

变身、平台、再生 ——图说 1933 老场坊改造过程

赵崇新

(中国中元国际工程公司 北京 100089)

摘要:通过对 1933 项目的改造过程,展示具有文化价值老建筑的新生,采用具有文化气质和价值的手段来演绎类商业建筑。

关键词:平台 气质 更新 生长

CHANGE, PLATFORM AND REGENERATION

—RECONSTRUCTION PROCESS OF 1933 OLD BUILDINGS IN DIAGRAMIC REPRESENTATION

Zhao Chongxin

(China Ippr International Engineering Corporation Beijing 100089)

Abstract : Through the renovation process of 1933 old buildings, the regeneration of the old buildings with cultural value is exhibited; and the design of a commercial buildings can be done by means of cultural ethos and values.

Keywords : platform ethos renew growth



通过竞标,中国中元国际工程公司成功获得了 1933 老场坊改造项目,以将废弃的工业遗产盘活,改造成为一个时尚中心。

此类项目的改造均称为“创意产业”。就是改造城市中遗留下来的,目前已经不再生产的工业建筑,这些建筑大都位于城市的中心位置,但是由于功能不能与之相匹配,产权关系较为复杂,所以长时间的空置,逐渐变成城市的死角。为了改变这样的状况,政府采用了长期租用的办法,配合三个不变的政策(土地性质不变、产权不变、建筑规模不变)允许投资公司进行改造,1933 项目就是在这样的一个背景下得以改造建设的。



图 1 1937 年的照片

Fig. 1 Photo taken in 1937



图 2 2006 年改造前的现状

Fig. 2 The conditions of buildings before 2006

1933 老场坊是建于 1933 年的原上海工部局宰牲场,是当时远东最大的、最为现代化的屠宰场。是根据宰牲工艺设计的钢筋混凝土的机器。主体结构是由东、南、西、北 4 栋高低不一的钢筋混凝土楼房围合成四方形厂区,正中是一座 24 边形的圆楼。方、圆楼之间通过 26 座廊桥连接,各层上下交错,貌似迷宫。采用了当时非常先进的“伞形柱无梁楼盖”的结构形式,具有强烈的视觉冲击力。

在建筑工艺上采用了当时较为先进的无梁楼盖技术,形成由伞型柱帽构成的室内空间;废弃后成为都市探险者的乐园和摄影师创作的基地。而今它的功能将通过注入创意产业新的功能使其更新为具有地标的顶级消费品交易中心。采用创意产业的经

第一作者:赵崇新 男 1966年2月出生 教授级高级工程师 国家一级注册建筑师

E-mail: zhaochongxing@gmail.com

收稿日期:2008-08-20

营方式,对原有历史建筑进行经营性保护,以盘活历史建筑,在新的历史时期焕发出时尚的风采;改造修缮后,成为上海创意产业的新地标。在改造修缮设计中,力求保留完整的建筑外立面和内部的主要的空间特质,并赋予新的建筑功能需求,改造一个场所,其不仅仅是一座建筑,而更是一个平台,在这样的一个平台上,产生更多可能性的创意。

建筑有三个生命:一是功能生命,二是结构生命,三是文化生命。该建筑的功能生命——宰牲场已经结束,结构已步入老年,但文化的价值反而凸现。具有神秘感的廊桥空间无疑是现实建筑中独一无二的。因此,改造的最重要的理念是将神秘感的空间保留下来,使它成为该建筑的最为重要的气质。

在改造前,该建筑已经面目全非,被许多单位用作仓库及辅助用房,建筑的外墙被涂上粉红色的涂料,内墙面层有不同规格的面砖、马赛克、涂料,室内空间也被分割成了迷宫,许多廊桥遭到破坏。采用像雕塑的办法,将后加的部分小心清除,用水泥来统一内部的材料,增设楼梯和电梯来满足现代功能和安全的需要。

设计完成后,最想提及并强调的主要元素或特色是通过水泥饰面的打磨而保留了神秘而丰富的廊桥空间,通过金属和玻璃而加入了时代的元素,并保持了与历史的距离。这个项目中最大的挑战是保持建筑的神秘空间,同时又能为现代所用。

在许多地方坚持“无为”是很重要的。该建筑当时是根据宰牲的工艺进行设计的,是功能主义的工业建筑,当时的设计师并非想创造一个非凡的空间。但恰恰是这些工艺元素产生了一个伟大的空间。改造后,把神奇的工业空间变成了民用空间了,而且独一无二。连接室内与室外的那些斜坡和桥梁是工艺流程的一部分,当时是供大型动物行走用的,非常有机地将不同楼层的空间连接起来。能供动物行走,也能供人行走,它们是构成空间最重要的组成部分。

1)区域意义

该建筑位于虹口区的沙泾路,其周围有许多历史遗留的老建筑,是上海的第13片历史风貌保护区,作为首先被改造的建筑,应该是有重要的意义,能进一步体现城市的更新与历史的关系。

由于交通和停车目前没有得到很好的解决,因此做了更大范围的规划,集中设置了停车场,以解决停车问题。

2)文化价值

该建筑是上海第四批历史文化保护建筑,通过改造,不仅保留了其文化价值,同时也注入了新的功

能,使之焕发了新的生命。“不仅为人所看,而且为人所用。”主要用的材料是水泥。这种材料能最好地表现该建筑的气质。通过打磨的方法用于建筑的面层,可能是首次。

3)设计原则

原真性原则:尽可能恢复建筑历史原貌,空间设计应保留原建筑空间的气质。着重保护和修缮建筑的外立面、坡道、连廊、无梁柱帽、混凝土花饰、铸铁通风口花格等典型的特征元素,已损毁的按原式样、原材料、原工艺进行恢复,即修旧如旧。**可识别性原则:**对由于功能需要新增的元素,如电梯等,尽可能明显地与历史元素相区分,保护历史记忆的清晰,即新旧分离。**可逆性原则:**对于功能性分隔空间和满足现功能需求而所增设备均应采用“可逆性”原则。**安全性原则:**结合结构检测,对影响结构安全的构件结合修缮设计,在不影响建筑外貌的前提下进行加固。修缮工作一步到位,实现完善的使用功能,从而使老建筑重新焕发生机。这是一个改造的项目,是设计、施工、再设计的一个过程。

4)改造的拆除过程的影像

自1933年作为屠宰场以来,先后作为肉类加工厂、制药厂、各种仓库、后勤用房等等,经历了十几次的初级加建,内部杂乱,空间迷离。下面是改造的拆除过程的影像:



图3 空中俯瞰全貌

Fig. 3 Bird's eye view and the extension part to be demolished

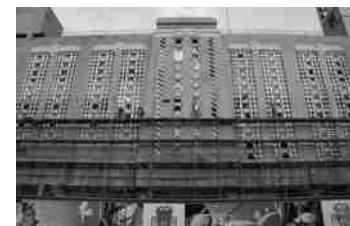


图4 灰色的外墙,被热情的街道涂上红色的涂料,开始搭建脚手架,准备拆除后加的部分

Fig. 4 Grey wall with red paint and scaffolds to be erected

5)雕塑建筑

整个建筑被历年加建,内部被分隔成相互不通



图 5 外圈廊桥空间, 非常神秘的感觉

Fig. 5 The mystical corridor space outside the building



图 6 中间核心的空间感觉, 有魔幻味道

Fig. 6 The magic space of middle core



图 7 改造已进入加建的阶段

Fig. 7 The extension period of reconstruction



图 8 从天上来光 由于这样的特殊空间和
特殊光影, 曾经是摄影师的创作基地

Fig. 8 Light comes from the sky, such special space and light, once were photographer's creation base

的封闭空间, 楼面也是历年改造翻新, 最厚的有 0.5 m, 共计拆除后加的材料 5 000 余吨。在拆除没有价值的加建墙体和楼、地面做法的过程, 就像雕塑的过程一样, 许多地方是慢慢琢出来的。



图 9 拆除加建的墙体后, 露出的楼梯

Fig. 9 The staircase after adding walls



图 10 工人像雕塑作品一样在剥离粘附在八角伞形柱上的墙体

Fig. 10 A worker is peeling off the wall adhered to octagonal umbrella columns



图 11 拆除墙体后由伞形柱构成的空间

Fig. 11 The space made by the umbrella-type columns after the demolition of the wall

6) 磨出来的世界

“用水泥做整个建筑”。这是设计的主题。现状是建筑内被历年各种面层材料覆盖, 有各色马赛克、面砖、涂料、木材等等。我们将这些材料去除后, 用水泥修补再打磨, 使整个建筑室内形成统一的灰色调。



图 12 磨出来的空间感觉, 丰富的形体统一在灰色的水泥中, 力求具有博物馆气质的时尚商业空间

Fig. 12 Rubbed space, varied building unified in the grey cement, fashion commercial space with museum qualities

7)画龙点睛

在灰色的水泥色中, 加上黑色的金属和玻璃, 使建筑空间产生历史中的现代感。



图 13 除了水泥之外的金属和玻璃

Fig. 13 Metal and glass besides cement



图 14 黑色的顶和窗与水泥的对照

Fig. 14 Black roof contrasts with windows and cement



图 16 施工尾声

Fig. 16 Near the end of construction



图 17 正面入口门廊

Fig. 17 Front entrance porch



图 18 完工后的廊桥空间

Fig. 18 Finished corridor space



图 19 廊桥、廊、柱构成的空间

Fig. 19 The space formed by corridor, porch and columns

(下转第 19 页)

地源热泵是国际国内目前推行的一项绿色环保技术,其环保效益显著:没有热、噪音、有害气体排放,不污染地下水;节能高效;运行费用低,仅为普通空调系统的1/2。同时,系统运行稳定可靠,维护简单。

冰蓄冷系统即是在电力负荷很低的夜间用电低谷期,采用电制冷机制冷,将冷量以冰的形式贮存下来,在电力负荷较高的白天也就是用电高峰期,把贮存的冷量释放出来,以满足空调负荷需要。电作为二次能源来进行制冰蓄冷,本是不经济的,但系统宏观社会效益显著:移峰填谷,有利于提高电网负荷率,同时有利于电网的安全经济运行;发电机组效率提高,减少新建电厂投资;减少环境污染,有利于生态平衡。

4.3 污水处理及中水回用系统

本项目5号特种工艺厂房表面处理生产线产生一定量的生产污水,由于镀种较多,污染物种类亦多,各种废水性质差异很大,所以选用分散与集中相结合的工艺流程处理各种废水,使处理后的废水稳定达到国家污水综合排放标准。处理后的污水收集到清水池,回用水系统建在清水池末端,以清水池的水为水源,对该水进行深度处理,去杂质、脱盐,出水可达到C类水标准。中水主要是生产线在线回用,

作为漂洗用水,剩余部分作为卫生间冲洗用水,整个系统实现中水回用75%以上,逐步实现零排放。

4.4 太阳能路灯、太阳能集热供水系统

太阳能是取之不尽、用之不竭的绿色清洁能源。全厂区室外照明采用太阳能路灯系统,部分建筑屋面设置了太阳能集热供水系统,供职工洗浴。利用太阳能不仅仅着眼于节能,更注重其绿色环保特性。

正是因为上述节能、生态、绿色、环保技术在项目中的综合运用,国家和地方对该项目给予了政策上和资金上的大力支持。2007年,该项目被江苏省列为“江苏省建筑节能(绿色建筑)类示范工程”(项目编号:200707100003);2008年,成为国家住房和城乡建设部科技示范工程——绿色建筑和低能耗建筑“双百”示范工程(第一批),项目编号:2008—S1—21;2008—S2—19。

节能、生态、绿色、环保等概念如何真正融入到现代工业建筑设计中,上述项目实践内容只是一次局部的摸索。应清醒的认识到,节能设计在我国只是刚刚开始,生态、绿色、环保还大都停留在口号阶段,尤其对于工业建筑而言。现阶段建筑师不仅需要技术层面的学习,更重要的是加强自身对节能、生态、绿色、环保的认知与意识,同时积极将这些良好意识向用户、向社会宣传与推广。

(上接第7页)

施工接近尾声,我们只是创造了一个平台,一个用水泥磨出来的与金属和玻璃构成的空间。当未来业态的注入,将使这个空间生机勃勃。

在它对面的4号楼也改造完毕,是一个66年建造的仓库,我们采用了完全现代的手法,用黑色的金

属和玻璃以及细高的柱廊形成鲜明的质感与时间的反差,以表示对历史的尊重。

9)初步竣工

未来这里的具体业态还没有完全确定,但它一定是一个时尚类商业空间,我们希望是一个具有博物馆气质的商业建筑。



图21 新旧对话

Fig. 21 The old and the new



图20 多功能厅及玻璃楼面

Fig. 20 Multi-purpose halls and glass floor

欢迎订阅《工业建筑》杂志(邮发代号:2—825)

ISSN 1000—8993 CN11—2068/TU