

Design Practice of Urban Micro Renewal and Maliandao Cultural and Creative Block Upgrading Project

Yu Chen

School of Civil and Traffic Engineering, Beijing University of Civil Engineering and Architecture, Beijing, 100044, China

Abstract

Urban micro renewal is to realize the optimization of urban spatial structure and the continuous improvement of quality through the creation of small scenes. In the design practice of the quality improvement project of Maliandao tea culture block, the design team provided an idea of urban renewal through the micro renewal and transformation of No.9 tea yard, driving the overall improvement from point to area.

Keywords

urban renewal; micro update; street vitality

城市微更新与马连道文化创意街区提升项目的设计实践

陈瑜

北京建筑大学城市经济与管理学院, 中国·北京 100044

摘要

城市微更新是通过小场景的营造, 实现城市空间结构优化和品质的持续提升, 在马连道茶文化街区品质提升项目的设计实践中, 通过对9号茶院的微更新改造, 以点带面驱动整体提升, 提供了一种城市更新的思路。

关键词

城市更新; 微更新; 街道活力

1 背景介绍

中国城市更新转型已经步入了全新阶段, 中国的“十四五”发展计划纲要中明确提出, 要深入推动以人力发展核心的新兴城镇化, 积极开展都市更新行动, 以促进中国城市结构进一步优化和生活质量改善。很多城市也已开始反感政府大量的干预模式, 并提出由增长扩大转入存量优化、由粗放型转入精细化、由单项目标转入多样、均衡、可持续发展的综合目标。城市更新不再是毕其功于一役, 而是永续的、自然生长的发展逻辑。

而城市微更新更注重通过小场景的营造带动整个区域的经济, 自下而上, 是最佳的城市精细化治理模式, 现在全世界很多大城市都开始精细化管理, 实施微更新。北京作为首都、国际超大城市 and 历史文化名城, 对都市更新的责任更大、敏感性也更高, 微更新有着紧迫的需求和广泛的市场, 同时, 也面临着艰巨的挑战。

【作者简介】陈瑜(1976-), 男, 中国北京人, 本科, 工程师, 从事建筑信息化研究。

2 城市微更新理论概述

2.1 城市微更新理论产生的背景

其他国家研究中, 对于都市改造的概念先后出现了五种不同的说法, 依次是都市重组(Urban Renewal)、都市再发展(Urban Redevelopment)、都市重振(Urban Revitalization)、都市恢复(Urban Renaissance)和都市变更(Urban Regeneration)。这五个不同的表述既体现了中国城市结构创新的阶段性特点, 又体现了研究者对该概念从各个角度的理解^[1]。

由于中国城市的更新发展正步入全新时期, 很多城市都已经反对政府大规模干预模式, 并提倡从增量扩张转为存量调整、从粗放式转为细致化、从单一增长转为多样、均衡、可持续的城市整体增长。在存量规划的大背景下, 过去城市改造时所实行的“大拆快建”的理念已不符合当前的新阶段改造的情况, 必须另辟蹊径找寻干预度最低、渐进式发展的政策来引导城市的改造发展。

2.2 城市微更新理论的发展

城市微更新理论源自都市修补理论, 作为当今世界上引导着城市更新改造的诸多理念之一, 其关键理论与核心思想的研究正在不停的进展中。纽约学者简雅各布斯(Jane

Jacobs)于1961年,在其作品《美洲大都市的生与死》中,认为“都市天生是很复杂多样化的”,但由现代主义理论所规划起来的新都市却太过于单一死板,缺乏传统城市的活力。她指出,小规模更新和小区域的逐步转型都能为城市化增添动力,提倡要更多地重视小规模、微修复在城市化转型发展中的意义。

柯林·罗(Colin Rowe),世界知名建筑设计和都市史家、批评人和基础理论研究家,于1978年在他的作品《拼贴都市》一篇中,批评了当时主流的现代建筑设计传统美学理论和理想化的都市改造,进而确立和发展了简雅各布斯所提的都市思想。认为城市规划综合整治不应该要求整体美观,更加反对大拆大建,支持在保持既有的老旧房屋的基础上实施小规模干预。

2014年,中国国内学者毛利伟教授在探讨城市规划建设修复方式的过程中,提出“全面推翻重来型”计划一定会被“修复式”城市规划建设所代替,并主张尽量避免重大修改,以相对较小的投资选择适当举措提升城市规划建设总体环境并且整理既有资料,让其再次显示出自己的空间精神与人文内涵^[2]。

2016年,罗西·泰格针对美国加州北卡罗来纳州阿什维尔市的改建过程作出了反省,否定过去大拆大建的错误改建新方法,并认为政府应该把民众意愿重新重视起来,也应该在对过去记忆保持的前提下实施小规模的改建更新,并最终实现目的。

2.3 德国柏林城市微更新实践

1977年,柏林官方企图拆除 Kreuzberg 这一当时东西柏林间最大的破败街区,与蜗居于此的学术、艺术工作者和流浪者之间引起了一系列矛盾,并发展至对垒、巷战。这种局部运动席卷到了德国全境,各个地区的居民相继开始了示威游行,以表现对这一阶段更新策略路径的不满。

柏林 Kreuzberg 的维护占领事件,作为德国城市改建政策的重大里程碑,也标志着德国的城市改建政策由整体更新,转向了与城市日益改变的经济结构和社会发展格局相匹配的市场引导式的,规划引导式的以及渐进式城市更新的政策过渡。

渐进的城市更新,将相关权益扩散至每一位公民,大大降低了投入的难度,减少了投入损失,利益模型清晰,形成了德国城市再生的持续力量。政府轻资产经营,重点在于撬动大量民间投入,既没有利润追求,也没有赤字压力,直接利益相对稳定,而间接收益(产业经济/区域规划/生态修复等)相对稳定,这也是德国政府在渐进的对城市环境更新的基本要求。

在这些背景之下,都市的更新仅是作为一种载体,而非对象自身,本体也不能直接给都市创造效益——通常还伴随着社会公共资金的注入,而这一载体将会造成都市物理规模和服务环境的螺旋增长,从而增强都市整体实力。1990年以后,这些城市更新已开始结合小型新区发展,着

重建战略核心,大中城市的发展亮点工程,和对外开放的都市综合竞争力标杆工程,以形成更具复合发展弹性的新城市化战略为切入途径^[3]。

3 案例与问题分析

3.1 项目概况

马连道是全国知名的京城茶叶街,位于北京市西城区西南部,9号茶院改造项目定位为马连道茶文化街区品质提升的先行启动和试点区域。该改造项目用地东西长约115m,南北宽约72m,面积约8430m²,内容涉及建筑立面提升及城市公共空间升级,外加毗邻的城市道路升级改造。具体设计工作包含规划、景观、建筑外立面改造及部分新建建筑设计和室内设计,以及对于整体马连道茶文化街区空间升级计划的建议。

设计团队对整体街区现状问题进行了梳理,以城市更新理论为指导,避免大拆大建,通过对现状的仔细研究提出有针对性的解决方案,从城市界面、公共空间塑造、商业居民游客等流线、车辆人行流线、绿化景观、各种商业和城市功能提升建议等多个方面提出系统性的改造方案。目的在于改善马连道社区市民的生活品质,激发马连道中茶第一街区的经济发展潜能,打造一条全面发掘与弘扬中华茶文化,全面统筹商贸、观光和住地居民发展的,宜居、宜商、宜乐的人文创新社区模式,乃至成为北京城市公共空间改革的示范项目。

3.2 问题分析

马连道作为中国茶叶第一街的品牌影响力是整个西城区乃至首都的重要资源,实际形象与其具有的影响力不匹配,马连道主街道长约1.5km,沿主街分布各个时期各种产权的办公、商铺、公寓住宅等功能,道路两侧的城市断面空间各不相同,人行道、临街商业空间宽窄不一,造成目前步行体验和街氛围环境较差。很多游客慕名而来,败兴而去,其品牌价值没有得到有效的开发利用。

目前整个街区以茶叶批发零售为主的商业业态,具备庞大的规模,但多数商家的商业模式过于同质单一、重复和偏低端化,集中商铺环境较差。整个商业街对于非饮茶爱好者及青少年的吸引力欠缺,对于在地居民的日常休闲娱乐和生活便利消费的支持不足。而茶叶及相关器具的线下消费深受电商的影响,亟需转型。

9号茶院可以说是马连道茶叶市场的一个典型代表,其市场空间较为封闭,入口缺乏标识性,内部环境复杂,院内各个商铺立面风格杂糅,建筑质量低劣,存在违章搭建的情况,人车混行,地面空间大部分被停车位占据,商业流线单一,临街商业价值未能完全展现,缺乏景观绿化,购物体验较差。

4 更新策略

4.1 整体策略

文化策略,马连道的茶商业,可以成为中华茶文化的

载体和传播平台,把华夏文化与中国传统审美以及生活方式,融入现代信息化社会和当代国人的日常生活中。打造具有历史传承,融合艺术和时代感的文化名片。

生活策略,借助马连道茶文化街区微改造,从街区舒适度、生活便利度、社区安全感、完善城市配套设施等方面,提升附近居民的生活便利性,增加归属感。

生态策略,完善整个街区的绿化生态系统,结合海绵城市技术,打造多层次多维度的立体绿化空间,塑造园林式的茶文化商业空间和生态的居民休闲空间,增加马连道茶文化街区的绿色生态属性。

4.2 实施策略

设计团队从多个维度提出建议,围绕茶文化的现有优势,将“马连道”作为一个独特文化品牌整体输出。实施内容如下:

强化商业特色,利用现有茶商规模效应和线下市场的头部优势,强化实体店的体验式消费,结合线上推广,在全年龄层中创立多个不同的引爆点,同时对商业布局和业态提出调整意见,让茶文化特色的商业也能融入到广外地区的居民日常的休闲生活消费中去。

贴近日常生活,融入社区活力,置入亲子及老年休闲主题的口袋公园,提供给各年龄段人群的运动公园,创立共享交流的城市公共客厅,将街道的品质提升与居民日常生活的便利和丰富紧密结合,研发和推出适合全民消费的茶文衍生品,如马连道茶帮菜、马连道网红奶茶店等。

适量腾退场地改善生态环境,通过拆除违章建筑挤出宝贵的绿地空间,见缝插绿形成多维的绿化街区,提升区域生态打造生态示范区,塑造生态海绵城市系统。

融入先进科技,应用智慧城市技术,设置信息化公交站及城市家具系统,以互动、体验和连接的方式增强网络和现实世界的交互和对话。

扩展教育影响,传承文化艺术,引入公益茶艺学校、茶文化论坛、大师讲堂、品茶鉴茶大会等常设活动。在整个马连道街区选点设置茗茶博物馆、茶具美术馆、茶经图书馆等。

4.3 具体实施

具体到一段一策、因地制宜,提出全面和系统的改造计划,针对每一段的具体现状和改造条件,做出相应的街道提升详细方案。以点带面、由外而内,由先行启动区和重点区域的点式改造,为商业、游客和居民树立良好的空间提升样板,以点带面有序推动整体街区的改善。由主街的更新改造逐渐延伸到周边的街巷中,最终实现片区的整体升级。改善体验、调整模式由街区外立面和城市空间、生态绿化等整体的环境改善,提升居民和商业客群的整体体验,引入更多生活化和体验式的空间,逐步引导和推动现状商业内部经营模式和室内空间的升级。

4.3.1 启动节点——9号茶院的多维度整体环境提升设计

对9号茶院室外部分的整体空间结构、商业流线和景观系统以及对应的立面改造提出系统方案,打造出一个舒适宜人,与中国茶文化相匹配的有韵味和仪式感同时可以吸引更多居民、游客到达的活力热点空间。充分挖掘文化特色,发挥环境位置优势,达到商业氛围和社区生态空间双提升,成为马连道社区更新改造的名片和样板项目。

4.3.2 空间引导

9号茶院的内院属性,使茶院主入口的特色变得尤为重要。采用木构架及拼色砖墙在传统材料的基础上进行创新,兼顾了文化特点及商业气氛。墙角竹影稀疏,透露出茶文化典雅高洁的人文气质。配合夜景照明使入口在漫长的线性长街上更为醒目突出,引人一探究竟(见图1)。

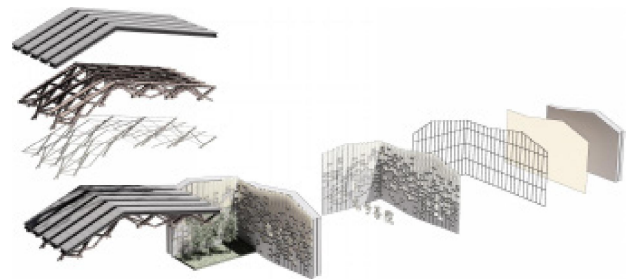


图1 入口空间序列设计

4.3.3 景观营造

通过对停车场的优化,我们获得了一个完整的绿化广场——茶香广场。后疫情时代人们倾向更多活动在户外进行,这个广场很好地满足了这一需求。当各种活动发生在这个空间,也为周围的商铺带来了更多人气及消费机会。广场通过凉亭、长凳、跳泉、小丘等景观元素,打造一个动静相宜的生活场景,跳泉吸引儿童及家庭的参与,营造出茶院中的气氛高潮,让游人、顾客、居民愿意更长久地停留探索这个空间。

5 结语

马连道文化创意街区提升项目给了我们这样一个机会去思考如何让我们生活的这座城市变得更美好,我们的这个方案也中标,获得了评标的一等奖,城市微更新的思路获得了认可,该项目目前正待实施,项目未按预计时间节点启动,也反映出城市更新项目的难度和不确定性,特别是如何解决历史遗留的产权归属问题,改造费用分摊问题以及常态化运营等方面,还需要进行大量的研究。

参考文献

- [1] 马骏,沈坤荣.“十四五”时期我国城市更新研究——基于产业升级与城市可持续发展的视角[J].学习与探索,2021,7(7):126-132.
- [2] 陈又萍,毛利伟.论现代城市规划的“修补”方法[J].建筑知识,2014,24(2):105.
- [3] 张亚津.渐进性城市更新:德国全域城市建设的持久动力[J].住区,2021,6(28):98-105.