

透视历史街区保护与更新中的青岛中山路

王 怡,许圣泽

(青岛理工大学建筑学院,山东青岛 266033)

【摘 要】 针对青岛中山路现状及存在的问题进行综合分析,对地上建筑的保护与维修提出一些理论探索,建议制定相关殖民地建筑的保护法规。对于历史街区改造中的地下空间部分提出相应改造设想,以求地上地下部分改造结合,打造设施完善的、能够聚集人气的、历史底蕴浓厚的“新”中山路。

【关键词】 殖民地建筑法规; 古建筑保护; 地下空间; 人气

【中图分类号】 TU984.13

【文献标识码】 A

青岛的西部旧城区(西方近代城市风貌),具有很高的建筑艺术价值,中山路是这里最具代表性的历史街区。中山路在1898年~1922年间分别被德、日占领,其道路两边及周围区域建有很多殖民地建筑,这种建筑风貌一直保存至今。凭借得天独厚的优势,中山路曾经是青岛最繁华的商业街,但1992年以来,青岛市重新调整了城市规划总体布局,实施城市政治、经济、文化中心东移的战略,使得台东步行街取代了中山路商业龙头的位置,再加上其本身的局限性,使得它逐渐衰落。

1 中山路现状分析

1.1 中山路自身的局限性

中山路自身的局限:(1)由于缺少必要的保护措施跟法规,一些有历史的老房子被修补、改造得面目全非,失去其原本的风貌;(2)周边巷道里的民房大多年久失修,建筑布局杂乱,乱搭乱建现象严重;(3)老街巷的给排水、供暖、电信等设施不足,严重影响生活品质;(4)由于是历史街区的原因,道路相对需求来说过于狭窄,通行不便;(5)周边缺少必要的绿地、空地、停车场地,造成通行、停车难等的困境。

建筑拥挤,空地、停车场地的稀缺给人们出行带来的不便使得越来越少的人光顾这里。人少直接导致商业区购买力、消费力的下降,商铺入不敷出,纷纷迁走,土地价格下滑。如此恶性循环导致这里的人气越来越弱。近年来政府出台的一轮又一轮的改造并没有什么成效,“即墨路小商品市场”、“中山路地下商场”等的建设也没能有效带动商业发展。以上不难发现:纵使有再多的经济发展点,附属设施以及道路交通等基础设施跟不上,再好的设想都是空谈。

1.2 劈柴院及周边院落改造的优点和存在的问题

劈柴院位于中山路商业圈,是中山路、北京路、河北路、天津路围合的街坊。经改造的劈柴院焕然一新:灰瓦白墙、改良的合院形制。既继承了青岛合院里弄的形制和尺度的感觉,又增添了时代感。在改造中,交通问题被放在了首位,改造后可有效解决这一地区的交通问题;根据现存建筑的年代、风格、高度、层数、结构安全性的各项指标,将建筑分为五类,根据不同的类别进行相应的改造;为解决改造地块的原居民居住问题,在北京路地块临近济南路一面设计了两栋34

层高楼;由五起楼(原名洪泰商场)改建的立体停车库,在形式上是“古为今用”的代表作。但一期工程“劈柴院”投入使用后收效并不尽人意,这里有因施工时间不同相关配套公共设施未建成,道路、空间改造未同步开始无法提供足够的休憩、泊车车场地等硬件问题,但其最大的问题是无法聚集人气。

尽管设计者们在设计中秉持“修旧如旧”的原则,但改造后的劈柴院,形式上只能算是最大程度的“仿建”出历史原貌^[1]。钢筋混凝土支撑下的灰瓦白墙,是无论如何也取代不了砖石瓦片建筑带给人们的亲切感觉的。另外,改造后街道两边房屋的功能类型已经发生了改变,使得老的建筑、街巷的形制不能满足实际需求。目前劈柴院里大小饭店的菜品价格、种类及服务参差不齐,对于普通老百姓来说东西贵又没特色是他们很少光顾这里的另一重要原因。改造后的劈柴院,商家大都冲着其噱头而来,在本质上已经破坏了小吃街原有的文化风貌,其神采亦不在。

2 中山路改造设想

改造设想主要分为地上街区、地下空间两个部分。对于地上街区的老建筑、道路及同时代的附属构筑物,首先应该分清楚时代背景、新旧程度、存在价值、历史意义,科学地划分可保护等级予以保护。其次,在修复过程中可套用中国古建筑的保护方法,或者借鉴国外的在古建筑保护领域发展较为完善的国家经验和政策。合理开发、利用地下空间是中山路改造的另一重点。将大量附属设施转入地下,既可以维护地上街区的历史风貌,又能满足居住、商业、公共等的共同需求,从根本上提升中山路的街区品质。

2.1 对于街区地上建筑物的改造

综合分析、借鉴国内外对古建筑保护的法律法规,笔者对中山路地上街区改造提出以下三方面设想。

(1)在立法方面,可按照年代将构筑物划分年龄区段,越古老的建筑可保护的价值越高。在此基础上,按照建构

[收稿日期]2010-04-23

[作者简介]王怡(1984~),女,硕士研究生,研究方向:建筑设计及其理论。

筑物的完好程度制定维护等级,对其中有特殊历史价值的可以适当提高保护等级。这方面在巴黎、罗马、匈牙利、英国等城市、国家已经有了较为完善的立法制度。例如,通过编制“城市建筑财产目录”的方法来评价每栋建筑的历史价值,根据建筑质量、环境质量、历史质量等几个方面来编制打分^[2]。

(2) 使用权方面,政府与民众共同管理,共同经营,共同盈利。由于所有权的不同,法规很难要求所有的房屋所有者都配合相应的对老建筑的维护与管理,这就需要政府及相关管理部门出台相关优惠政策提高民众的积极性,使有实力的房屋所有者响应政府政策号召;对于有意愿出让的个人,政府或相关民间组织可出资买下,由政府与该民间组织共同经营。这里可以借鉴英国的“国民托拉斯”民间团体的管理经营模式;而对于那些有一定经济实力的产权所有者,有意者也可与国家政府或民间团体共同经营。政府可根据情况制定几种形式的经营方式,吸引外部有兴趣的投资者对其投资,共同制定可行性的、可长远发展的规划方案。

(3) 改造后的古建筑、构筑物使用用途方面:首先最显而易见的,建筑物与构筑物本身就是一道美丽的风景线,合理、充分地利用就可以达到很好的效果。匈牙利的苏普隆作为历史城市保护的代表为我们提供了很多方法:为保持中世纪的氛围,政府将内城人口控制在适度范围内,并把空闲的住宅改为博物馆、美术展览室、古玩店、酒吧等……在这里,古城不同时代的社会功能交织叠合,历史延续感也异常强烈。日本著名建筑师安藤忠雄曾说:将过去的事物赋予现代生命力才使其有了保存的意义^[3]。

2.2 地下部分的改造

19世纪是桥的世纪,20世纪是高层建筑的世纪,21世纪就应该是地下空间的世纪^[4]。大量的事实和研究结果表明,将建构筑物转入地下,能够有效解决很多城市问题。中山路可以作为城市地下空间利用的先行者,在改造中将建筑附属设施、暖通管道、电信设施、仓库储藏、停车场等等建筑物或构筑物转入地下以解决地上可利用空间局促的难题。

在欧洲,巴黎卢浮宫改扩建工程是综合应用地下街、地铁、地下娱乐设施、地下道路、地下停车场等的地下综合体,是为保护土地、历史人文环境和建筑景观而建造于地下的代表性建筑^[5]。法国巴黎拉德方斯区的地下空间规划设计,是将公共换乘中心、高速地铁、高速公路、地下步行系统在地下综合布局的优秀案例。我们可以借鉴卢浮宫的改造和拉德方斯的设计,并结合实际情况来改造中山路。

(1) 根据青岛城市地下空间规划设计中山路地下空间。城市规划中地下空间一般是以地下商场、步行通道、商业街、地下活动广场、公共停车场、私人停车场、设备用房等形式进行开发,中山路地下空间设计应在考虑这些方面的基础上,结合地铁线路和站点,打造一条设施完备的地下综合走廊(包括车行、人行道路,及地下商业、地下停车)。根据青岛城市规划要求,地下空间开发量一般为地上建筑量的30%~50%。商业价值最高的地下一层一般开发为商业、餐饮等具有较高盈利的空间。地下2~3层则布置人防空间、停车空间、物流空间、市政设施空间等。这其中,地下人防空间所需

要配套的规模可通过地上空间开发的规模直接推算出,而部分人防空间可以通过平战转换措施,在平时做其他用途,以满足城市地下停车、商业、娱乐空间的需求。因此,设计中在计算地下空间总需求量时应注意考虑扣除重复计算部分。

(2) 结合地上建筑物和构筑物类型进行地下空间利用、开发。整个街区的改造内容包括老建筑、街道及街道上的附属构筑物。中山路上的老建筑类型主要包括居住建筑、公共建筑。公共建筑中又主要包括百货店、饭店、旅馆、戏院、电影院、银行和照相馆、布店、绸布庄、钟表眼镜店等中小型建筑。不同性质的地块功能分布的不同,导致不同类型的建筑地下空间使用需求上的不同。如,居住建筑地下大多用来做对口性质的仓储、停车空间和设备用房。百货店等的地下空间多用来做地上空间的拓展,也可以作为联系地下交通与地下建筑物的纽带空间。电影院、银行等类型建筑,功能使用上大都不需要自然采光,且建筑物本身又对隔音、安全等标准要求较高,此类公建最适合向地下发展,利用地下空间扩大规模,既能满足市场需求,更可以节省经济开支。而像照相馆、钟表店、裁缝店等小型的商业建筑,应在维持店面原有尺度的基础上,开发地下空间。这样既满足了商品拓展的需要,又可以提供足够的仓储、设备及休憩空间,提升商业品质。

(3) 本着将步行、车行、停车、物流、防灾、市政设施等系统合理组合成整体的目的进行地下空间设计。如何围绕地铁站点,把地下商场、过街地道等地下步行系统和地下停车场、各幢其他功能的建筑物、周边街区等步行系统连接的末端联系起来,形成一个整体,是中山路地下空间规划的核心。不少城市中心区就是由于这方面考虑的缺乏而造成居民、行人生活使用上的不便。这需要深入探讨地下空间和地上空间,对城市各个功能系统进行综合研究。

3 打造“灵”、“肉”结合的有机体

有了地上地下系统的改造,将中山路及其周边的地下商城、商品市场等商业网点合理的结合其中,可以形成一个大面积的、综合的、功能完善的商业聚集区。但光这样还不够,所有有关老街区保护的案例告诉我们,商业发展离不开“人气”的滋养。从某种意义上说,商业与人居密不可分。例如,上海的新天地。2005年当人们感叹于石库门建筑旧区(新天地旧址)的成功变身时,有多少人想到成功背后的“人气”因素?这里的商业能够保持兴盛,除了自身的发展建设,离不开这里的老街巷,离不开生活在这里的上海人的生活习惯,离不开源源不断注入的新生力量对它的喜爱跟信任……这些都是“滋养”这条“老”商业街兴荣至今的“人气”。由此可见,商业是应该与居民区结合在一起的,居民的生活质量得到提升,商业才能得到更好的发展,两者相辅相成。中山路周边居民区的改造也应该作为中山路改造的必不可少的一部分加以实施。这将是一个漫长的改造过程,但是要让中山路重新焕发生机,这一连串系统的规划缺少哪一方面都是行不通的。如果说中山路上的建构筑物算“肉体”的话,那么这里的历史气息跟积聚在这里的人气就是中山路的“灵魂”,只有气场强大“灵魂”与健康强壮“肉体”(下转第29页)

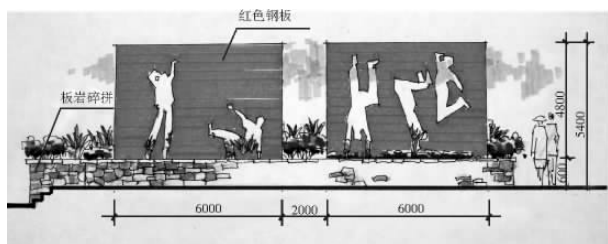


图6 “舞”的细部

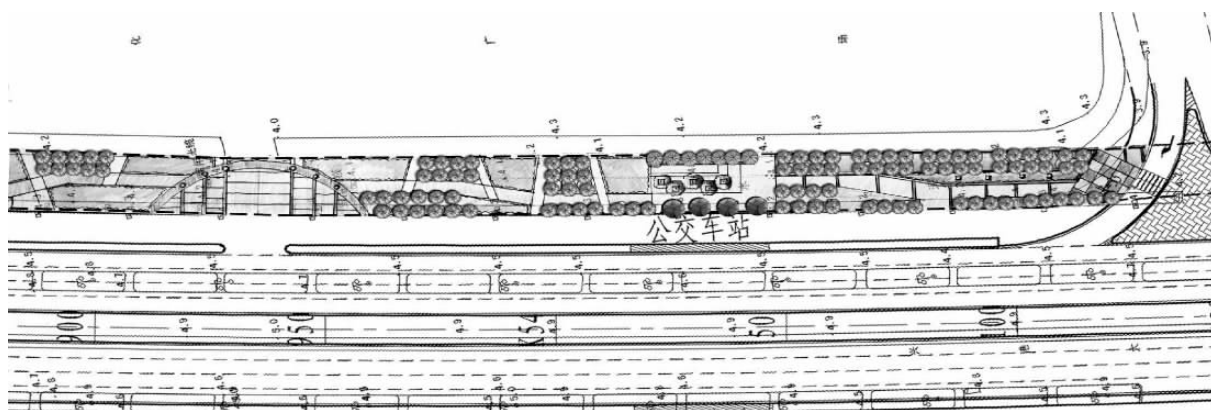


图7 游艺草坪广场

为主,郁郁葱葱的草地,高大的乔木,休闲凉亭共同组成美好的街道场所。

7 人行道路的设置:

因该区段路况良好,车速易快,为了安全考虑,将现有的人行道偏离非机动车行道,中间设置绿化带,种植乔木,有利于安全功能的加强。同时人行道两侧有大量的绿化和小品,有利于游人身心的放松。

8 植物的设置:

8.1 灌木:本着疏密结合的原则,根据现场建筑情况,在无窗户的建筑旁以及视觉效果差的建筑物前,设置高度和密度较大的灌木,起到遮丑的作用,同时美化视觉效果,在交通频繁,门窗开启的地方,设置低矮的灌木,实现视觉的通透,有利于海景的引入。

8.2 乔木:由于地处热带地区,太阳几乎是垂直照射,

赛龙舟场景,与路对面的龙舟赛场相呼应,体现“舞龙”精神。

6.4 游艺草坪广场

此段为中心地段,位于扬帆启程广场前,为了满足游人的休闲需求,沿线分别设置候车平台、草坪广场、雕塑广场、展示廊道,为市民打造一处休闲惬意的游艺空间(图7)。

6.5 休闲廊道

此路段沿线为办公区,除了考虑人行道的交通功能外,还设置部分休息亭,供行人及办事人休息,主要以绿色植物

强烈的日照和紫外线给人们很大的伤害。而合理利用乔木,形成蓬盖空间,是缓解强烈的日照和紫外线的有效途径。所以,在人行道两旁,分别设置易形成蓬盖效果的榕树、火焰木、凤凰木等。

8.3 对现有植物进行实地测量和登记,在满足设计要求的前提下,在设计时尽量加以选择利用,能不动的植物尽量不移动,尽可能缩减工程造价减少不必要的浪费。

9 结束语

城市道路景观是城市的形象,不能千篇一律,必须体现该城市的特色。本设计项目是经过对该地域的气候、风俗及现场实际情况等的仔细调查,以及该地区政府部门的建议和要求,经过几轮的调整,方案最终得以通过,并得以实施(正在施工)。总结本设计方案的特点,在于充分体现了因地制宜、扬长避短的原则,使设计方案适时、适地、适人。

(上接第26页) 相结合,才能诞生健康的、有生命力的实体。

参 考 文 献

- [1] 姚绍毅. 中山路复兴不可“唯利是图”[N]. 青岛: 半岛都市报 2010
- [2] 时尚生活. 国外名城保护[EB/OL]. <http://life.icxo.com/html->

news/2003/07/03/8296.htm

- [3] (日) 安藤忠雄. 安藤忠雄连战连败[M]. 北京: 中国建筑工业出版社 2004
- [4] 陈志龙, 王玉北. 城市地下空间规划[M]. 南京: 东南大学出版社 2005
- [5] (美) 吉迪恩·S·格兰尼. 城市地下空间设计[M]. 北京: 中国建筑工业出版社 2005