



HERONTWIKKELING VAN DE OPENBARE RUIMTE / PUBLIC SPACE REGENERATION

GANIT MAYSLITS & UDI KASSIF

# HERONTWIKKELING VAN DE OPENBARE RUIMTE: DE HAVEN VAN TEL AVIV

Ganit Mayslits & Udi Kassif

OASE#77

INTO THE OPEN

## PUBLIC SPACE REGENERATION: TEL AVIV PORT PROJECT

Ganit Mayslits & Udi Kassif

Hoewel gelegen in een van de meest inspirerende kustgebieden in Israël, heeft het havengebied van Tel Aviv er sinds 1965, toen het zijn functie als actieve haven verloor, als een onbewoond eiland bij gelegen. Een stedelijke kustlocatie van topkwaliteit was bijna een halve eeuw afgesneden van de stad en fungeerde nog slechts als onofficiële vuilnisbelt, bezaaid met leegstaande pakhuisen. Juist omdat het zo'n uniek stuk grond was, zijn er tientallen plannen voor gemaakt gericht op massale vastgoedontwikkeling met woontorens en hoge bedrijfsgebouwen. Plannen, ontwerpen en prijsvragen kwamen op tafel en gingen de la in, tezamen met de diverse visioenen over het gebied van ondernemers en architecten. Alles zou er mogelijk zijn, maar ondertussen kwamen de inwoners van Tel Aviv er alleen als ze tegels voor ramsjprijzen zochten.

De aankondiging in 2003 van een open architectuurprijsvraag voor de ontwikkeling van de publieke ruimtes in het havengebied was een keerpunt voor het herstel van dit kostbare stadsdeel. De nieuwe beheersmaatschappij van het havengebied, Marine Trust LTD, was vastbesloten een eind aan de impasse te maken en de in onbruik geraakte publieke ruimtes te veranderen in actieve componenten van het stedelijk weefsel. De inzending van Mayslits Kassif Architects in samenwerking met Galila Yavin won de prijsvraag en het winnende voorstel werd kort daarna in uitvoering genomen. De snelle implementatie van het plan betekende een streep door de massale ontwikkelingsplannen en een stap naar een alternatieve toekomst voor het havengebied als een primair publiek gebied. Het wordt niet ontwikkeld via nieuwe bouwconcessies, maar door een uniek ontwerp waarin de ruime open gebieden geschikt worden gemaakt voor publiek gebruik. In dit verband is het interessant op te merken dat het havenproject een stedenbouwkundige mijlpaal is geworden, niet alleen als een geslaagd collectief domein, maar ook dankzij de toegepaste planningsstrategie. Waar de conventionele masterplannen drijven op de marktkrachten, draaide de strategie hier om een economische renovatie van de bestaande loodsen en een aanzienlijke investering in de ontwikkeling van publieke ruimtes als de primaire prikkel voor de wederopleving van het gebied.

Het project is een uiting van ons aanhoudende streven de vertrouwde relatie tussen de gebruikers en hun omgeving ter discussie te stellen. Vandaag, vier jaar na de conceptie van het plan, nemen we deze gelegenheid te baat om het project op twee hoofdaspecten te evalueren: ten eerste onze opvatting van de gebruikers als actieve lezers van de ruimte, en ten tweede het doorbreken van het vertrouwde onderscheid tussen publiek en privaat.

**ACTIEVE LEZERS** *De stad Tel Aviv heeft ongeorganiseerde ruimte nodig, die openstaat voor acties en interpretaties. Een fris, niet voorgeprogrammeerd buitengebied dat niet wordt gehinderd door te veel doelen of intenties. In ons voorstel kiezen we er voor zo min mogelijk te doen om juist daarmee zo veel mogelijk te bereiken...* Openingszin van onze prijsvraaginzending, 2003

We zien gebruikers als actieve lezers en proberen een levendig gebruik van de ruimte aan te moedigen, vandaar dat we een omgeving wilden creëren die ontvankelijk en flexibel is, die uitnodigt tot interactie en die op verschillende manieren te beleven is. Noties die we langs deze weg tegenkwamen waren specificiteit, abstractie en plezier. Tegenover een passieve, voorge-

vormde interpretatie van bekend terrein stelt het project een onbevangen en zinnelijke ervaring, een fysiek en geestelijk opwindende ontdekkings-tocht. We ontwierpen een uitgestrekt golvend oppervlak zonder hiërarchie, enerzijds als verwijzing naar de mythische zandduinen waarin de haven oorspronkelijk was aangelegd, anderzijds als open uitnodiging aan het publiek om zich in het gebied vrij en onvoorspelbaar te bewegen.

Het uitgestrekte open oppervlak is enerzijds een kunstmatige zeeoever, het punt waar de stad en de zee elkaar ontmoeten en waar de complexe stedelijke problematiek stuit op het oneindige, eenvoudige wateroppervlak. Anderzijds is het een enorm plastisch tapijt, een plek waar de harde grond van de stad zacht en zinnelijk wordt, prettig om aan te raken of op blote voeten over te rennen of op te zonnebaden.

Abstractie en eenvoud zijn op alle ontwerp-niveaus de leidraad geweest, van het 'padloos' grondoppervlak tot het ontwerp van de lichtmasten als objecten in een veld en de gegoten zitjes van glasvezelbeton in de vorm van gladde kiezelstenen. De omgeving is bepaald door een combinatie van zelfbeperking en helderheid met plezier en experimenteerlust. Het resultaat is tegelijk een open boek en een quiz, een opwekking tot spelen en een uitnodiging tot relaxen.

**PUBIEK VS. PRIVÉ – GASTVRIJHEID ALS NIEUWE AGENDA** Opvallend in de snelgroeïende stad Tel Aviv is de zichtbare kloof tussen de private bebouwde terreinen, waarin fors is geïnvesteerd, en de saaie publieke ruimten. De private en openbare gebouwen die tot stand komen door particulier initiatief kennen een hoog investeringsniveau, terwijl de omringende

Situated in one of the most inspiring waterfront areas of Israel, the site of the Tel Aviv port was an island of negligence for almost 50 years, after it stopped functioning as an active port in 1965. For almost half a century, this exceptional piece of urban waterfront was cut off from the city and served as an unofficial rubbish yard, scattered with abandoned warehouses. Being such a unique piece of land it was the focus of dozens of plans which aimed at massive real-estate developments suggesting high-rise residential towers and corporate buildings. Plans, schemes and competitions were put forward and backward, entrepreneurs and architects came up with various visions for the site. Its potential was hanging in the air, but for Tel Aviv's residents it was a place to visit only if you were looking for ceramic tiles at bargain prices.

The 2003 announcement of the public architecture competition for the development of the port's public spaces was a turning point for the urban redemption of this precious part of the city. A new public management company in charge of the port called Marine

Trust LTD was determined to make a change, and to turn the disused neglected public spaces into an active component of the urban fabric. Shortly after our proposal (submitted by Mayslits Kassif Architects in collaboration with Galila Yavin) was announced as the winning scheme, the proposal was pushed towards implementation. This move managed to deactivate the massive development schemes and put forward an alternative future for the port area as primarily a public space, not developed by new building rights but, through the unique design and development of its wide open areas, made ready for public use. In that sense it is interesting to point out that the port project became an urban landmark not only as a successful collective realm, but also thanks to its planning strategy. As an alternative to the familiar rezoning schemes, generated by market forces, the strategy here suggested an economic refurbishment of the existing hangars and a major investment in the development of the public spaces as the primary stimulus for the area's revitalisation.

(en in het bijzonder de openbare) gebieden gewoonlijk behandeld worden als restructuur, waaraan minimale aandacht en geld wordt besteed. Zowel publieke als particuliere investeerders hebben moeite het nut van investeren in de openbare ruimte in te zien. Het 'modale' budget per vierkante meter publieke buitenruimte is slechts vijf procent van het gemiddeld budget per vierkante meter bebouwd gebied. Het zal weinig verbazing wekken dat dit verschil zijn weerslag vindt in de aandacht, in de kwaliteit van ontwerp, en uiteindelijk in de slechte kwaliteit van de gebouwde voorzieningen.

In deze context is het van belang op te merken dat Israël een van de dichtst bevolkte landen ter wereld is, vergelijkbaar met Japan en Nederland. In aanmerking genomen dat bijna de helft van het land bestaat uit bijna onbewoonde woestijn en dat een derde van de bevolking geconcentreerd is in de intensieve regio van Tel Aviv, zou elke vierkante meter buitenruimte gekoesterd moeten worden, des te meer als die deel uitmaakt van het publieke domein.

Deze redenen waren voor ons de sterkste motivatie om de duidelijke kloof tussen private en publieke ruimte te overbruggen via een nieuwe 'agenda van gastvrijheid'. Het leidende beginsel van het ontwerp en het programma voor het havenproject was dan ook het ontwikkelen van een gastvrije buitenruimte als waardig alternatief binnen en voor het overvolle stedelijk weefsel.

Om op het niveau van de materialisering te beginnen, daar hebben we strikt vastgehouden aan hoge kwaliteitseisen en nieuwe constructiemethoden, in combinatie met een vernieuwend en compromisloos ontwerp van elk onderdeel van het project, van de aanleg van het terrein zelf tot aan elk



The project reflects our ongoing interest in challenging the familiar relationship between users and their environment. Today, four years after its conception, we take this opportunity to rethink the project in two main aspects: firstly, conceiving users as active readers of space and secondly, challenging familiar distinctions between public and private.

**ACTIVE READERS** *The city of Tel Aviv needs some unorganized space, open to actions and interpretations. A fresh, un-programmed outdoor domain unconstrained by too many objectives or intents. In our proposal we chose to do the least in order to achieve the most ...*

Opening sentence of competition entry, 2003

Perceiving users as active readers and attempting to encourage vital use of space led us to the search of an environment that is receptive and flexible, while offering a variety of ways to interact and experience space. Along these lines we were preoccupied with the issues of specificity, abstraction and joy. As an alternative to the passive, precon-

ceived interpretation of the familiar, the project aims to evoke a fresh and sensual experience, an exciting physical and intellectual exploration. The creation of the huge undulating non-hierarchical surface was therefore both a reflection of the mythical sandy dunes on which the port was historically built and an open invitation to free motions and unpredictable reflections from the public.

The vast open surface is like an artificial sea shore, a meeting point for city and sea where the complex urban tissue touches the infinite and simple water space, but also a huge elastic carpet, a place where the harsh surface of the city becomes soft and sensual, inviting to touch, run barefoot or lie down to sunbathe.

Abstraction and formal simplicity led all levels of design, from the 'path-less' surface to the design of the light poles as objects in a field and the moulded GRC seats shaped as smooth pebbles. Joy and experimental creation together with restraint and clarity were all combined to create an environment that is both an open book and a quiz, a game to be played and an invitation to take a break.

**PUBLIC VS. PRIVATE – TOWARDS A NEW AGENDA OF HOSPITALITY**

Being a fast growing city, the rupture in Tel Aviv between the high-investment privately built areas and the dull public spaces is strikingly noticeable. While public and private buildings are built with a relatively high budget, the surrounding areas (especially when public) are usually treated as leftover edges that get minimal attention and minor investment. Both public and private investors find it hard to treat public areas as a worthy investment. The typical budget per square meter of outdoor public space is 5 per cent of the average budget per square meter of the built area. Not surprisingly, this attitude is reflected not only in the budget but also in the level of thought and design and consequently in the poor quality of construction.

In this context it is interesting to note that Israel is one of the most densely populated countries in the world, similar to Japan and the Netherlands. Considering the fact that almost half of the country is a barely populated desert, and that one third of the population is

concentrated in the intense Tel Aviv zone, every square meter of outdoor space should be highly valued, all the more when it is part of the public realm.

For all these reasons one of our strongest incentives was the attempt to challenge the clear gap between private and public space by developing a new agenda of hospitality. Creating an inviting outdoor space, which becomes a worthy alternative within the congested urban fabric, was a guiding principle of the project's design and programme.

Starting at the level of materials, we insisted on introducing new standards of construction and high quality materials combined with an innovative and uncompromising design of every feature of the project, from the actual surfaces to each and every element on them. Thanks to a visionary client, creating an alternative to the standard 'off-the-shelf' product played an important role in creating the project's identity and value. The victory of this experiment was proven by the fact that the common excuse of vandalism frequently used to block any



initiatives to experiment with public spaces was proven utterly mistaken. We were happy to find out that many typical patterns such as litter throwing, lack of dog curbing and various acts of vandalism that are characteristics of behaviour in public spaces almost disappear in the port area. Along with reassuring us that respectful design brings back respect from the public, we believe that these new patterns of behaviour signal that people feel more at home in their own city, and that the sharp distinction between 'my' valuable space and the 'common' unworthy one is starting to open up. Considering the densely populated context in which we operate, one of the most interesting achievements of the project is the affection it gets from the public and its contribution in generating a new attitude towards public space in Israel.

The second tool in the attempt to create hospitality is the programmatic one. In this aspect the design aspired to create a rich system that combines different degrees of public and private spaces. As a challenge of the familiar sharp distinction between privately owned space

and the public realm, the deck offered a possibility to fuse these categories by providing features that are normally available only in privately owned areas. Following the vision of the competition entry, we equipped the deck surface with 500 plug-in points that enable the insertion of free parasols on demand for public use. These plug-in points, along with the free beach chairs which will be offered to the public this summer are a challenge for public companies to manage, but they are certainly perceived as a generous gesture and an additional attractor. Hopefully this gesture will serve as another proof that extra investments in the development of public space are worthwhile for all parties in this complex game.

Shortly after the first parts of the regenerated port were opened to the public, masses of people from all ranges of society came to experience the new urban space, which offered a new relationship between city and sea. The large, open, undulating surface has become a host for anyone who wishes to be alone, be with many, run, ride a bike, watch the sun set, get married,

element dat erop staat. Dankzij de visie van de opdrachtgever konden we bovendien de identiteit en waarde van het project versterken door alternatieve producten te gebruiken in plaats van standaardhandelsproducten. Het succes van het experiment is aangetoond door het feit dat vandalisme, het gebruikelijke excuus om geen experimenten aan te gaan met de publieke ruimte, geen enkele rol blijkt te spelen. Tot ons genoegen zijn veel typerende patronen als rommel achterlaten, honden niet aan de lijn houden en andere vormen van vandalisme die in de publieke ruimte vaak voorkomen, in het havengebied vrijwel verdwenen. Behalve dat dit ons sterkt in de overtuiging dat respectvol ontwerp respect bij het publiek oogst, denken we dat deze nieuwe gedragspatronen aangeven dat mensen zich meer thuisvoelen in hun eigen stad en dat het scherpe onderscheid tussen 'mijn' kostbare ruimte en 'onze' waardeloze ruimte aan het verdwijnen is. Uitgaande van de dichtbevolkte omgeving waarin we opereren, is een van de meest interessante successen van het project de affectie die het bij het publiek ontmoet en de bijdrage die het levert aan een nieuwe houding tegenover de publieke ruimte in Israël.

Het tweede instrument waarmee we hebben geprobeerd gastvrijheid te creëren, is van programmatische aard. Op dit gebied werd er in het ontwerp gestreefd naar een rijk systeem met een combinatie van meer en minder publieke en private ruimtes. Waar gewoonlijk een scherp onderscheid bestaat tussen particulier eigendom en publiek domein bood het nieuwe landschap de mogelijkheid deze categorieën te mengen en voorzieningen te bieden die normaal gesproken alleen voorkomen in gebieden die particulier eigendom zijn. Uitgaande van de visie die we in onze prijsvraaginzending

sunbathe, take a picture, be filmed, perform, sit, stand, eat, practice yoga, read a book, go fishing, be individual and still feel part of the public.

In 2006 alone, 2.5 million people visited the Tel Aviv port, an unprecedented figure for a metropolitan area of 1 million residents, in a country of 7 million. Now that the work is about to be completed, the Port offers the largest free Wi-Fi system in all of Tel Aviv, hosts an organic market every Friday, an antique market on Saturdays and free Jazz concerts throughout the week. Instead of hangars that sell ceramic tiles, the port is now a place for restaurants, cafés and bars, various schools from bar-tending to guitar playing and advertising, a make-up artistry centre, yoga studios, alternative medicine clinics, a radio broadcasting station and a variety of fashion and sport shops. For us, however, even more exciting is to see this urban surface becoming a stage and a host for various public and cultural initiatives and manifestations just as we hoped when we proposed the scheme. Along with its regenera-

tion, the Port is also beginning to become a host for various spontaneous organisations, artistic endeavours, public demonstrations and acts of solidarity. Some examples include the huge common wedding organised for 50 couples during the last Lebanon war when all weddings were cancelled due to bombings in Northern Israel, a spontaneously organised market for the struggling merchants from Sderot, a special dance choreography designed for the site, the green movement (Tzalul) clear water campaign and many more. These, more than anything, are signs for us that the port area is more than just another public space but, as we hoped, became an active part of the public sphere. Moreover, although it is hard to analyse such urban dynamics, we believe that the design of the port space as an open unprogrammed surface, with great respect to every detail, and most importantly, with the public interest as the leading motive, is reflected back to the city dwellers. It stimulates appropriation and vibrant incorporation into the public sphere.

hadden verwoord, hebben we verspreid over het dek vijfhonderd insteekpunten aangebracht waarin mensen gratis verkrijgbare parasols kunnen opzetten. Naast die parasols worden het publiek deze zomer ook gratis strandstoelen aangeboden; het beheer daarvan vormt een lastige taak voor overheidsinstellingen, maar het wordt zeker gezien als een gul gebaar en een bijkomende attractie. Hopelijk zal ook dit gebaar bewijzen dat extra investeringen in de ontwikkeling van publieke ruimte de moeite waard zijn voor alle deelnemers aan dit complexe spel.

Kort nadat de eerste delen van de vernieuwde haven voor het publiek waren geopend, kwamen al massa's mensen uit alle lagen van de maatschappij de nieuwe stedelijke ruimte en de nieuwe relatie tussen de stad en de zee ervaren. Het ruime, open, golvende oppervlak biedt iedereen plaats die alleen wil zijn, of met velen, wil rennen of fietsen, de zon wil zien ondergaan, trouwen, zonnebaden, foto's wil nemen of gefilmd wil worden, optreden, zitten, staan, eten, aan yoga doen, een boek lezen, vissen, op zichzelf zijn en toch deel van de gemeenschap blijven.

Alleen in 2006 al is de haven van Tel Aviv door 2,5 miljoen mensen bezocht, een ongekend aantal voor een stedelijke agglomeratie met een miljoen inwoners in een land met zeven miljoen inwoners. Op dit moment, nu het werk praktisch is voltooid, biedt de haven het grootste gratis wifisysteem in heel Tel Aviv, is er elke vrijdag een markt met biologische producten, elke zaterdag een antiekmarkt en zijn er op allerlei dagen gratis jazzconcerten. In plaats van de loodsen waar goedkope tegels werden verkocht, zijn er nu restaurants, cafetaria's en cafés, worden er cursussen gegeven variërend van bedienen in de horeca tot gitaarspelen en reclame, zijn er een kunstzinnig make-upcentrum en yogastudio's, alternatieve gezondheidscentra, een radiostation en een scala aan mode- en sportwinkels gevestigd. Maar wat voor ons nog opwindender is, is te zien dat dit stedelijk landschap als een toneel functioneert en onderdak biedt aan allerlei publieke en culturele initiatieven en evenementen, precies zoals we hadden gehoopt toen we ons ontwerp voorstelden. De haven is herleefd en begint bovendien de thuisbasis te worden voor verschillende spontane organisaties, artistieke initiatieven, publieksdemonstraties en solidariteitsacties. Een paar voorbeelden zijn de grote collectieve trouwpartij die voor vijftig stellen werd georganiseerd tijdens de laatste Libanese oorlog, toen alle huwelijken waren afgelast vanwege de bomaanvallen op Noord-Israël, een spontaan georganiseerde markt voor de noodlijdende handelaren uit Sderot, een dans-choreografie die speciaal voor het gebied is geschreven, de campagne voor schoon water van de Groenen (Tzalul) en vele andere activiteiten. Meer dan al het andere zijn dit voor ons tekenen dat het havengebied meer is dan het zoveelste publieke gebied en dat het, zoals we hadden gehoopt, een actief onderdeel van het publiek domein is geworden.

Bovendien zijn we er, hoewel een stedelijke dynamiek moeilijk te doorgronden is, van overtuigd dat het ontwerp van het havengebied als een open, niet voorgeprogrammeerd oppervlak, met grote aandacht voor elk detail en, bovenal, met het publiek belang als leidmotief, afstraalt op de stadsbewoners. Zij worden gestimuleerd zich het gebied toe te eigenen en zo tot een levend deel van de publieke sfeer te maken.

