

亚特兰大：建设一座“城中城” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E4_BA_9A_E7_89_B9_E5_85_B0_E5_c57_613980.htm 全美瞩目的大工程“不做小计划”（Make no little plans）是著名美国建筑师丹尼尔伯纳姆（Daniel H. Burnham）在上一个世纪末赞成的观点，并且这种观点似乎在本世纪初有所复苏。从丹佛到达拉斯从达拉斯到洛杉矶，投资数十亿美元的、大规模的商住两用建筑物的开发正在成形。但亚特兰大的“大西洋站”（Atlantic Station）项目是最有名的。“大西洋站”不仅规模非常大，而且它是建设在一个有百年历史的钢铁厂的旧址上面。这个钢铁厂于1998年停止生产。现在，位于亚特兰大市中心商业区的这个地方成为一座“城中城”。它占地138英亩，安排有零售、住宅、商业和公共空间。并且，“大西洋站”的开发似乎超出了某些人的预期。这个大约完工一半的项目将在几年内全部完成。如果按计划全部建成，这个投资20亿美元的项目的建筑面积将达到1,300百万平方英尺，比纽约布鲁克林区计划建设的“大西洋场”（Atlantic Yards）工程大50个百分点。亚特兰大的这个开发项目，最终将包括600百万平方英尺的“超现代化”A级办公空间；5,000个住宅单位（包括豪华公寓和普通住宅）；200百万平方英尺的零售和娱乐空间，包括餐馆和电影剧院；1,000个旅馆房间和11英亩公园。亚特兰大“雅各布发展公司”总裁詹姆斯雅各布说：“美国还有与此类似的项目，但没有这个项目的规模大，也没有它复杂。”1996年，尽管环境方面的担心吓跑了许多人，他有了重新开发这个钢铁厂地产的想法。他说：“一个拥有者在这样一

个地方掌握这样多的资产，这种情况是非常少的。”诱人的商业价值和投资回报“大西洋站”有3个区域：District区是中心区安排商业、零售业和都市风格的高楼；Commons区主要安排高层住宅；Village区安排低层住宅和一个“宜家”（Ikea）百货商店。在District区内，有很多商业性建筑。在这里，第二座A级办公楼正在节节上升。这座办公楼建筑在一个停车场的上面。这个停车场最终将有15,000个汽车泊位。（这个建筑物有改善环境的作用，它正在原来的钢铁厂旧址上面）从10年前雅各布首次透露这个工程的计划以来，它成了批评者和怀疑论者的目标。许多人先是怀疑这个工程是否存在，后来又认为它可能是个骗局。但与“大西洋站”没有关连的商业开发公司Parkside Partners的负责人凯尔詹克斯认为，这个工程对在亚特兰大市中心商业不动产是一种“恩赐”。詹克斯说：“总的来说，这个方案远远超过了预期。住宅建设是非常成功的，A级办公楼的商业价值也给人以深刻的印象。

”他说：“3年前，置业的人们说它是一个B级位置。现在，他们获得了一些非常重要的客户。这是对市中心区最好的帮助。”“大西洋站”项目存在的主要问题是，除了使人联想它曾经是一个有污染的钢铁厂外，它被两条州际公路与市区分开。当建设钢铁厂时，这里还是城市的郊区。但扩大的城市的包围了它，创造了一个吸引人的再开发地点。目前这个地区通过公路天桥和步行桥与城市的其他区域连接。到目前为止，“大西洋站”所有的住宅由第三方开发商建设。雅各布说，他们预期他们的投资回报增加1倍。并且，“雅各布发展公司”将接管未来全部的住宅开发项目。它打算建造高档次的高层建筑。全新的设计与建筑实践最近对这项工程的批

评针对在去年10月份开业的零售商店。批评者认为零售商店的缺点是：严重地依赖在郊区已经设有购物中心的全国连锁商店。然而，在这里，从商店和餐馆步行去公园和电影院很方便，这在亚特兰大是少有的。这个优点吸引全市的人开车来消费。他们将车停放之后，便在这里消磨一天。“大西洋站”的首席财务官德里克麦克斯韦恩说：“我们积极地招募本地零售商，但在本地的零售商被说服去冒险之前，我们首先必须有一个‘临界点’。”为了避免单调的设计，“大西洋站”开发商还强调第三方住宅开发商雇用不同的建筑师和营造商。即使如此，由于人们不断地迁移进来，并且占据空间，对建筑材料的新鲜感还是逐渐消失。佐治亚理工学院建筑系副主任兼教授道格拉斯艾伦说：“我们有一种认真的尝试，在另一个世界的遗迹上创造某些文化形式。但这个地点总体上看是‘超程序的’（overprogrammed）。你已经建设了公寓楼、零售商店和办公楼。我不知道是否因为计划编制，或为了适应不同的投资者他们取得了这个项目的一部分。但它不符合某些标准特别是建筑方面的标准。不过，随着时间的推移特别是工程全部建成之后，它的整体形象将变得更好。”苏珊费恩斯坦（Susan S. Fainstein）是哥伦比亚大学城市计划主任，也是将于7月份在南非德班举行的“世界社会学大会”（World Congress of Sociology）的“新建大工程及其对城市生活的影响”（The New Mega Projects and Their Impact on Urban Life）专题小组的女主席。费恩斯坦说：“当每件事都是全新的时，很难创造出更新的东西。但提供这样一个地址像旧的钢铁厂，你不能小修小补式地开发，你必须有一个全新的模式。这不仅是一个数量的改变问题，你必须引起感

觉的变化。这就要求很多资金和有耐心的投资者。”开发商和营造商的好机会实际上，如果没有一个大的投资者在这个场合，是美国国际集团（American International Group），“大西洋站”工程可能成为一个失败的大规模城市再开发梦想。雅各布说，当他有一个适当的可行性开发计划，并且得到“税金增额融资”的支持，他在1999年恳请美国国际集团作为这个工程的合作伙伴。美国国际集团全球不动产公司总裁凯文菲茨帕特里克说：“在雅各布获得这个我们认为有某些经济价值的工程之前，许多开发商放过了这个机会。”在通过数年的环境清除之后，2001年12月11日，美国环保局证明这个地址用于工程建筑是安全的。美国环保局将这类曾经受重工业污染的地基称为“棕地”（brownfield）。在2002年楼群建筑将要动工之前，这个工程又获得了2.5亿美元基础设施投资，建设内容包括道路、下水道、电力线路和自来水管。在“大西洋站”工程负责设计和开发的副总裁布赖恩利里说，他的公司在一些类似的开发项与美国国际集团合作包括在辛辛那提的一个大规模的水边码头区工程。他说：“除非是盘旋在水上，‘大西洋站’不可能更复杂。但有别的机会将我们熟悉的技术用于有同样特点的地方。亚特兰大的经济不断在增长，有高百分比的受过教育的人口，也有‘公私合作’的机会。这不是复制一幢大楼，这是建筑全部的楼群。

” 1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com