

הפיכת טחנת הקמח למתחם יזמות, יצירה וטכנולוגיה שער העמקים



רקע לתהליך:

- בספטמבר 2016, לאחר ההחלטה לסגור את טחנת הקמח, ההנהלה יצאה "בקול קורא" לציבור בבקשה להגיש הצעות לשימוש עתידי במבנה הטחנה.
- נמרוד הגיש תוכנית למנהלי הקיבוץ ונתקל בתחילה בחוסר נכונות לקידום היוזמה. תוך כדי כך התחיל הליך של פירוק המקום שפגע במבנה ולקח ציוד בעל ערך היסטורי.
- סביב המשבר הזה התגבשה קבוצה של בני קיבוץ שתמכה במאבק ופעלה מול ההנהלות והציבור במטרה ליידע במה שקורה בטחנה ולפעול לעצור את הפירוק מיידית.
- הפעולות שנעשו וכניסתו של מנהל עסקי חדש, עצרו את הפירוק ופתחו את האפשרות לשימוש פנימי לתקופת ביניים, עד להחלטות הקיבוץ והסדרת המקום מול רמ"י.
- מה שמייחד את הפרויקט הוא שמתחילתו הוא יוזמה אזרחית.
- בנובמבר 2016 הוגשה להנהלה הצעה מפורטת שלאחר מכן הוצגה לחברים באסיפה ע"י חברי הצוות .
- נקבע צוות מתוך ההנהלות שהביא הצעה לחזון המקום. ההצעה אושרה והוצגה לקיבוץ.
- נמרוד נבחר לפרוייקטור והתחיל להניע את הפעילות הפנימית תוך כדי יצירת שיתופי פעולה עם אנשים יזמים בסביבה.
- יש כאן שני אלמנטים חשובים שקשורים לתהליך התיכנוני ברמת הקיבוץ:
- אחד- נתינת צ'אנס ליזמות שבאה מתוך הקהילה ולא מתוך הממסד.
- שני- מתן חופש התארגנות שונה מהמקובל ויצירת מבנה ארגוני חדשני עם אנשים מחוץ לקיבוץ.

חזון

"קמה"- מתחם עסקים, חינוך , קהילה

מבנה טחנת הקמח "קמה" בשער העמקים נבנה בשלבים, החל משנת 1939 ועד סגירת הטחנה בשנת 2016. המבנה האייקוני דמוי הטירה ממוקם במרכז הקיבוץ ויש לו ערך היסטורי.

קיבוץ שער העמקים מקים במבנה טחנת הקמח ההיסטורית "קמה" מתחם המשלב עסקים, השכלה, קהילה- על בסיס עיקרון של יצרנות וערכים של שנות ה-2000 בהתאם לפרמטרים של שימור ויצירת קשר פיזי בין המבנה לסביבתו.

החזון מתבסס על המושג "בילדונג" שמשמעותו- העצמת היחיד והחברה על ידי השכלה והרחבת אופקים.

עיקרי הרעיון

- מתחם טחנת הקמח "קמה" נמצא בכניסה לקיבוץ. מסביבו ממוקמים עוגני הישוב האזרחיים. התוכנית מתייחסת בצורה כוללת למבנה ההיסטורי וסביבתו.
- יצירת מקור הכנסה משמעותי, תוך בניית קשר אופטימלי בין המבנה ומה שבתוכו ובין הקהילה הקיבוצית והחברה בסביבה. מתחם מניב ליזמים שמעודד אינטראקציה ושיתוף פעולה של יוזמות מקומיות עם גורמים עסקיים.
- עידוד יצרנות, למידה, מעוף, חדשנות.
- המקום ישלב שטחי השכרה לחברות/ משרדים/ סטודיו/ חללי עבודה/ מעבדות פיתוח וכיו"ב, ובמקביל יוקצו חללים לחינוך/ השכלה ולשימוש קהילתי במטרה לייצר הכנסות וערך מוסף מקסימלי ליזמים, לעסקים, לחברי הקיבוץ ולחברה בסביבה.
- אוכלוסיית המשתמשים במקום תהיה מורכבת ממשתמשים קבועים ומשתמשים מזדמנים תוך הבנה שהמבנה נמצא בליבו של קיבוץ שהוא גם בית לחבריו.
- המתחם ישופץ עם אוריינטציית שימור החלל התעשייתי הקיים ועיצוב שמתייחס לאופי המקום והופך אותו לדבר עדכני.
- לקיחת אחריות במקום בו התנועה הקיבוצית השמיטה עם השנים: יצרנות וערכים. במטרה למצוא מחדש את הדרך והשאיפה לחברת מופת.



מבנה הטחנה ההיסטורי



מתחם "קמה" (הדמיה)



מבט מהכלבו עכשיו

מתחם "קמה" (הדמיה)



מבט מכיוון הקומונה



מתחם "קמה" (הדמיה)



מבט מהשער עכשיו





גינת הגג במתחם "קמה" (הדמיה)



חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים (SWOT)

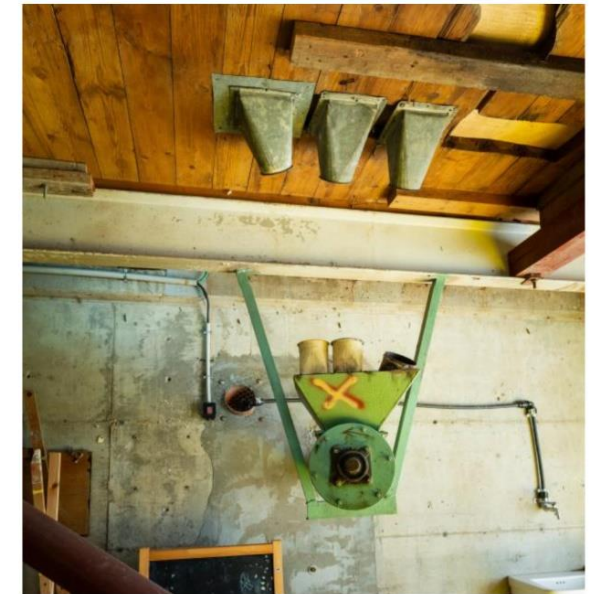
חולשות	חוזקות
- שער העמקים איננו נתפס כמקום לעסקים קטנים ועצמאיים (בשונה מיגור למשל) - נפוצות מתחמי עבודה משותפים בצפון, ובאזורים שאינם אורבניים נמוכה יותר - יידרשו הסדרות של חניות נוספות בקיבוץ (אך לא צפוי עומס בשער, בשל שעות הפעילות של המשרדים ושל העוסקים במתחם) - הקמת ותפעול מתחמי עבודה משותפים, ושיווקם המתמשך דורשים ידע ייחודי - הניסיון בקיבוץ שער העמקים בליווי מיזמי נדל"ן	- מיקום בין חיפה ליוקנעם, באזור נגיש תחבורתית וחזק סוציו-אקונומית ייצור ביקוש יציב. - תזמון: פתיחת מחלף לכביש 6 בתחילת 2019, הקמת שכונת שער טבעון - המבנה: שימורו מבחוח ושימור אופיו ההיסטורי מבפנים, יביאו ליצירת מרכז בוטיק לעסקים וליוצרים מהסביבה שיעלה את ערך הנכס - הקונספט החדשני לשיפוץ של מתחמי עבודה ה"מלוכלכים" יביא לניצול האופי שלהם כדי ליצור ערך כלכלי, במקום נטל (שיפוץ יקר או ערך נמוך) - אפשרות להקמה הדרגתית בשלבים ובצורה שמאפשרת אופציות למגוון שימושים עתידיים. - השקעה בסיכון יחסית נמוך, בשל הגמישות בפעילות העתידית של המתחם
איומים	הזדמנויות
- המבנה: שימור ושימוש במבנה ייחודי וישן עשוי להביא לעלויות שיפוץ גבוהות - אופי הקיבוץ וריחוקו היחסי ממרכזי הערים עשוי להקטין את קהל השוכרים הפוטנציאלי - הרחבת open valley ברמת ישי, עשויה להיות תחילתה של תחרות בנישה הצומחת של מתחמים משותפים - בעלי המתחם, קהילת שער העמקים, עשויים להיות שמרניים לגבי היזמות, והדבר עשוי יהיה להתבטא גם בהחלטות ההשקעה.	- מתחם איכותי וייחודי, ומיצוב הקיבוץ כמקום ייחודי וחדשני, יכולים להזניק את מיצוי פוטנציאל הנדל"ן להשכרה בקיבוץ. - מתחם הטחנה הוא בעל פוטנציאל עצום לשער העמקים כקהילה - תשואה על פני טווח ארוך – אל מול מחויבויות אקטואריות לטווח ארוך - כניסת עסקים/ טכנולוגיה מתקדמת ואנשים מ"המגזר היצירתי" לתוך הקיבוץ (אוכלוסייה איכותית וקבועה). - שת"פ וניצול הדדי של ידע ופסיליטיז בין חברים וענפים בקיבוץ ובין גורמים מבחוח, ויצירת אופק יצירתי-תעסוקתי לצעירי הקיבוץ. - הסדרת החניות בכניסה תשרת גם את חברי הקיבוץ בשעות הערב והלילה. - יצירת מקומות עבודה לחברי קיבוץ: במתן שירותים לאנשים מהמבנה, בתוספת משתמשים לענפי השירות, בהשתלבות בעסקים ובאפשרות ליזמויות עצמאיות. - אופק יצירתי-תעסוקתי עתידי גם לילדי שער העמקים.

איך עובד היום- מצב עכשווי

ייחודו של המתחם יוצר ביקוש רב ונכנסות לתוכו פעילויות אמנות, תרבות, יצירה, כינוך וקהילה. הדברים מתפתחים בצורה אורגנית על ידי יוצרים, יזמים ומתנדבים שהופכים את המקום למרחב מעניין שקורה כרגע בשער העמקים ומשפיע על טבעון והסביבה:

לימודים בזמן קורונה לילדי כיתות נמוכות ועד תוכניות אקדמיות, תוכנית "בחרתיה" לאמנות חברתית, הופעות מוזיקליות ייחודיות, אולפן הקלטות וחדר חזרות, הקאתונים של חברות היי טק, חוגי ילדים ומבוגרים, משתלת עצי חורש כינמית, אולם מחול ותיאטרון בהקמה, קבוצות לימוד, מפגשים ושימושים פרטיים, צילומים, עוגב בתהליך בנייה ובהמשך עוד ועוד.

הקיבוץ נתן אור ירוק לשותפות עם יזמים חברתיים מטבעון ויחד אנחנו שואפים לפתח את המקום לאור החזון. ישנם לא מעט רעיונות להחייאת שאר חלקי המבנה שישתלבו בהמשך עם הפיתוח העסקי.























אסור לקטף





אתגרים

- דרך פיתוח המקום באופן כלכלי (יותר קל וזול לפרק ולבנות מלעשות משהו במקום הקיים)
- חיבור הפעילות העסקית לענפים ופעילויות בקיבוץ כמקורות הכנסה
- התמודדות עם הרגולטור\ רמ"י
- חיזוק הקשר של חברי הקיבוץ למקום
- המשך פתיחות לשיתופי פעולה גם מחוץ לקיבוץ
- שמירה על צביון המקום
- מקורות כספיים לשיפוץ ושימור
- יצירת מקומות עבודה ותעסוקה לחברי הקיבוץ וילדיו
- ועוד...

מפתחות להצלחה

- גיבוש "חבורת משימה" של בני קיבוץ המחוברים למקום ובעלי יכולת השפעה
- מציאת מקום שיש בו פוטנציאל לחיזוק תחושת שייכות לקיבוץ, מחויבות להיסטוריה ומשמעות לחברים ולסביבה כולה.
- אמונה ברעיון, סבלנות ותעוזה ללכת איתו עד הסוף.
- משוגע לדבר שיודע לרתום אחריו ושיכול גם ליישם!
- שילוב של קהילה וכלכלה
- מעורבות של הרבה חברים מהקיבוץ שיהוו הון אנושי מגוון ותורם
- פתיחות לשיתופי פעולה עם אנשים יזמים מחוץ לקיבוץ ברוח המקום
- חשיבה יצירתית ויציאה מהקופסה
- ליווי של אנשי מקצוע (מתכננים, כלכלנים, משפטנים וכד'..)
- ועוד..

תודה

