

焕活百年建筑
——新保护航——

岛城立法 留住城市「底色」

市人大常委会通过《青岛市历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用条例》

大鲍岛文化休闲街区航拍图。资料图片



已经基本完成保护修缮的济宁支路。

入住大鲍岛的岚曦照相馆。

历史建筑和传统风貌建筑是一座城市的历史见证者,不同于博物馆中展览的藏品,它们既是日常的生活居住场所,也是凝结着时光和岁月的艺术品。穿越百年而来的老建筑记录着城市的沧桑岁月,贮藏着城市的文化气息,更是城市历史底蕴和特色风貌的具体体现。

为了加强历史建筑和传统风貌建筑的保护,促进历史文化融合发展,10月28日,市十七届人大常委会第四次会议表决通过了《青岛市历史建筑和传统风貌建筑保护利用条例》,待报省人大常委会批准后公布施行。截至目前,青岛共有337处历史建筑及1500余处传统风貌建筑。如何让这些建筑历久弥新、焕发新生?眼下,青岛正抓住城市更新的时代机遇,启动历史城区保护更新工作,全面开展征收房屋及老建筑的保护修缮、活化利用以及配套设施改善提升等工作。



保护老建筑拉起“安全网”

记者从市人大常委会获悉,此次审议通过的《青岛市历史建筑和传统风貌建筑保护利用条例》(以下简称《条例》)共设7章53条,对全市历史建筑和传统风貌建筑的认定、保护、利用、保障与监督等作了系统全面的规范。

近年来,为保护城市风貌特色,留住城市底色,青岛市出台了一系列地方性法规进行了有效保护。但在历史城区保护更新工作实践中发现,青岛市目前仍有1500余处具有一定建成历史、对城市历史地段整体风貌特征形成具有重要价值和意义的传统风貌建筑,因未达到历史建筑认定标准而无法予以有效保护和合理利用,各项工作缺乏明确的法律依据和程序指引。《条例》明确了传统风貌建筑的概念、认定标准和认定程序,将我市特有的以里院建筑为代表的大量传统风貌建筑纳入调整范围,不仅体现了地方立法细化、补充、完善的重要功能,而且为推动城市建设和城市更新,焕发历史城区和老建筑新生机提供了坚实的法治保障。

此外,市人大常委会在立法过程中将保护优先摆在突出位置,严守上位法禁止性规定,对历史建筑和传统风貌建筑实施保护措施全方位覆盖。《条例》对列入历史建筑和传统风貌建筑初选名单的建筑物、构筑物实行预保护,从建筑立面、主体结构、室内外价值要素等方面实施分类保护,同时明确建设工程选址因特殊原因不能避开历史建筑和传统风貌建筑的,应当实施原址保护,为历史建筑和传统风貌建筑构建起严密有效的“安全网”。规定了历史建筑和传统风貌建筑定期普查和前期调查制度,并对设置保护标志,建立档案,编制保护图则,具体的保护标准和程序以及监督管理等作出了详细规定,为保护工作的精准化、规范化提供了法律依据。

积极汇聚各方力量赋予历史建筑和传统风貌建筑以新的时代内涵,是加快推动城市更新,持续提升城市品质的重要举措。《条例》提出,在遵循必要适度的原则下,鼓励和支持对历史建筑和传统风貌建筑进行合理利用,鼓励发掘、收集、整理、宣传和利用与建筑有关的历史事件、典故和传统艺术、民俗等非物质文化遗产,促进文旅商相融合。同时,注重发挥各方参与保护利用的积极性,明确所有权人、管理人、使用人可以依法以房屋、资金、技术和劳动力等形式参与保护利用,享受合理收益;市、区(市)人民政府可以引入相关企业通过保护、产权置换、委托经营等方式对历史建筑和传统风貌建筑进行保护利用,为赓续城市历史文脉,实现历史传承发展提供有力的制度支持。

全市共有337处历史建筑

历史建筑和传统风貌建筑是赓续城市历史文脉的重要载体,是宝贵的不可再生的历史文化资源,因此,做好相关建筑的保护利用工作意义重大。

记者从市住建局了解到,2019年以来,青岛市委、市政府抓住城市更新的时代机遇,启动历史城区保护更新工作,全面开展征收房屋及老建筑的保护修缮、活化利用以及配套设施改善提升等工作。2022年,正式发布青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动方案,将历史城区保护更新作为“一号工程”顶格推进,重点聚焦中山路及周边2平方公里核心区历史建筑和传统风貌建筑的更新改造,通过坚持规划引领、组织招商推介、深挖文史资源、聚焦旅游发展、打造5A景区等重大举措推进城市更新快速推进。截至目前,历史城区已完成保护修缮18.2万平方米,中山路外立面修缮14.4万平方米,协同区域外立面整治10.5万平方米,停车场6个(1393个车位)、道路整治提升34处(15公里)、公园广场4个。

市住房和城乡建设局城市保护和更新处处长张敬星告诉记者,在保护过程中,青岛注重深度挖掘保护建筑文化底蕴,推动建筑修缮和活化利用。前期,依托市档案馆、城建档案馆等全市馆藏资源,深挖历史文化,查阅档案资料近3000件,为更好保护城市风貌打下了史料基础,全面完成全域保护要素普查,建立保护名录,做到“应保尽保”。“截至目前,青岛市拥有历史建筑共337处,传统风貌建筑1500余处。”张敬星说。

“我们通过各种先进的技术手段获取历史城区数字化资料,掌握了每栋建筑的前世今生,建立了精细化的数字底板。同时实现“一栋一表”,为每栋建筑完整建立了准确可靠的数字档案。”张敬星表示,利用数字技术助推科学决策,可以像“绣花”一样提升历史街区的改造修缮,更大程度地还原保护建筑原貌。

在历史建筑和传统风貌建筑的修缮过程中,我市还注重挖掘和继承传统工艺,对传统民居以传统工艺、老物件等方式修旧如故,并在设计、施工等环节请专家全程把关,保护老城风貌;定期举行保护更新项目修缮技能业务培训,不断提高修缮施工水平,同时挖掘技术骨干,加大对新工匠的培养。

张敬星告诉记者,历史城区保护更新是青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的“一号工程”,在建筑修缮的同时,拓展活化利用方式,积极植入新兴业态,打造文化新地标。张敬星说:“下一步,市住建局将加快历史城区保护更新项目建设任务,持续提升历史城区保护更新管理的智能化、科学化和精细化水平,将历史城区保护更新与老城区申遗和打造5A景区结合起来统筹实施,打造具有传统文化内涵的城市功能区。”

延伸

精雕细琢 助百年老城重返青春

记者从市南区历史城区保护更新指挥部了解到,市南区现已完成历史城区建筑保护修缮5万平方米、建筑外立面修缮14.4万平方米、协同区域立面整治10.2万平方米、道路整治提升10条。市南西部历史城区历史建筑和传统风貌建筑保护更新后的面貌已现雏形。

保留老建筑“原汁原味”

市南区黄岛路片区保护修缮工程,包含了黄岛路、平度路、潍县路、博山路、济宁路等区域内的诸多老建筑,是大鲍岛的重要组成部分。目前平康五里等部分建筑的外立面已经撤掉了施工防护网,原本的风貌得以展现。在黄岛路68号“宝兴里”的施工现场,防护网上挂着“价值保护要素”分布图,上面详细列明了这栋建筑要保护的内容,其中包括主体结构、主要立面、混水墙面、墙角山花、檐口、木门窗、屋顶样式、历史性瓦材等40多项。“挖掘建筑的历史图纸、墙面材料、工艺等”,尽量通过现代技术辅助恢复原样。”青岛海明城市发展有限公司总工程师朱旭亮说,按照“最小干预”原则,保持建筑的原真性。比如建筑的外墙,很多地方只进行清洗,局部破损处实施修补,一些已经破损的木质门窗等,按照原本样子重新定做。

不仅是正在施工的黄岛路片区,同样正在施工的劈柴院一期和二二期工程等,对历史建筑的保护都是遵循了保留历史建筑“原汁原味”修缮的原则。宋旭亮说,对历史建筑修缮保护工程工作中,依照《青岛市历史建筑和传统风貌建筑保护利用条例》对各参建单位严格管理,制定更加符合建筑修缮工作的管理制度,安排专人严把质量关、工艺关、工序关,形成系统化、专业化、精细化的

管理模式体系,推动助力老城区的建设更新。

“修缮过程中尊重建筑的真实性和原貌,在此基础上,对建筑进行修缮还要遵循可逆和最少扰动的原则。”青岛理工大学教授、历史风貌保护专家徐鹏飞说,“可逆”是指改造不符合现代人使用习惯的建筑功能,如添加一些必要的消防楼梯、配套管道时,要遵循以后一旦拆除,对建筑没有影响的原则;“最少扰动”就是要选择和制定最少工程量的施工方案,尽量不要去动原建筑的风貌特色以及结构等,比如一栋建筑建于上世纪30年代,后在80年代进行过改头换面的彻底大修,针对这样的情况,就没必要刻意追求30年代的风貌,破坏80年代的大修基础。

修缮中力求“精细度”

在平康五里的保护修缮过程中,施工人员在清理大门口上方的墙壁时,意外发现了“镇海楼”牌匾。“牌匾此前被水泥覆盖多年,施工人员马上停下周边施工,用了几天时间,一点点抠掉后来抹上的水泥,让“镇海楼”三个字以及旁边的落款印章重现天日。”市南区历史城区保护发展局工作人员说,如今,平康五里人口上方的“镇海楼”牌匾已经用玻璃罩封闭保护起来。施工人员还发现,这栋建筑最初使用的是绿色木质门窗,因此在修缮中对门窗进行了还原。

为保证文物建筑修缮的“精细度”,市南区在中山路72号、74号的保护修缮过程中,配备了专业文物建筑保护技术团队,对建筑的形制特征、构造特征、时代特征、地域特征进行了系统性研究。团队中设计及施工两方面的文物专家库专家、设计师和施工技术力量常

驻现场,对于文物建筑修缮的设计、复核、研究、深化、相关试验等工作贯穿整个修缮过程,确保贯彻文物保护原则。

在修缮过程中,市南区还特别邀请国家文物局专家库专家张宪文于2021年8月多次对设计方案现场复核及为管理人员岗前培训。2021年8月—12月,市南区又多次邀请不同层次的专家学者到现场交流指导。同时,组织专家、设计人员、施工技术人员编写了《青岛商会旧址价值要素保护手册》。

去年下半年,在中山路97号中国电影院楼外立面的修复中,施工方为了一片浮雕也耗费了大量精力。“中国电影院所在的这栋建筑建于1931年,是一座带有巴洛克风格的中式建筑,它最突出的特点就是原来门口上方直径约为2.5米的拱形花格浮雕,这些浮雕已随着历史上的多次修缮而基本消失,成为这次修缮工程难度最大的地方。”施工方负责人高建伟接受记者采访时介绍,他们当时找了很多工人,因为传承了这种手工浮雕技术的工人很少,最后找到一名有技术的老工人,花费一个月时间,在原来的基础上完成修复。

同样在中山路62—70号的银行群历史保护建筑的修缮工程中,施工方通过检测,发现建筑的基础依然牢固,但外立面破坏比较严重,共有各年代打上的钉眼1万多处,都已严重锈蚀。“这些建筑的外立面采用了本地的“崂山红”石材贴面,用料特别厚实,这也是其基础牢固的原因。”施工方负责人管志鹏说,修复时,他们将崂山红石材磨成粉,加上特别的胶,填充进一个个钉眼中,再经过平色、防水等工序,完成钉眼的修复。对建筑上残存的广告油漆、铁锈等,则使用专业的清洗设备进行人工清洗;对风化部分进行了专业的排盐处理,再用石粉修复。

“镇海楼”三个字以及旁边的落款印章重现天日。市南区历史城区保护发展局工作人员说,如今,平康五里人口上方的“镇海楼”牌匾已经用玻璃罩封闭保护起来。施工人员还发现,这栋建筑最初使用的是绿色木质门窗,因此在修缮中对门窗进行了还原。

《条例》的指导性作用

《青岛市历史建筑和传统风貌建筑保护利用条例》突出保护优先、合理利用的理念,规范了历史建筑和传统风貌建筑保护的职责界定、认定程序、保护措施、制度规定等方面的内容。在城市更新中,填补了很多空缺,对历史建筑和传统风貌建筑保护工程起到了指导性作用,既避免了“千城一面”的城市状态,又让老建筑焕发了新生命。

中国城市规划设计研究院青岛分部规划二室主任张帆参与了《青岛市历史建筑和传统风貌建筑保护利用条例》前期的意见征集。他说,近些年市区两级大力实施历史城区保护更新,在具体施工过程中,发现部分有价值的建筑未被列入保护对象,一些建筑的修缮技术不够规范,部分建筑保留的历史信息此前可能并没有被关注到等问题。通过《条例》+保护图则+修缮施工导则,可以具体指导历史建筑和风貌建筑保护利用工作,“例如门窗等构件采用什么工艺、使用什么材料,都会有很细致的要求。”

恢复街巷的烟火气

青岛市政协常委、中国石油大学(华东)储运与建筑工程学院建筑系教授邓庆尧表示,青岛的历史建筑具有多方面的价值。于市民情感价值方面,它是人们记忆的载体,是一个城市最响亮的历史人文名片;于社会经济价值而言,对历史建筑的保护修缮将成为旅游业和招商引资的重要宣传口。邓庆尧认为:“保护要分级,不能固化。为此,在保护修缮前,应当提前进行历史与风貌建筑价值评估,避免保护的泛化和个性化,进行量化打分,从而作出最好的改善方案。”

“青岛历史建筑单体固然精彩纷呈,但是从历史城区、街区整体入手加以保护利用,更能真实反映其价值,达到事半功倍之效。”邓庆尧说,“历史建筑单体—历史建筑群—历史街区—历史城区,按照这一逻辑,青岛作为国家历史文化名城的价值不仅在于现存具有科学价值、艺术价值和历史价值的历史建筑,更在于建筑与建筑、建筑与外部空间配合形成的城市整体格局。”在邓庆尧看来,眼下不仅要保护好历史建筑,更要重点保护好青岛山海城整体格局、自然山水环境、传统风貌、多元建筑文化。

邓庆尧表示,历史建筑及传统风貌建筑修复固然重要,但在修复的过程中,重要的是注重以人为本,将人融入城市之中,不能忽略了人文气息。“历史城区保护是一项系统工程,需要法规、规划和标准来保障,更需要社会各界和政府各部门通力合作来落实,必须加强规划统筹,把改善民生放在首要位置。”他提出,在居住社区方面,可以结合历史建筑业态调整和活化利用,配套社区养老、托育、教育、文体、医疗等公共服务设施,打造15分钟步行生活圈。而在城市文化方面,在加强历史街区保护利用的同时,应注重打造特色街区和城市特色区域,赓续城市文脉,保留城市记忆。

与历史文化、传统风貌相融合,打造富有生活韵味的街巷空间,恢复街巷的市井烟火气息,营造富有传统精神和时尚特点的城市意境。

本版撰稿摄影 观海新闻/青岛早报首席记者 孙启孟 记者 刘文超