריכל אמנון בר אור, מקפיד קלה כחמורה, וכל שבר או

במתחם 22 מבנים בשטח בנוי של 5,500 מ"ר; 2,000 מ"ר מיועדים למסעדות ולבתי קפה, 2,000 מ"ר לאופנה ועיצוב, 700 מ"ר לחלל מוזיקה, 500 מ"ר לתערוכות אומנות ו-300 מ"ר לפעילות לילדים

בעוד עזרה וביצור מבצעת פיתוח סביבתי ושימור שני המבנים הרגישים ביותר, שימור המבנים האחרים מתבצע כמיזם עסקי: יזמים פרטיים ישקיעו עוד 35 מיליון שקל בהשמשת המבנים לפעילות עסקית



אלי גינזברג מול אחד מציורי הקיר במתחם התחנה, שהתגלה תחת 14 שכבות צבע

סרק שמתרחש במהלך העבודות עולה למעורבים בבריאות.

300 שקל למ"ר

החלוקה למתחם הרכבת הציבורי ולמתחם וילנד נוגעת גם לאופי שיווק המבנים ולגורם המממן את שימורם. בעוד עזרה וביצור מבצעת את הפיתוח

חנויות יצירה, פריטי אופנה, פריטי בית, פרחי נוי ומוצרי פנאי ותחביב. סל שימושי בתי אוכל ומשקה יכלול מסעדות, בתי קפה, פאבים ומזון מהיר. המתחם הציבורי, שער הכניסה למתחם החופץ גם את מרבית הסיפורים ההיסטוריים, היה בידי צה"ל עד שנת 2000, נזנח ואף התמקם בו כצפוי פולש

הסביבתי, את שיקומם ושימורם של המבנים הרגישים ביותר (מבנה תחנת הרכבת ומחסן הרכבת בעלות של 60 מיליון שקל) והכשרה של מגרש חניה חדש בצמוד למתחם ממערב (ב-4 מיליון שקל) - השמשת המבנים האחרים, במתחם וילנד, מתבצעת כמיזם עסקי. לפי ההערכות, יזמים פרטיים ישקיעו עוד 35 מיליון שקל בהשמשת המבנים לפעילות עסקית.

המבנים בשני המתחמים שווקו במסגרת מספר מכרזים, שחלקם כבר נסגרו. ההצעות במכרז ייבחנו לפי התאמתם לרעיון הפעלת המתחם, ניסיון המציעים וגובה דמי השכירות לשימוש במבנים. קבוצת התחנה, מיסודן של חברת ויתניה וחברת פלורנטין א.מ. נכסים והשקעות, זכתה בכמה מבנים במתחם וילנד. על הקבוצה לשמר את המבנים בהם זכתה בתוך פרק זמן של שנה, ולאחר מכן להשכיר אותם לשוכרי קצה לתקופה של עשר שנים, בהתאם לתמהיל השימושים שנקבע על-ידי עזרה וביצור. חלק מהמבנים כבר הושכרו ע"י הקבוצה לעסקים ממותגים. עזרה וביצור כאמור שימרה שני מבנים במתחם (מבנה התחנה ומבנה טרמינל הסחורות), ושיפצה שני מבנים נוספים שאינם לשימור. לארבעת מבנים אלו יצאו ארבעה מכרזי שכירות נפרדים, שאינם כלולים במכרז בו זכו ויתניה ופלורנטין. הזוכים במכרזים אלו מבצעים התאמות פנימיות במבנים בלבד ושוכרים אותם ל-10 שנים, לפי ייעוד מפורט:

במבנה התחנה (בו זכו ויתניה ופלורנטין בשותפות עם יורם קסלר), ייבנה בית קפה ומרכז המבקרים של המתחם. במבנה טרמינל הסחורות (בו זכה מועדון היקב) ייבנה מועדון היקב - שירה ארץ ישראלית והרבה יין, בדומה למועדון בזכרון יעקב ובראשון לציון. שני המבנים הנוספים (מס' 3 ו-6) נמצאים כעת בהליכי מכרז.

עד היום טרם נקבע השימוש המדויק של כל 22 המבנים (5,500 מ"ר בסה"כ).