

探路共生院改造 南锣鼓巷的传承与更新

北京的城市更新,是千年古都的城市更新,存量发展的大背景下,对于老城区的修缮改造,成为北京城市更新中的重要课题。2014年,习近平总书记来到北京南锣鼓巷,走进居民家中,察民生,问冷暖,并对老城区改造做出重要指示;2017年,中共中央、国务院批复《北京城市总体规划(2016年—2035年)》提出“将核心区内具有历史价值的地区规划纳入历史文化街区保护名单,通过腾退、恢复性修建,做到应保尽保,最大限度留存有历史价值的信息”。

南锣鼓巷作为北京最古老的街区之一,在2015年启动了修缮整治项目,选择雨儿、福祥、蓑衣、帽儿四条胡同作为先期试点,自此,四条老胡同连同胡同里的老住户,走上了一条属于他们的新生之路。



共有院落

其中直管公房院落57个
私房院落34个
单位产权院落27个

雨儿胡同
福祥胡同
蓑衣胡同
帽儿胡同

改造范围

房屋建筑面积4.04万平方米
户籍居民1800余户

公共空间改造

槐香客厅、议商暖阁、值年小站、
文馨书馆、琢玉学堂

乡愁的传承和现代的更新

不断被蚕食的老胡同

南锣鼓巷位于北京中轴线东侧的交道口地区,北起鼓楼东大街,南至地安门东大街,宽8米,全长787米,与元大都同期建造,是北京最古老的街区之一,至今已有740多年历史,也是我国完整保存着元代胡同院落肌理、规模最大、品级最高、资源最丰富的棋盘式传统民居区。

此次项目修缮整治的雨儿、福祥、蓑衣、帽儿四条胡同就位于南锣鼓巷西南部,共有院落118个,其中直管公房院落57个、私房院落34个、单位产权院落27个,房屋建筑面积4.04万平方米,户籍居民1800余户。

34年前,崇宝才一家搬进了雨儿胡同30号院,成为院里的新住户。“原来我们这儿住的是一个司机班长,外院儿住的是一小两口儿带一孩子……”聊起院子里的老街坊,崇大爷如数家珍。

随着人口密度加大,设施设备老化,胡同生活中存在的不便也逐渐暴

露出来:人口密度高,没有独立卫生间,市政基础设施薄弱,私搭乱建情况严重,不但现代化水平较低,更是存在着不小的安全隐患。

“原来这是个过道,并排最多站三个人,多了挤不下了,北京的冬天干冷,阳光也照不进来,全被自建房挡上了。”崇大爷指着如今宽敞院子里的几块旧地砖回忆道:“院里的自建房最早从1976年开始,1976年大地震,好多住宅都损坏了,单位给各家发了一些材料,砖瓦灰石什么的,再加上1976年东城区实行燃气灶,燃气灶不被吹灭就必须有个小房子,借着这么两个机会,大家就都往前盖。”崇大爷说,还是青年的自己,走的时候孩子还小,两间房也够住,等回来了孩子都大了,没地方住了,只能是在院子里再盖一间自建房。“院子里各家各户都有自己的情况,一点一点往前凑,也是无奈的产物,原本宽敞的院子就被蚕食得只剩一个小过道了。”

2015年8月由东城区属国有企业京诚集团作为实施单位,启动了南锣鼓巷四条胡同的修缮整治项目,在加强老城风貌保护的同时,切实改善居民生活环境。

2017年出台的北京新版城市总规中明确提到,老城区内不再拆除胡同和四合院,推进历史文化街区、风貌协调区及其他成片传统平房区的保护和有机更新。作为北京最古老的街区之一,南锣鼓巷的历史文化价值是不容忽视的,保护和有机更新成了此次修缮的整体基调。

据项目工作人员介绍,为切实保护好四条胡同的历史价值,真正做到保护和有机更新,同时也为了留住乡愁,项目专门邀请了马炳坚、边兰春、邱跃等古建筑专家组成顾问专家组,对修缮工作进行整体把控,并提供技术支持,在此基础上再邀请多家业内优秀设计团队参与院落设计,最大限度保护街区历史风貌,实行“一院一策”“一户一方案”。

“从设计团队进场到最后确定方案开始施工,期间方案得修改10多次。”据项目工作人员回忆,一户修改

10多次还算是一个正常的节奏,设计方案既要符合院落区域整体风貌保护要求,也要满足居民实际需求,设计团队多次到现场实地踏勘并与居民进行详细的沟通,根据实际情况及居民的愿望不断优化调整方案,将居民的愿望充分融入进去。

“留住乡愁,老物件不能全扔掉,毕竟是睹物思人嘛。”京诚集团副总经理王永久向北京商报记者提到,“在保证安全第一的情况下,对于一些老物件我们是能用就用,专家先把控,有历史价值的就一层层评估,屋面清干净看木件,木件不行了看望板,望板不行了看檩条……就这么一层一层地看,能留下的就留下,实在不行的再拆掉。”

“但是最终拆掉的旧材料中,能用的我们还是又恢复回去了。”王永久还提到,一些过去的老传统老工艺,用现代的创新手法把它保留下来,尽量能用的都用了回去,一些墙体甚至还使用了难度很大的“挖补”手法,哪块坏了就挖出哪一块,再用现代手法把新的镶嵌回去,充分体现应留尽留的理念。