

2024 年 6 月 20 日

John Mondlak
临时董事
规划与发展部
费城市

回复：独立设计顾问报告

尊敬的临时董事 Mondlak：

Convergence Design 和 Ian Smith Design Group（统称为设计评审小组）于 2023 年 9 月 18 日受费城工业发展组织 (PIDC) 委托，就 Harris Blitzler Sports & Entertainment（开发商）提出的 76Place at Market East 球馆项目为费城市政府提供独立设计评审和咨询服务。

随附的设计评审小组报告针对开发商向市政府提交的两份官方提案提供了设计反馈。这两份官方提案需用于参与费城城市规划委员会的总体规划市政设计审查 (CDR) 流程。评审小组于 2023 年秋季/冬季审查了设计提案 (1)，并于 2024 年春季审查了设计提案 (2)。

费城城市规划委员会的市政设计审查委员会 (CDR) 负责为大型开发项目提供设计评审咨询建议。市议会议员 Squilla（第一市议会选区）于 2023 年秋季启动了针对拟建球馆场址的总体规划市政设计审查流程。市政设计审查委员会于 2023 年 12 月 18 日星期一举行了虚拟公开会议，对设计提案 (1) 中的球馆方案进行了审查。对设计的变更已载入设计提案 (2)，并且开发商在 2024 年 4 月 2 日星期二的第二次虚拟公开市政设计审查会议上展示了变更内容。根据《费城分区规划法》，在总体规划的市政设计审查阶段只能召开两次市政设计审查委员会会议。

两场市政设计审查委员会会议都提供了西班牙语、普通话、广东话以及美国手语 (ASL) 同声传译。公众提出了 75 多条口头意见和 300 多份书面意见。

在两次总体规划市政设计审查过程中，设计评审小组都提供了反馈意见，随附报告总结了他们对开发商提交的两份设计提案的评审结果。

除了通过总体规划市政设计审查为市政府提供支持外，设计评审小组还多次参观了拟建的开发场地，与开发商的建筑师和工程师会面以审查规划并参观地下停车设施和 SEPTA 的杰斐逊 (Jefferson) 站，同时审阅和讨论了中心城区 (Center City District) 委托的东市场街 (East Market Street) 规划。这些交流对话和实地考察发生在 2023 年秋季和 2024 年冬季。

本备忘录旨在简要概述独立顾问的审查结果。

共识领域

设计评审小组同意的设计提案内容。

1. 设计评审小组指出，位于第10号街 (10th Street) 与市场街 (Market Street) 的新球馆“适合费城中心城”。评审小组认为，在活动日，球馆可以吸引观众过来，增添城市活力，这对城市中心区来说十分有益。
2. 设计评审小组注意到，在提交给市政设计审查的规划中，活动楼层被抬高到地面以上，以改善街面的连通性和活动性。评审小组认可的是，通过抬高活动楼层，可以提供更多的零售选择和更灵活的（内部和外部）公共空间，并改善整个街区以及通往 SEPTA 杰斐逊站的人行道网。
3. 设计评审小组还注意到，提案中描绘的外立面显示，市场街、第 10 号街和第 11 号街建筑立面的透明度达到了最大化。对于第 10 号街桥梁的透明度设计，评审小组表示赞赏。设计评审小组建议尽可能提高透明度，这有助于激活主干道上的公共区域，使其更加有生气，因为这条主干道一直相对封闭，特别是自画廊购物中心建成以来。
4. 设计评审小组指出，应尽可能加宽球馆地块附近的人行道，这对于活动日和非活动日球馆周围的行人流动至关重要。开发商提议的人行道加宽尺寸是一个合理的折中方案，既能保证足够的人流量，又能保证球馆周围的车辆通行。

补充信息领域：

设计评审小组认为设计提案中缺乏充分信息或细节而无法对其提出有用意见的内容。

设计评审小组清楚，开发商正处于早期概念设计阶段，因此要求开发商提供更多的信息，以进一步阐明其设计意图，并让公众更好地了解拟建球馆的使用方式和功能。具体来说，设计评审小组要求提供以下信息：

1. 更多的球馆平面图，用于更好地了解底层哪些区域可以进行进一步调整，以用于更积极的用途，而不是如提交的平面图所示承担后勤功能。
2. 有关提案北立面的更多信息。朝北的立面与唐人街社区相距最近，也是从市场街向北转入唐人街核心区的关键要素。需要提供更多的细节，以便更好地理解球馆设计与第10号街和第11号街上邻近商业之间的联系。

关注领域

设计评审小组认为设计提案中可以进行大幅改进以便为费城居民提供更有利项目的内容。

1. 设计评审小组指出，迄今为止，他们对该提案的最大担忧是：球馆内或附近缺乏真正意义上的市政和公共开放空间。目前，就位于市中心位置的球馆来说，拟建场址并未提供与其规模和重要性相称的重要公共空间。在对本世纪建造的数十个其他 NBA/NHL 球馆进行评估后发现，大多数球馆都有一个大型的公共广场或公共空间，既可当作城市的便利设施，也可用作活动前或活动后的大型集会场所。没有广场，就无法设置一个欢迎人们的“正门”，这是一个主要问题。
2. 设计评审小组注意到，目前的方案处于概念阶段，并未说明用于承载地面以上球馆楼层所需的结构支撑系统的类型和数量，也未阐明这些系统会对立面的透明度和整体设计产生的影响。必须解决结构支撑需求，这就需要继续审查对立面透明度和整体设计的影响。

有待进一步探讨的领域

设计提案中虽然没有明确涉及，但应该在未来的提案中进一步完善的内容。

1. 设计评审小组建议开发商考虑改善或增加一个更大的公共广场或室外聚集空间。这些空间不应仅用作活动前或活动后的排队空间，还应成为庆祝、集会或活动的举办场地。其他建议包括想办法进一步削减建筑物的转角区域，以便在场地上建造一个更大的开放空间，或者如果此方法不可行，则看看相邻的地块或进行一些改动，让场地发挥更大作用。
2. 设计评审小组还建议进一步完善和更新第 10 号街大桥。目前，该桥减少了日光照射和天空展示面，会给所有访客带来不舒服的体验。设计评审小组建议缩窄连接桥梁，调整桥底部的高度，以便让更多的光线和空气透进来，或者想办法尽可能增加桥梁立面的透明度。通常情况下，桥梁被视为实现更大发展的一种补救设施，但作为通向北部和唐人街社区的门户，第 10 号街的重要性不言而喻，因此对拟建球馆而言这方面是一个重要考虑因素。需进一步探讨的内容应包括更加重视材料的细节和反射性，以及独特的照明选择，以展示和营造一个充满活力且友好的环境。

谨致问候，



Martine DeCamp, AICP
临时执行董事
费城城市规划委员会
规划与发展部
费城市

设计顾问报告

76 PLACE *at Market East*



图片来源：HBSE CDR



IAN SMITH DESIGN GROUP 联合提交

介绍

2024 年 6 月 13 日

受费城工业发展组织 (PIDC) 于 2023 年 9 月 18 日的委托，Convergence Design 和 Ian Smith Design Group (IS-DG)（统称为设计评审小组）负责就 Harris Blitzer Sports & Entertainment（以下简称 HBSE 或开发商）提出的 76Place at Market East 新球馆项目为费城市政府提供设计评审和咨询服务。

Convergence Design 和 Ian Smith Design Group 的任务是审查 HBSE 已提交（或将提交）的各种独立但持续更新的设计内容，这正是进行中的设计审查待命合同下的部分约定义务。Convergence Design 和 IS-DG 通力合作，从费城市的内外部视角提供互补性反馈意见。设计评审小组的专业职责是客观地审查所有提交的内容。凭借数十年来在体育设施设计方面的丰富经验以及在城市中心娱乐场所领域的精耕细作，Convergence Design 提出了专业意见。基于在费城的职业经验，IS-DG 评估了提案对费城特定城市结构和社区环境的影响。

待命合同的签署旨在为费城市市政府和 PIDC 提供各提案的设计考虑因素，并指出开发商迄今为止所提交的设计提案的优缺点。设计评审小组仅关注各项提案中的建筑和城市规划内容，有关该市政议案的交通与运输、经济影响和社区影响等方面需由其他顾问团队负责。

设计评审小组的任务是审查两份迄今为止提交的关于拟建球馆的官方提案，具体是：

设计评审 (1)

- 早期概念设计审查文件 — 于 2023 年秋季/冬季提交，是费城城市规划委员会 (PCPC) 总体规划市政设计审查 (CDR) (1) 中的部分审查内容，并于 2023 年 12 月 18 日接受了审查。

设计评审 (2)

- 早期概念设计文件 — 于 2024 年春季提交，是 PCPC 于 2024 年 4 月 2 日举行的总体规划市政设计审查 (CDR) (2) 中的部分审查内容。

两份审查报告已提交给费城市政府，作为开发商在 城市规划委员会总体规划市政设计审查 (CDR) 阶段需提交的提案文件的组成部分。设计评审小组于 2023 年 10 月和 11 月审查了设计团队提交的提案文件，这是设计评审 (1) 的组成部分，然后又于 2024 年 3 月进行了审查，这是设计评审 (2) 的组成部分。评审小组多次到达项目现场视察。虽然评审小组已在各种情况下通过非正式的途径提供了专业意见，但本报告是迄今为止对开发商所提交的两份设计提案的首次正式回应。

设计团队承认，对于公众、设计界和监管机构提出的诸多问题，其已经 通过 2024 年 4 月 2 日举行的第二次总体规划市政设计审查公开会议以及其他场合给出了各种深思熟虑的答复。这体现在设计评审 (1) 和设计评审 (2) 之间的一系列调整。我们在下文确认了这些调整的结果，作为设计评审 (2) 分析的一部分。在本报告的后半部分，我们提出关于仍然需要并希望进行更深入的交流的主张。我们进一步确认，所有利益相关者之间有必要继续开展友好而慎重的公开对话。这样可以持续对提案进行评估，有助于推动取得积极成果，从而让市民接受这项影响重大的项目。下面的内容将反应出这个位于费城市中心的娱乐和商业中心的 集体娱乐潜力，而这值得予以充分考虑。

报告方法和方法论

评审小组于 2023 年 9 月 18 日受费城工业发展组织 (PIDC) 委托，就拟建新球馆项目向费城市政府提供设计评审和咨询服务。自 2023 年 9 月以来，评审小组在各种场合与 PIDC、费城规划与发展部 (DPD)、费城城市规划委员会 (PCPC) 以及相关机构进行了接触，对该项目及其城市背景有了总体了解。评审小组还与中心城区 (CCD) 人员会面，以审查 CCD 的 Market Street East (东市场街) 愿景规划 ([链接](#))，并且会见了开发商和其设计团队以及 PIDC 的设计评审 咨询委员会 (DRAC)。

本审查报告展示了该球馆设计方案的优缺点，并按以下方式组织内容：

1. 共识领域

评审小组一致同意的设计提案内容。

2. 补充信息领域

评审小组认为设计提案中缺乏足够的信息或细节而无法形成有用意见的内容。

3. 关注领域

评审小组认为设计提案中可以进行大幅改进以便为费城居民提供更有利项目的内容。

4. 有待进一步探讨的领域

设计提案中虽然没有明确涉及，但应该在未来的提案中进一步完善的内容。

5. 结论和建议

简要重述本次设计审查的要点并提出推动进展的建议。

设计评审 (1)

介绍

本次设计评审涉及 Harris Blitzer Sports & Entertainment（简称 HBSE 或开发商）为了首次总体规划市政设计审查 (CDR) 而向费城城市规划委员会 (PCPC) 提交的早期概念设计文件“76 Place at Market East 市政设计评审”，这次市政设计审查已于 2023 年 12 月 18 日星期一通过虚拟公开会议 (Zoom) 方式完成。

该评审中表达的观点是来自 Convergence Design 和 Ian Smith Design Group（统称为设计评审小组）的专业意见。

共识领域

1. 适宜性：我们认为，在第 10 号街和市场街交汇处新建一个举办 NBA 篮球赛和其他活动的球馆对费城中心城来说是十分契合的，但前提是要把这一项目做好。我们得出这一观点的理由包括：

- 虽然球馆通常以盈利为目的，但从根本上说，它是一种市政设施，通过为居民提供娱乐选项来提高社区的生活质量。对于任何社区而言，关乎生活质量的一个重要方面在于是否可获得高质量的娱乐选项。
- 而在中心城区，球馆则是适宜的选择。在活动日，球馆可以吸引大量人群，为城市环境增添活力。
- 与其他场址相比，中心城区的场地能更好地容纳涌入的游客。虽然现有的南费城体育中心 (South Philadelphia Sports Complex) 和位于此处的活动设施能够容纳车辆交通流，但中心城区的城市路网有助于分散和疏导行人与车辆，这远远比巨大的停车场或停车楼要管用。
- 总体来说，尽管每个区域都有其独特特征，但拟建球馆的规模和体量与中心城、Market East 或唐人街街区部分并无不协调之处。(本报告下文将提出有关体量的更多具体意见)。
- 拟议场址交通便利，可以降低拼车和/或私家车停车需求。
- 纳入住房和零售店的提议有助于在没有活动的“无活动日”，确保球馆所在地的活跃度。开发商预测的活跃水平为每年 150 个活动夜。就此而言，根据对 12 个类似城市球馆的分析，这些球馆每年平均会举办 194 场活动。
- 该项目毗邻其他重要景点，如宾夕法尼亚会议中心 (Pennsylvania Convention Center)、雷丁车站市场 (Reading Terminal Market)、时尚区购物中心 (Fashion District Mall)、独立购物中心 (Independence Mall) 和市政厅 (City Hall)，使其成为中心城更大的旅游景点网络的重要组成部分，并应有助于促进多站旅游。
- 这一紧凑场地封闭了一条街道（榛子街 (Filbert Street) 部分街道），但这对中心城内的城市连通性影响有限。并且，这一影响将在另一项由独立顾问牵头的交通影响研究中得以解决。
- 如果说市中心的球馆具有破坏性，那么更多的时候，它们的破坏方式也是积极的，因为它们能够促进酒吧、餐馆和商店的建立（或维持），以满足从公交、停车场或共享出行服务点步行过来的客人的需求。例如，萨克拉门托市中心的行人活跃度增加了 48%，同时餐厅销售额也增加了 40%，而这都归功于自金州第一中心 (Golden 1 Center) 开放以来所举办的活动。同样，位于底特律的小凯萨体育馆 (Little Caesar's Arena) 也激发了底特律区的发展，该区拥有近 700 栋不同收入阶层混合住宅、100 万平方英尺的商业空间、467 间酒店客房以及翻新的历史建筑。

以下列举了部分位于市中心地区成功的 NBA/NHL 体育馆：

- 圣路易斯市企业中心 (Enterprise Center, NHL)
- 密尔沃基市第一服务广场 (Fiserv Forum, NBA)
- 明尼阿波利斯市标靶中心 (Target Center, NBA)
- 底特律市小凯撒体育馆 (Little Ceasar’s Arena, NBA/NHL)
- 匹兹堡室 PPG 涂料体育馆 (PPG Paints Arena, NHL)
- 纳什维尔市普利司通体育馆 (Bridgestone Arena, NHL)
- 达拉斯市美国航空中心 (American Airlines Center, NBA/NHL)
- 多伦多市丰业银行体育馆 (Scotiabank Arena, NBA/NHL)
- 波士顿市 TD 花园球馆 (TD Garden, NBA/NHL)
- 克利夫兰市速贷竞技场 (Rocket Mortgage Arena, NBA)
- 哥伦布市全国体育馆 (Nationwide Arena, NHL)
- 纽约市麦迪逊广场花园 (Madison Square Garden, NBA/NHL)
- 亚特兰市大州立农场体育馆 (State Farm Arena, NBA)
- 奥兰多市安利中心 (Amway Center, NBA)
- 夏洛特市光谱中心 (Spectrum Center, NBA)
- 休斯顿市丰田中心 (Toyota Center, NBA)



密尔沃基市第一服务广场 (Fiserv Forum) 图片来源：设计评审小组

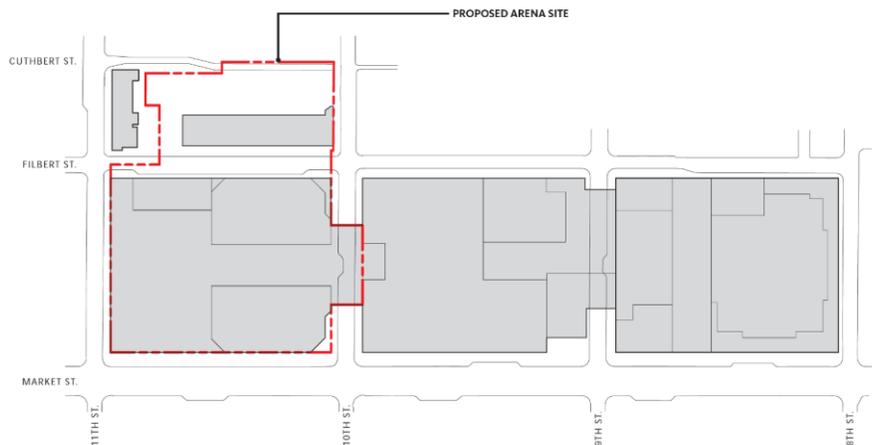
简而言之，评审小组认为 76 Place 的拟议选址完全合适。为了改善费城中心城的 Market East 区，还应合理关注交通、停车、公共领域需求和建筑设计。这里的“合理关注”是指谨慎规划交通路线和停车区（另一项研究正在讨论这一问题），设计与城市环境契合的建筑，并适当关注建筑外部的公共空间，包括人行道、公交站、街道和公共开放空间。最后一项，即公共开放空间，本报告下文将对其加以阐述。

- 2. 场地位置：**我们认为，虽然场地狭小，但对于费城中心城区的球馆来说，位于市场街上第 10 号街和第 11 号街之间的拟议选址位置优越。如上所述，该地块非常靠近交通枢纽、现有的停车资源以及中心城的其他主要景点，应该会成为一个具有吸引力的目的地。



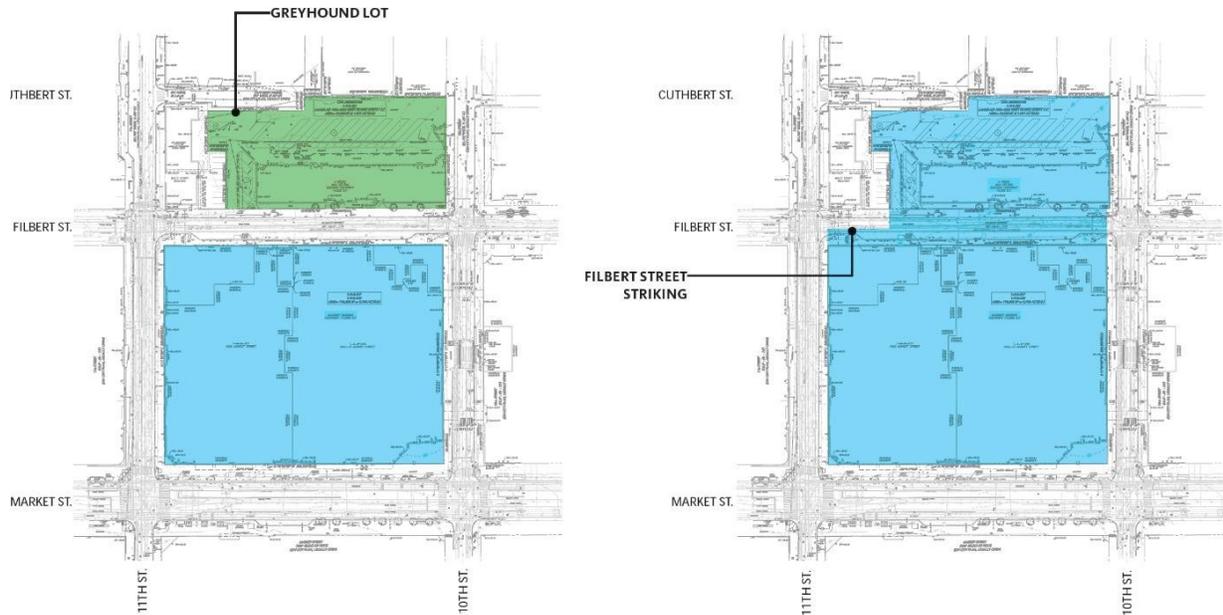
现有环境 | 位置图。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 3. 场地边界：**评审小组认识到，收购和拆除位于市场街、第 10 号街、第 11 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 相邻街区西北角的停车楼和酒店将会面临巨大的困难。这样一来，排在外在的地块在某种程度上会限制该球馆的几何形状。尽管如此，该新球馆的拟议场地面积对于拟议用途来说还是勉强够用。



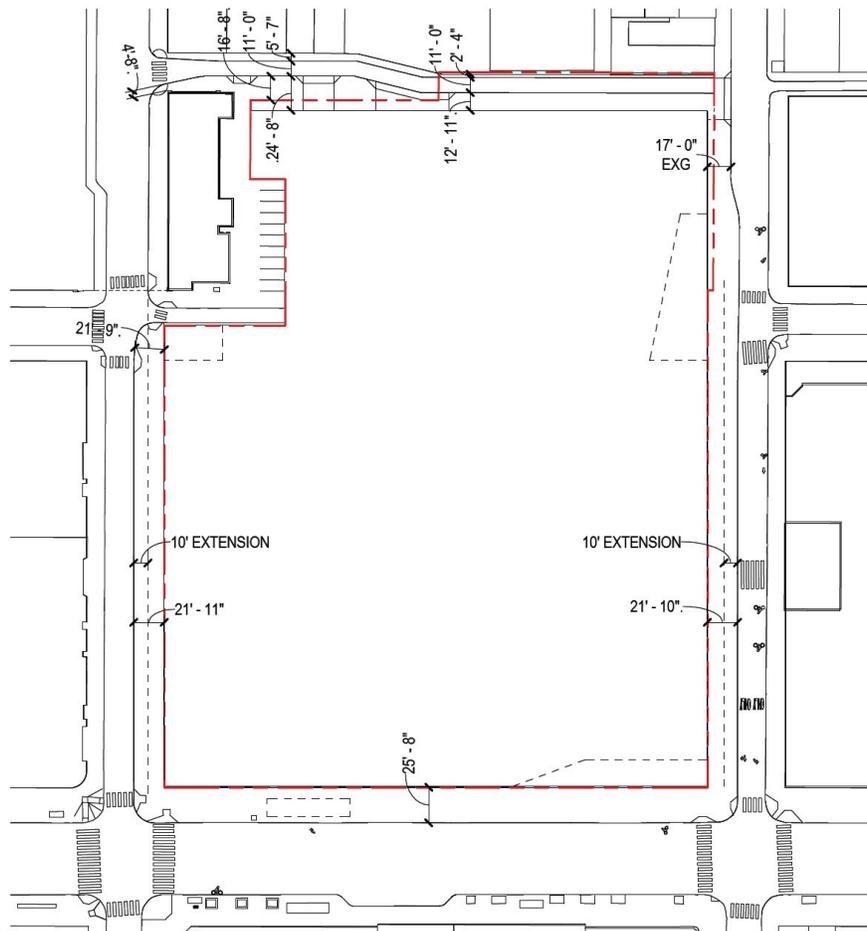
现有环境 - 位置图 - 时尚区 (Fashion District) 图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

4. **榛子街 (Filbert Street) 禁行**：撤销市中心任何道路的通行权都应极度谨慎。我们认为，鉴于新球馆的总体规模和计划，禁行榛子街 (Filbert Street) 是合适的。



拟议 | 地块合并计划。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

5. **拓宽人行道**：评审小组同意开发商关于拓宽新球馆周边四条街道（第 10 街、市场街、第 11 街和卡士伯街 (Cuthbert Street)）的人行道的提议，这是完全合适的，且有助于改善活动日球馆周边的行人通行环境。在 10th Street, Market Street, 11th 在非活动日，较宽的人行道上不会出现拥堵情况。至于人行道的具体尺寸，虽然越宽越好，但我们认识到，除市场街外，现有的街道路权本就不宽裕。我们认为，关于拓宽人行道的提议是一个合理的折中方案，既能保证足够的人流量，又能保证竞技场周围的车辆通行。同时，在我们看来，不对人行道进行加宽将会是一个错误的选择。



提议 I 人行道修改。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

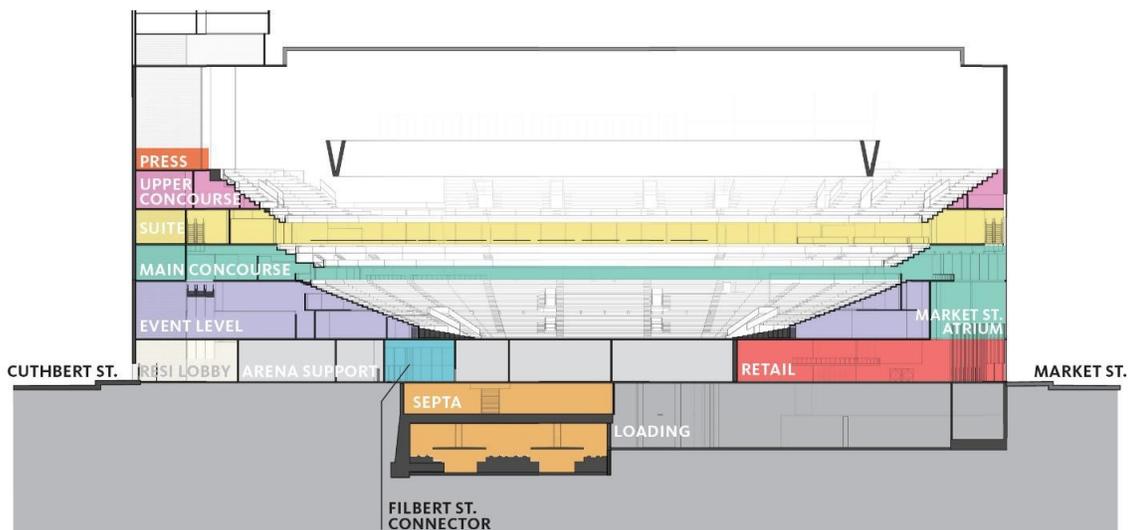
6. 住宅塔楼：评审小组十分认可开发商关于

在一个本已较复杂的城市框架中加入住宅区的提议。他人将负责评估该公寓组合中经济适用房的适当比例，通过纳入多种用途，可以在一天中的不同时段引入人流，从而增加该地块的城市活力。



拟议住宅楼（球馆右侧）。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- ## 7. 抬高活动楼层：我们认可开发商关于将活动楼层抬高到地面以上的提议，这样可以改善街面的连通性和灵活性。虽然对底层平面图还有很多需要探讨的地方，但评审小组十分赞赏开发商将活动楼层整体抬高到街道之上的决定，这样可以增加零售店、活跃公共空间，并改善场地的连通性。



拟议体量 I 项目部分。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 8. 透明度：**虽然建筑外立面的具体结构仍在设计中，但我们对提交的效果图中建议的透明度表示认可，这将有助于激活市场街、第 10 号街和第 11 号街。我们同时也认可所标示的连接时尚区购物中心 (Fashion District Mall) 的第 10 号街大桥的高透明度。



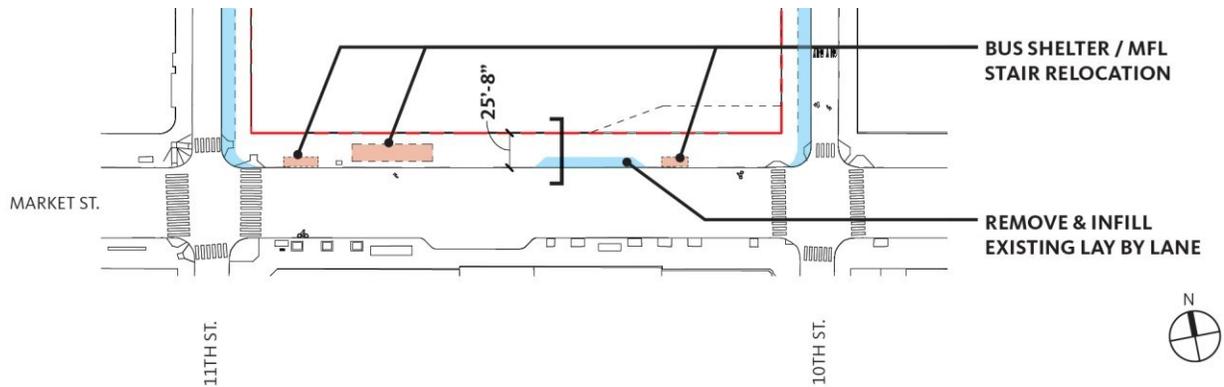
拟议市场街立面。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案



拟议第 10 号街大桥。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 9. 分布式停车：**私家车将是人们进入新球馆的众多出行方式之一。相较于新建大型停车场，开发商利用球馆附近现有停车场资源的策略是适当的。开发商能否与这些停车资源的所有者达成协议，以满足晚间活动的停车需求，将是一个重要的运营考虑因素。将停车区域安排在球馆周围的不同地点既能分散人流量，又能改善费城中心城的街道生活。

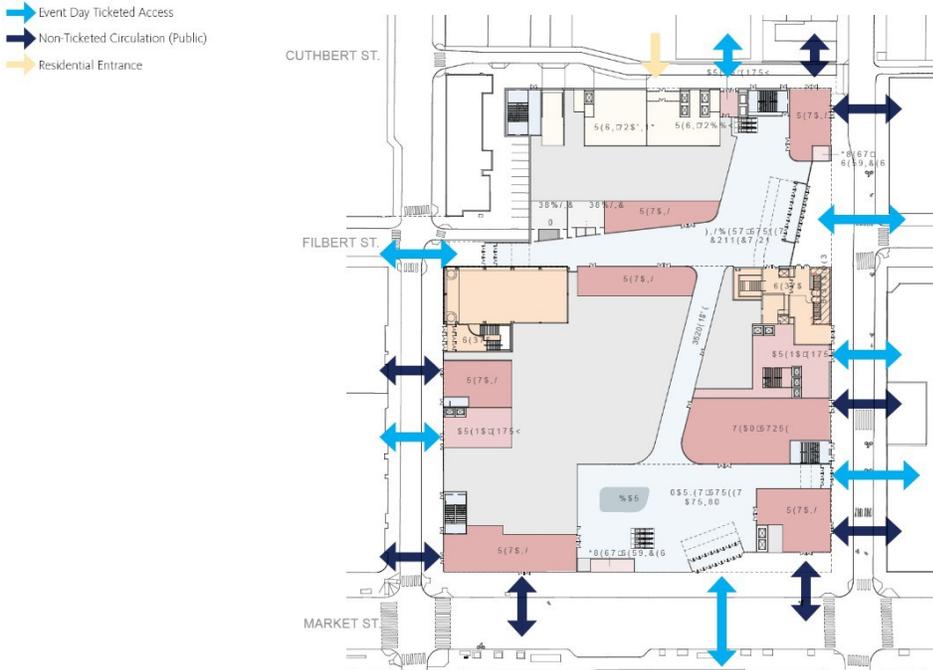
- 10. 整理市场街：**我们同意将公交站点和地铁出入口从第 10 街和第 11 街之间的市场街迁至球馆附近是一个好主意，这样可以为活动日的行人通行和人流提供必要的空间。



整理市场街人行道。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 11. 路基加载：**在球馆下方设置商场装卸区是该项目的一大优势，因为这样可以转移球馆周边的地面货运交通。虽然细节问题仍有待解决，但这条服务通道可以很好地服务球馆，因为除了日常的食品和商品运输外，当有音乐会活动的时候，将会大量卡车运抵球馆。

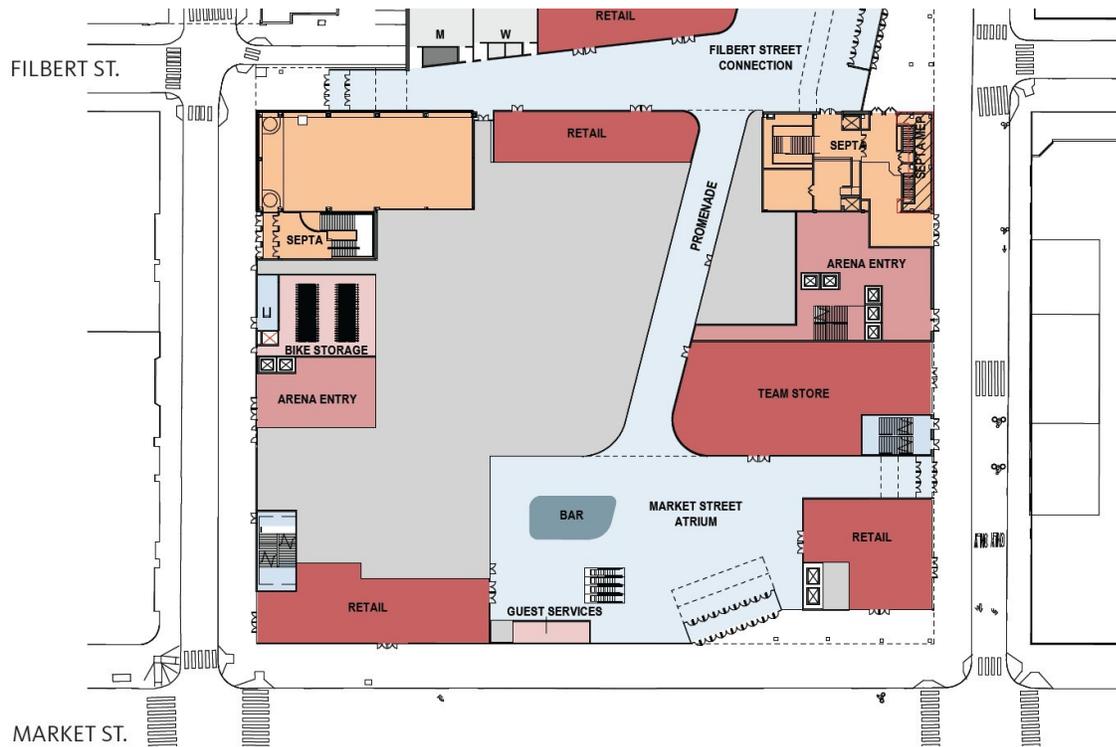
12. 分散出入：为了使进入和离开球馆的人群不会对当地街道造成过度拥堵，有必要设置多个到达和离开点。虽然我们认为东南入口（位于第 10 号街和市场街）可以有效地充当球馆的正门，但对于需要门票的活动，设置多个其他入口（更不用说 SEPTA 杰斐逊 (Jefferson) 站) 对于避免周边街道人流过多也至关重要。不言而喻，SEPTA 站点的出入口必须在 SEPTA 运营的所有时间段内都可通行，无论是否有活动。普通观众、高级观众、居民和公交乘客出入口的广泛分布是经过深思熟虑且总体上合乎逻辑的设计。



拟议 I 平面图 - 街面。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

补充信息领域

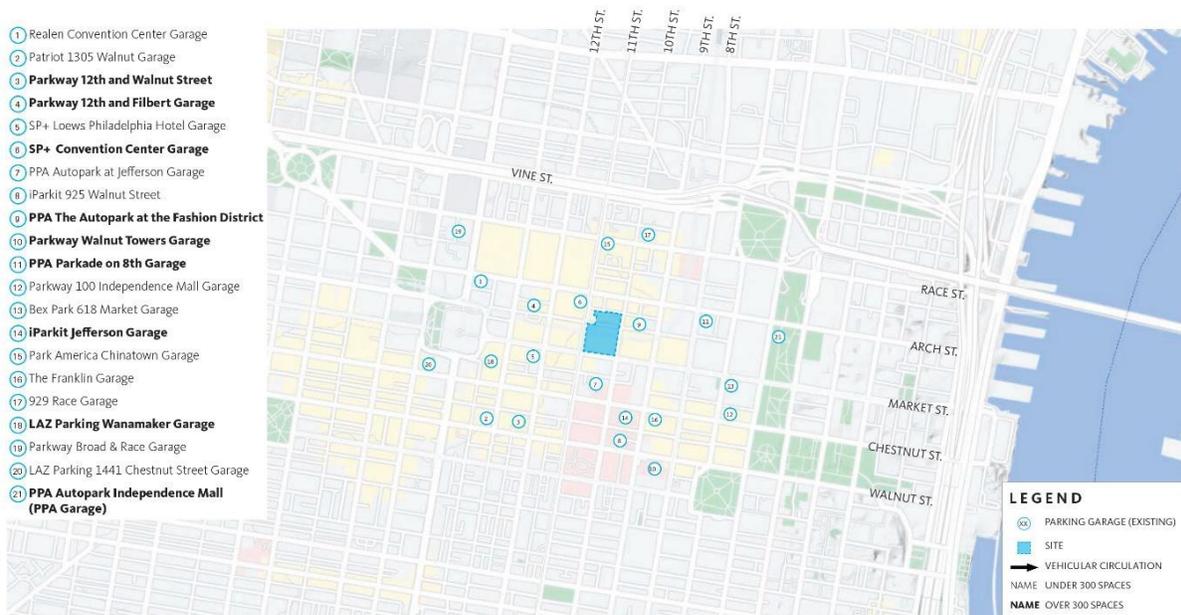
- 1. 底层平面图：**根据提交的底层平面图显示，有大量未指定用途的空间，据推测这些空间是用于有地面出入需求的球馆辅助功能。鉴于这一层对公共区域和城市设计的全面成功至关重要，我们要求提供更完整的平面图。



底层平面图。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 2. 球馆规划：**虽然评判球馆规划本身的功能性方面并非评审小组的职责范围，但我们认为，为了对城市设计影响提出有效的意见，对球馆布局有一个总体的了解至关重要。例如，观众席的朝向、观众设施的布置，甚至是大厅的数量，都是会影响建筑外观的设计因素（进而会影响公共区域），但这些都未在评审小组分析的提案材料中并未得到明确展示。
- 3. 北立面：**在所提供的材料中，对拟建球馆面朝唐人街的一侧的描绘不够详尽。该项目的这一侧对附近街区十分重要。此外，还需提供更多有关材料、开窗、照明影响等方面的信息。

4. **停车库清单：**市政设计审查提案第 59 页的图表显示了附近的一些停车库。可以进一步完善该附图，加上所示车库的容量。



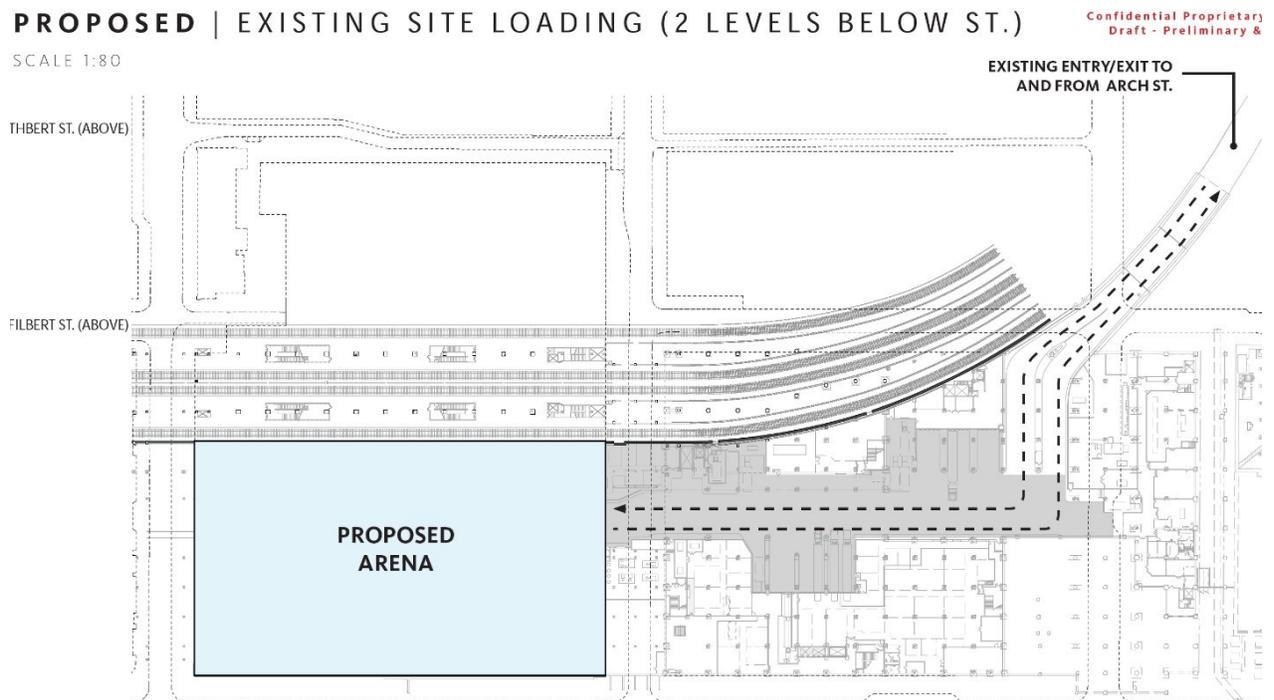
流通车辆 — 停车场。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

5. **屋顶：**未提供屋顶平面图。在市政设计审查提案第 21 页的效果图中，我们可以看到（推测是）一个朝上的发光标志和一些植物，但是并未清楚显示球馆屋顶是否有任何空间被占用。



拟议屋顶效果图。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 6. 可持续发展：**提案中作出了可持续发展的承诺，但没有具体说明该项目的可持续发展目标或期望为其获取的认证。
- 7. 装卸：**我们希望能从项目规划中了解到卡车抵达球馆装卸区的方式、卡车的转向交通以及货运电梯的位置。但这些均未呈现在提交的材料中。



拟议 | 现有装卸场地（地下 2 层）。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

- 8. 其他背景：**目前的市政设计审查提案资料没有提供展示项目背景的效果图。应提供更多的细节，以在所有立面图和效果图中体现拟建球馆以及周边建筑和街景。
- 9. 渲染视图：**应从更真实的视角或观察点呈现效果图。这些效果图不应该仅仅是展示整个立面的图像。视角距离不真实，应该以一种可以反映出该建筑物实际大小的方式来呈现。建议增加的效果图包括：
 - 卡士伯街 (Cuthbert Street) 沿街效果图，展示沿北立面的拟议街景体验，呈现出狭窄的走廊所带来的感觉或影响。
 - 从北面沿第 10 号街向南行进的效果图。
 - 从第 10 号街东侧朝榛子街 (Filbert Street) 入口望去的效果图，周围以榛子街 (Filbert Street) 两侧的建筑转角为背景。

- 10. 第 11 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) :** 沿第 11 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 的“T”形交叉口的效果图, 展示其可能呈现出的外观或感觉。评审小组想了解随着时间的推移, 当人们试图离开该区域并沿卡士伯街 (Cuthbert Street) 行走时的感受, 也就是说, 当他们经过现有停车库大桥下方时, 是否会感到压抑和黑暗。



朝西望去的卡士伯街 (Cuthbert Street)。图片来源：设计评审小组

- 11. 第 11 号街和榛子街 (Filbert Street) :** 榛子街 (Filbert Street) 与第 11 号街交叉口的效果图, 从不同角度展示其外观效果。该效果图还应展示出前厅相关信息或其呈现出的感觉, 以及对现有或拟议人行道状况的影响。

12. 材料：所提供的效果图显示，立面的不透明部分似乎是立式木板。虽然我们清楚这些只是初步的效果图，但我们仍有如下疑问：

- 这类市政建筑是否可以或应该使用真木板。
- 如果实际产品并非真木材，使用仿木外饰材料是否合适。
- 使用木材作为外部饰面材料是否在中心城有先例或理论支持。我们认为，有许多其他更适合的不透明立面表面材料可供选择。



第 11 号街立面详情：图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

关注领域

- 1. 公共区域：**虽然我们清楚，在建筑方案中整个场地几乎都被填满了，但是如果没有设置与球馆规模和重要性相称的重要公共空间，那么将会非常遗憾。纵观本世纪建造的 NBA/NHL 球馆，大多都设置了大型的公共广场或其他公共空间，既可充当城市的便利设施，也可用作活动前大型人群聚集场所。拟议球馆如果没有这样的广场，不免令人担忧。尽管访客是从四面八方赶来，但为球馆设置一个欢迎人们的正门仍是有必要的，它可以提供空间用于排队、朋友碰面和举办庆祝活动。

虽然严格来说，这并非方案要求，但在市中心的球馆旁边设置一个重要的开放空间是很常见的，可以说是很正常的。只有少数 NBA 和 NHL 球馆的邻近没有户外活动空间、广场或公园。这些列外包括波士顿的 TD 花园球馆 (TD Garden) 和华盛顿特区的第一资本体育馆 (Capital One Arena)。明尼阿波利斯市标靶中心 (Target Center) 被现有的建筑包围，但仍设置了一个小型的转角广场，在举办活动时可容纳约 1,500 名观众。

扩建第 10 号街和市场街交汇处的抵达广场是解决这一难题的可行方案之一。也可以通过对市场街上拟议大型中庭空间的设计来弥补这一不足。尽管这个中庭是封闭的，有时也服务于凭票进出的活动，但它既可以作为公共设施，也可以像公共广场一样，作为到达人群的缓冲区。费城和其他地方都有将室内空间用作公共空间的先例，尽管这些空间的易进入性和公共性质有时会受到争议。

在费城，这类示例包括第 30 号街车站、费城艺术博物馆 (Philadelphia Museum of Art)、金梅尔表演艺术中心 (the Kimmel Center) 和公园大道中央图书馆 (Parkway Central Library)。中庭的面积约为 7 500 平方英尺，天花板高 30 英尺（或更高），足以用作室内公共空间，与位于其上方的球馆规模相称。

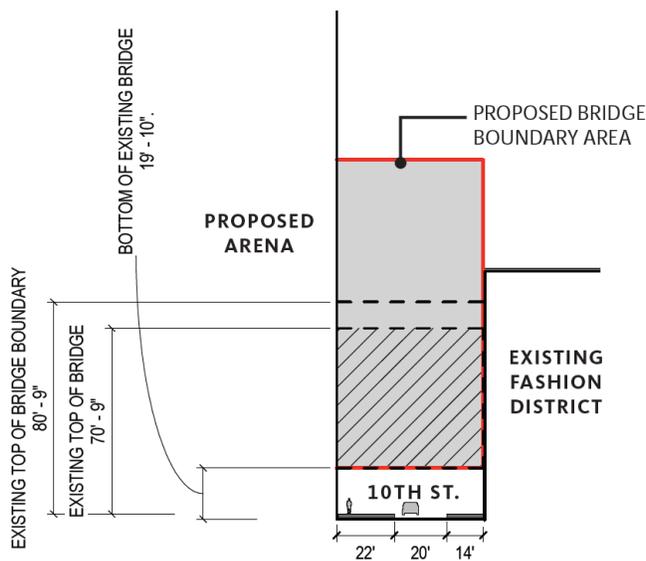


俄亥俄州哥伦布市全国体育馆 (Nationwide Arena) 的巴特勒广场 (Battelle Plaza)。图片来源：设计评审小组

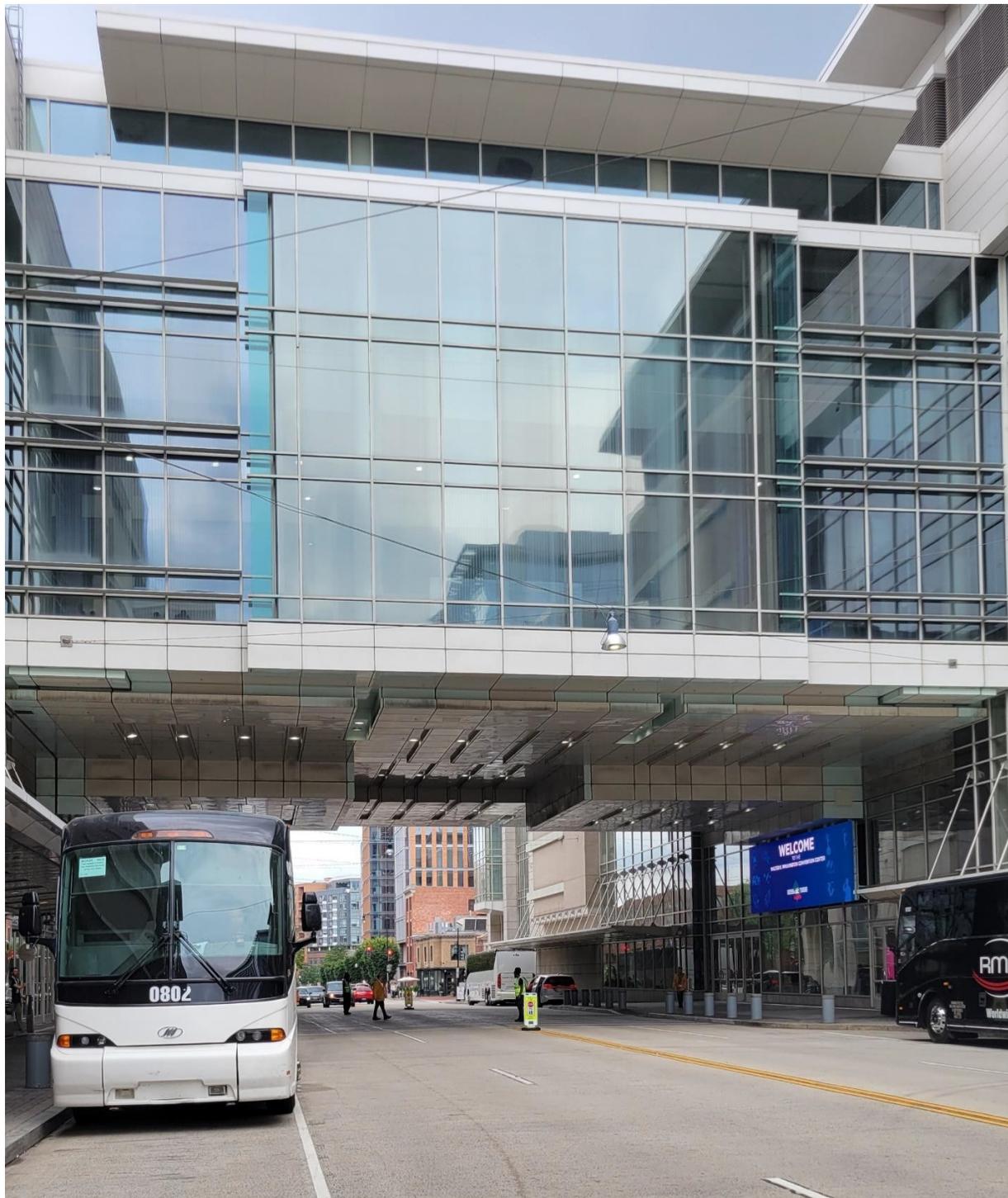
- 第 10 号街大桥：**横跨公共街道的大型桥梁总是会引起公众的关注，因为它们会遮挡日光和天空。我们建议尽可能缩窄第 10 号街 连接处的占地面积，尽可能抬高桥的底部（底面标高），建筑师应特别注意桥底的设计，因为它位于公共道路上。有顶的街道往往会显得过于昏暗，光线不足，给人一种不祥的感觉。在设计过程中，除了考虑足够或独特的照明，还应特别关注所选材料及其反射性。同时，通过细节设计营造出一个热情且充满活力的空间。下图展示了一条位于建筑物下方经独特设计的公共人行道。照片所示是一架横跨华盛顿特区一条城市街道的大桥下方的垂直净空。预估该垂直净空的高度为 27 英尺。而拟议净空的高度为 19 英尺 10 英寸，远远低于这个高度。



阿姆斯特丹 Cuyperspassage 通道。图片来源：Bentham Crowel Architects



部分截图 - 拟议第 10 号街大桥边界。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案



华盛顿特区沃尔特·华盛顿会议中心街道上方的建筑。图片来源：设计评审小组

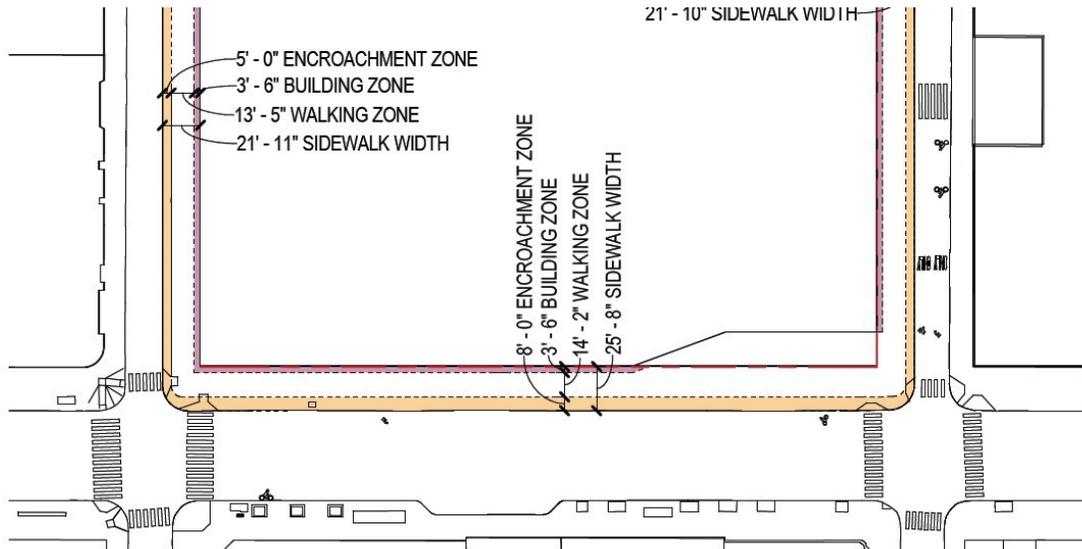
- 3. 结构：**我们认为，就支撑球馆和住宅楼所需的结构类型和数量而言，效果图过于乐观。图中大多没有显示立柱。我们担心的是，随着结构问题逐渐成为现实，与该市政设计审查提案所示相比，建筑的特征将发生重大变化。
- 4. 外部激增应对空间：**虽然我们对市政设计审查提案第 49 页显示的各个入口的预估到达人数并无实质性异议，但我们担心，第 10 号街和市场街以及第 11 号街和榛子街 (Filbert Street) 物业线内的激增应对空间会不足。

评审小组希望扩大第 11 号街和榛子街 (Filbert Street) 入口处的室外激增应对空间，并将前厅向东推远一些。关于第 10 号街和市场街入口，我们只能说入口外的空间越大越好。对于流量较小的入口，其门几乎与街道墙面齐平也不会引发担忧，虽然任何开向人行道的门都应采用凹陷设计或在设计上应尽量减少与人行道行人间的潜在冲突。



流通 | 到达门行人分流研究。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

5. **街道设施**：该市政设计审查提案第 32 页和第 33 页显示有 5 英尺侵占人行道的区域，如果用于行道树、路灯灯杆、交通信号灯、系缆桩和方向指示牌等，则是合理允许的。但是，提案还建议设置架高花槽，我们认为这将过度限制球馆附近人行道上的大量人流。我们认为，侵占人行道的情况应仅限于大体垂直的物品（树木、电线杆、系缆桩），而不应适用于会妨碍人流的大型水平障碍物。



拟议 I 场地平面图。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

6. **街道阻断**：评审小组认为，建筑设计应能在东西立面反映出对榛子街 (Filbert Street) 的阻断，并通过特定方式用独特的建筑设施来表达路权。阻断城市街道是一个重大问题，应该以尊重的态度来处理。诚然，公共路权可能已不复存在，但仍然欢迎公众通过。下图中的休斯顿美汁源球场 (Minute Maid Park) 就是一个成功的街道阻断建筑实例。



休斯顿美汁源球场 (Minute Maid Park) 草原街 (Prairie Street) 阻断建筑。图片来源：设计评审小组

- 7. 外部标牌：**我们承认，对于市区的新球馆来说，采用动态 LED 显示屏的外部标牌是通常的选择，也是人们所期望的，但是需要谨慎管理从市场街、第 10 号街、第 11 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 可以看到的 LED 标牌数量。在提交的效果图中，市场街沿线的标牌数量感觉比例适当，而第 10 号街和第 11 号街沿线的标牌数量减少，卡士伯街 (Cuthbert Street) 沿线的标识牌数量也相对较少，而这里是住宅楼入口所在位置。¹我们希望市政府和开发商能就标牌的数量展开详细协商。我们的初步看法是，该市政设计审查提案中显示的 LED 标牌仅仅是打造独特立面或有吸引力的建筑的一种方法，但是它们应被视为一种独特的元素，而不是为以后通道上的动画电子标牌竖立先例。



拟议 1 第 11 号街上的市场街。图片来源：2023 年 11 月市政设计审查提案

8. **公共区域活跃性**：所示底层平面图详细展示各个小块的零售空间，它们分散在连接各个入口、缺乏差异化的长走廊上。虽然这些内部公共通道只是初步设计且可以进一步改进，但缺乏活力是一个潜在的问题。评审小组强烈建议：第一，在这些公共通道沿线设置更活跃的零售空间；其次，采取一系列策略来提升这些通道的活跃性，无论在这里设置零售空间是否可行。在无法设置零售空间的情况下，激活城市空间（内部或外部）的设计策略包括：

| | |
|---|-----------------------|
|  | 通往占用空间的玻璃开口 |
|  | 户外餐饮 (包括类似中庭的室内区域) |
|  | 展示窗口 |



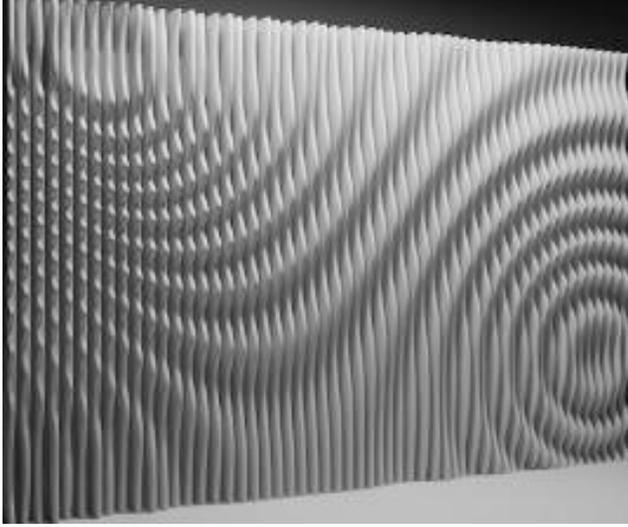
立体橱窗展示 (如
奖杯柜)



马赛克和壁画



植被 (绿色) 墙

| | | |
|---|--|--------|
|  | | 浮雕 |
|  | | 水墙景观 |
|  | | 室内视频展示 |

| | | |
|---|--|-----------------------|
|  | | 固定座椅 |
|  | | 游戏桌 |
|  | | 高水平的建筑细节 |
|  | | 朦胧透明效果 (玻璃砖、彩色玻璃等) |

| | | |
|---|--|-----------------|
|  | | 可编程照明效果 |
|  | | 阳台 |
|  | | 精致 入口/门户 |
|  | | 互动显示屏/公共 信息站 |



史迹告示板/牌匾



檐篷和遮阳篷



灯架



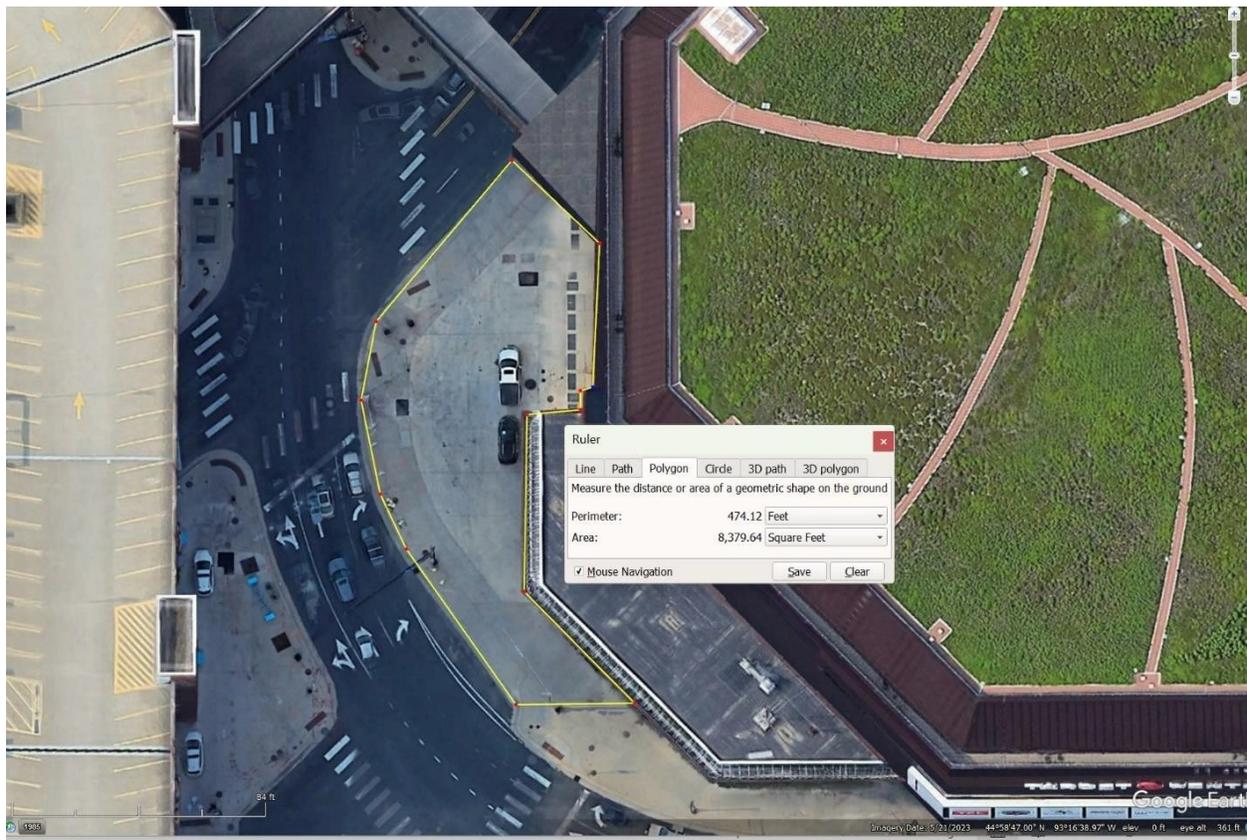
充电站



社区参与空间

有待进一步探讨的领域

1. **公共开放空间**：能否将建筑群的一角切开，以便在场地上开辟出更大的开放空间？如果不可行，能否在三条街道（市场街、第 10 号街或第 11 号街）中的其中一条街上另购一块土地，用于打造一个开放空间，以支持通往球馆的行人交通？



明尼阿波利斯市标靶中心 (Target Center) 转角广场 (Corner Plaza) 图片来源：Google Earth

2. **外立面**：球馆的外立面仍有大量工作要做。特别值得关注的方面包括外墙材料的选择、玻璃的比例和类型，以及建筑物立面上 LED 标牌的布置。
3. **透明度**：虽然立面概念图上标注的透明度较高，但是出于结构和规划方面的考虑（如休息室和大厅沿线特许经营店的位置），球馆立面的实际透明部分可能会减少。我们期待看到进一步完善的球馆平面图，这将有助于回答这个问题。

4. **结构：**概念设计似乎低估了支撑球馆和住宅楼所需结构的影响。随着设计的进一步完善，我们希望能看到柱子、横梁、拱肩和支撑结构对建筑内外的视觉环境的影响，以及这些元素对室内外公共空间的影响。

5. **屋顶：**球馆屋顶的设计既是挑战，也是机遇。评审小组希望了解，开发商是否计划通过屋顶露台、绿化、太阳能设施或其他拟议措施来激活屋顶区域。

6. **景观美化和硬质景观：**虽然该场地可供绿化的区域非常有限，但评审小组还是期待开发商能够提交景观设计，设计中应体现出人行道的铺设模式、树栅（或其他绿化策略），并将这些计划与场地周边公认的相对狭窄的人行道结合起来。

7. **桥梁：**提交的文件显示了连接球馆和毗邻街区的三座桥梁的拟议尺寸限制，但桥梁本身仍处于概念设计、模糊的阶段。评审小组希望了解更多有关桥梁支撑、结构和封闭方式的信息，以及有关其尺寸特征、材料和拟议照明的更具体的承诺。

8. 其他视图：随着设计的完善，我们希望能看到更多（更真实的）项目视图，包括（但不限于）：

- 沿市场街向西看市政厅的视图
- 从第 9 号街和第 10 号街之间看到的视图
- 从第 11 号街和第 12 号街之间的榛子街 (Filbert Street) 向东看到的视图
- 从第 10 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 看到的视图



从第 10 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 看到的视图。图片来源：设计评审小组

9. 东市场街 (Market Street East) 愿景规划：中心城区和由 Sasaki 领导的顾问团队于 2023 年 8 月共同发布的“Market Street East (东市场街) 愿景规划”提出了对拟建球馆周边地区进行改造或提升的若干建议。这些建议中的大部分(部分建议如下图所示)与本本次评审意见一致。不同的一点是,设计评审小组不主张在毗邻新球馆的人行道上设置架高的人行道花槽,尽管这在其他地方是受欢迎的设计。该愿景规划建议在第 10 号街和市场街的交叉口处修建一个公共广场,评审小组支持这一想法,但除了重铺路面外,如何利用该交叉口的三个非球馆转角处来修建这样一个广场还有待观察。

1 10th and Market Pull corner back to create plaza



图片来源：Sasaki

设计评审 (1) 的结论和建议

设计评审小组认为，拟议场地适合修建一个新的 NBA 球馆以及进行相关的改建工程，但这里空间非常狭小。在随后更新的设计中，应进一步注意以下几点：

- 为排队、会友、庆祝以及活动前后的活动设置市政和公共集会空间并加以完善。
- 尽量保持邻近人行道的最大宽度，避免设置妨碍行人通行的街道设施。
- 尽量减少公共道路上方拟建或改造桥梁的占地面积，并尽可能抬高这些桥梁的拱腹（底面），以便让更多光线和空气透进来，营造轻松的氛围。
- 明确该球馆的功能，尤其是地面层的功能。
- 明确拟议结构支撑系统，尤其是大型窗式幕墙背面。
- 明确后勤运行以及非透明墙面和屋顶区域的设计意图。

设计评审 (1) 结束

设计评审 (2)

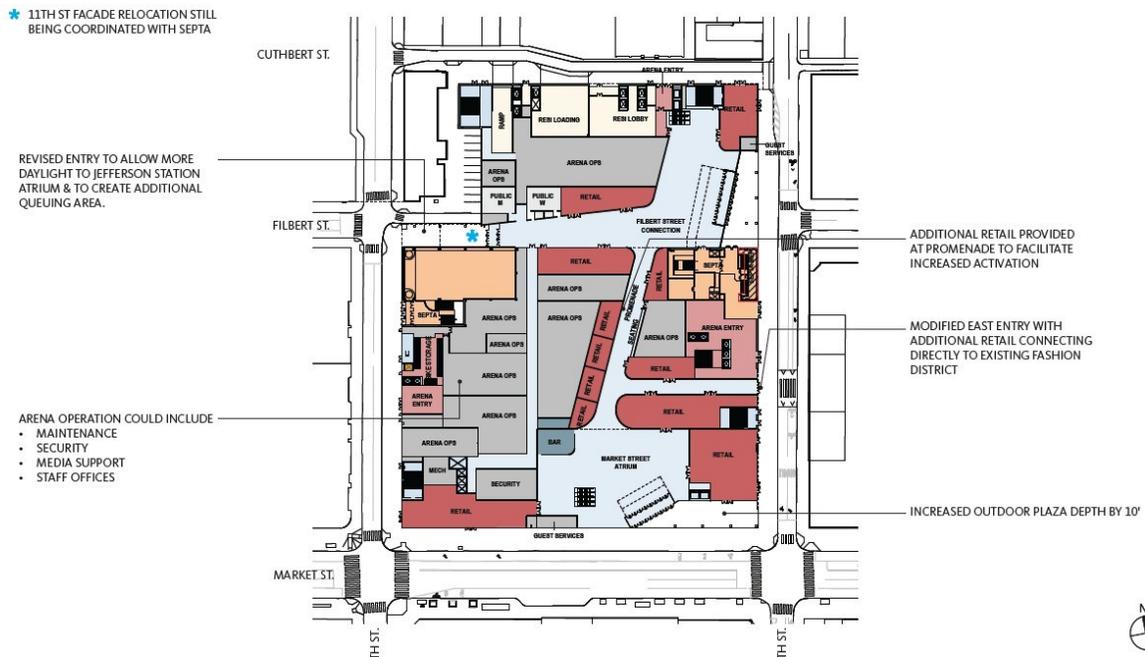
介绍

本次设计评审涉及 Harris Blitzer Sports & Entertainment (简称 HBSE 或开发商) 为了第二次总体规划市政设计审查 (CDR) 而向费城城市规划委员会 (PCPC) 提交的早期概念设计文件“76 Place at Market East 市政设计评审”。这次市政设计审查已于 2024 年 4 月 2 日星期二通过虚拟公开会议 (Zoom) 方式完成。

该评审中表达的观点是来自 Convergence Design 和 Ian Smith Design Group (统称为设计评审小组) 的专业意见。

共识领域

- 1. 底层平面图：**在第二份提案中，底层平面图更加翔实。增加的细节信息有助于明确开发商对后勤功能的设计意图。这些信息可以帮助我们更好地了解该球馆对安全、餐饮和其他功能的需求。
- 2. 零售活跃性：**评审小组同意在内部通道中增加零售活动，如下文提供的平面图所示。
- 3. 座位：**评审小组同意在未提供零售的地方增加固定座位，以活跃内部通道。
- 4. 第 10 号街入口：**评审小组同意迁移后的第 10 号街的街区中段的入口，与东侧时尚区购物中心 (Fashion District Mall) 的现有入口保持一致。



拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

5. 中庭天花板高度：：评审小组注意到，设置较高的天花板可以让空间给人一种宏伟、公开和温馨的感觉。



人行漫步道效果图：图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

6. 透明度：评审小组对效果图所展现出的高透明度表示赞赏。



活动日效果图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

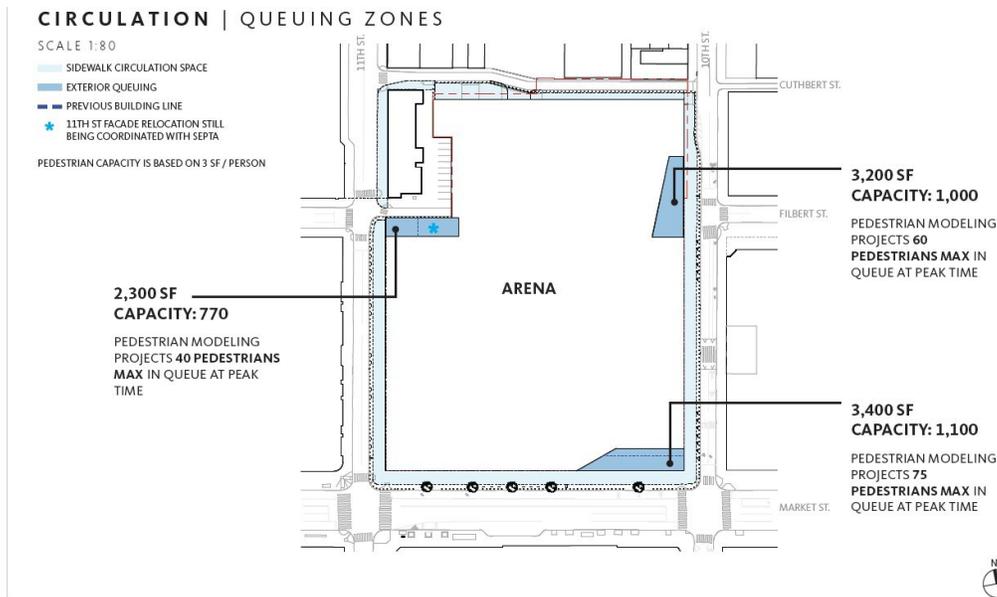
- 7. 其他视图：**评审小组非常认可增加的无活动或“非活动日”视图，可以为没有活动时建筑物的外观提供额外的背景信息。



非活动日效果图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

- 8. 行人建模：**该市政设计审查提案文件第 23 至 37 页审查并讨论了所提供的行人模型和交通影响。有关行人和交通评估的更多详情，请参阅交通影响研究。对于这项工程的设计影响，评审小组分析了该模型，并认为拟议建筑入口、广场和总体容纳量基本合适。总体而言，根据建模结果，所提供的入口空间可以保证合理的服务水平，并能在活动日能提供进出所需的最小空间。

9. 排队容纳能力：该提案第 37 页指出，“次要入口的拟议排队容纳能力为 1 000 人和 770 人，这是足够的”。评审小组认为，这些空间是足够的，但是将来可以通过拓宽面积、提高设计和规划水平加以改善。



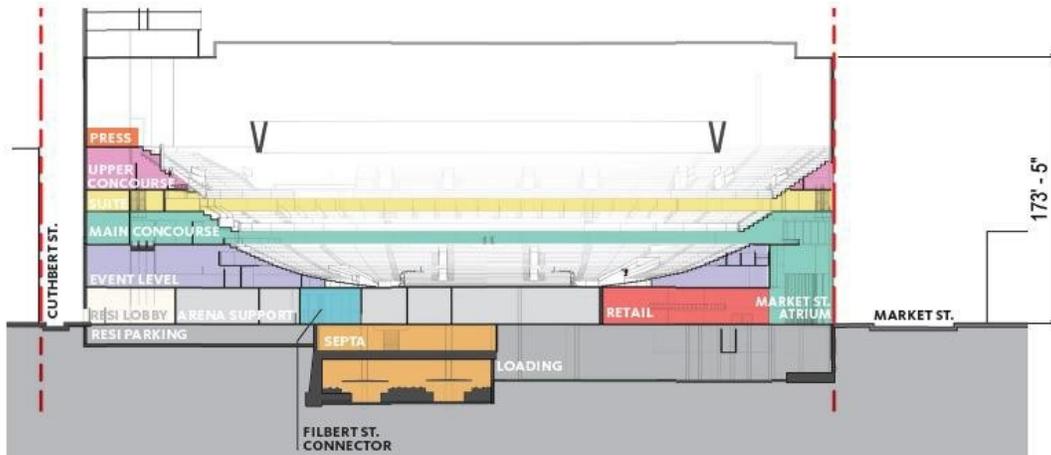
流通 | 排队区。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

10. 自行车架的方向：设计团队建议采取自行车架平行停放（相对于街道），以尽量扩大所有周边人行道的步行区宽度。开发商应该考虑将护柱也用作自行车架，以减少人行道上的混乱。



人行道详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

11. 建筑物高度：从下面建筑横截面图提供的信息来看，173 英尺 5 英寸的拟议建筑高度似乎是现实且适当的。



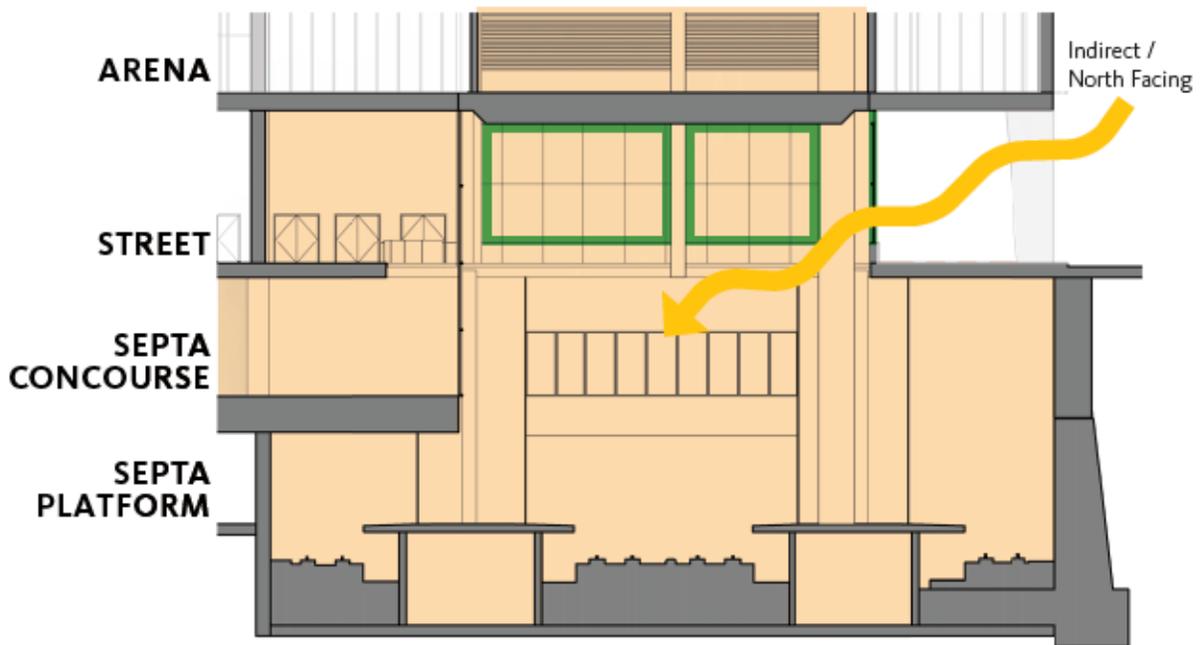
截面详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

12. 迁移后的榛子街 (Filbert Street) 入口：评审小组注意到，相较于 2023 年 11 月提交的上一份提案，修改后的榛子街 (Filbert Street) 入口和大门位置有所改善。新提议的折中方案可以让更多的光线和空气进入 SEPTA 站和杰斐逊区域铁路站台 (Jefferson Regional Rail Platform)。



入口详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

13. 站点截面图：“杰斐逊车站 (Jefferson Station) 中庭横截面”图十分有用，展示了新建筑与 SEPTA 火车站站台的关系，以及间接采光如何投射到站台区域。请注意，箭头表示采光，不是直射阳光。



截面详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

补充信息领域

- 1. 球馆规划：**第二份提案缺少球馆地面以上或以下的平面图，但有 SEPTA 区域铁路站台平面图。如果能提供更多信息，将有助于我们确定是否可以迁出更多的后勤功能区，以便为公众进一步提升底层区域在活动日和非活动日的活跃性。
- 2. 北立面：**除了从尖锐的角度绘制的效果图之外，第二份提案没有提供太多关于项目北立面设计的信息。这些信息应包括材料、开窗以及拟议立面与卡士伯街 (Cuthbert Street) 上现有建筑之间的关系。北立面与唐人街社区相距最近，也是从市场街向北转入唐人街核心区的关键要素。需要提供更多的细节，以便更好地理解设计与第 10 号街和第 11 号街上邻近商业之间的联系。



拟议效果图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

3. **可持续发展**：第二提案确认可持续发展是该项目的目标之一，但没有就任何可持续发展认证计划或级别做出具体承诺。
4. **装卸**：第二份提案缺少有关建筑装卸区如何运作的其他信息，只是表明了计划使用购物中心装卸通道，该通道可通往东面几个街区之外的拱门街 (Arch Street)。
5. **其他背景**：第二份提案中的效果图仍然是从非常靠近拟议建筑的有利位置绘制的广角视图，几乎没有显示周围的环境。
6. **渲染视图**：第二提案中的效果图与第一份提案中的图类似，缺乏对周围环境的真实呈现。
7. **第 11 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street)**：第二份提案缺少第 11 号街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 交叉口的渲染视图。该渲染图应展示出交叉口的外观或给人的感觉，以便我们更好地了解拟议状况以及与现有桥梁的关系。这份提案只提供了该交叉口向西望去的一小副视图。
8. **第 11 号街和榛子街 (Filbert Street)**：第二份提案未提供榛子街 (Filbert Street) 与第 11 号街交叉口的效果图。
9. **材料**：除了说明玻璃材质外，第二份提案几乎没有提供任何有关外部材料选择的信息。
10. **公共区域活跃性**：第二份提案更加详细地介绍了开发商提高公共区域活跃性的计划，特别是地面的公共大厅。已提交的计划在这方面取得了实质性进展。尽管如此，仍有部分墙壁区域是空白的，需要增加以各种比例展现的细节，以避免让某些通道看起来像是连接两个地方的隧道。此外，关于拟议户外公共区域活动或计划的信息也很少。

11. 结构支持：设计评审小组仍然不清楚究竟是什么支撑着玻璃幕墙（和球馆）。结构说明仍然非常概念化且难以令人信服。



活动日效果图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

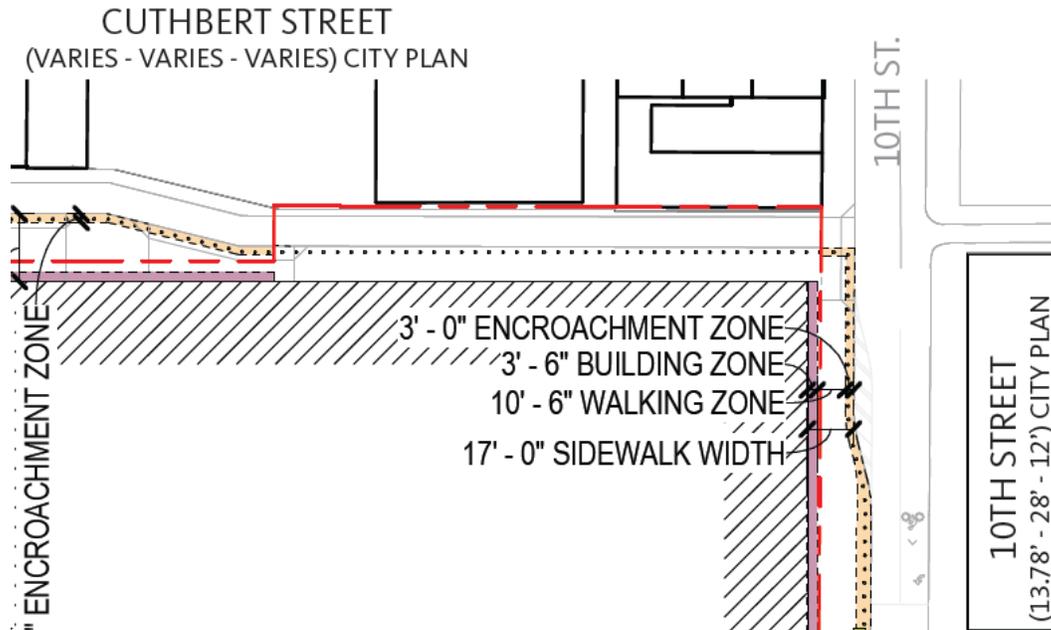
12. 材料：目前的效果图显示，市场街立面的非透明墙面相对较少。但是，根据提供的提案，无法看出这些材料的意图，即使是一般性意图。

13. 屋顶活跃性：屋顶：第二份提案缺少屋顶平面图，也没有提供太多关于球馆屋顶的预期用途或功能（如有）的信息，我们只能根据俯视效果图进行推测。目前，该提案忽视了这一提高活跃性和可持续性的可能。



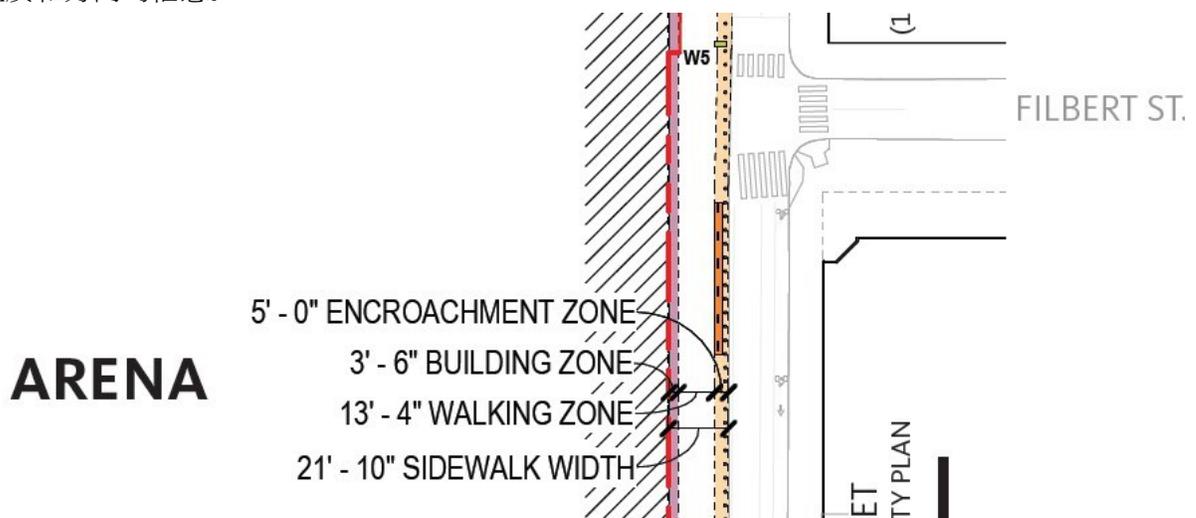
拟议效果图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

14. 人行道尺寸：卡士伯街 (Cuthbert Street) 部分路段的人行道缩至最小宽度。需要提供更多有关拟议立面和住宅/球馆出入口的信息。该空间是否也计划用于承担短期装卸功能？



人行道平面图详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

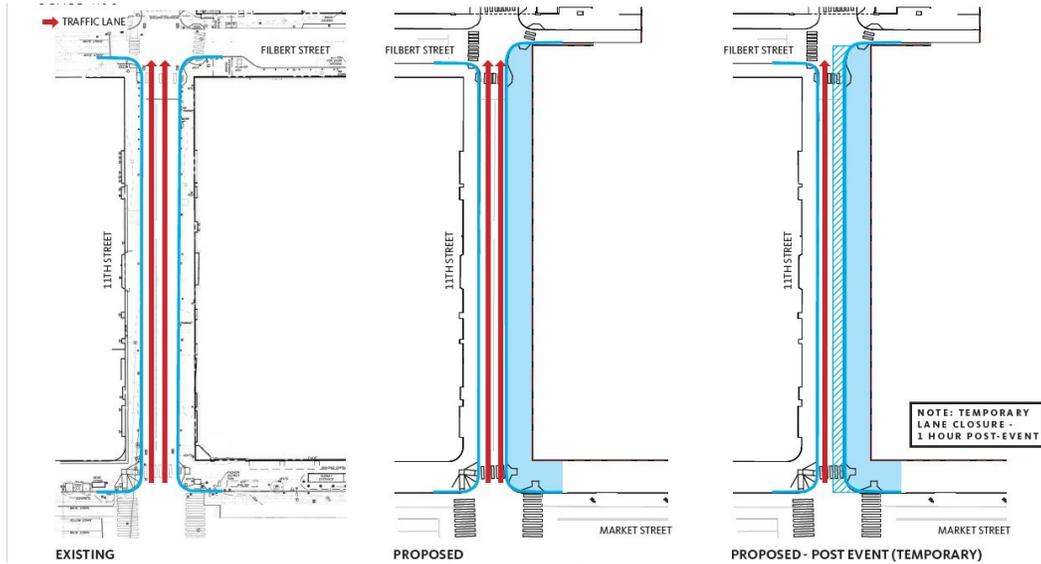
15. 自行车架：关于第 10 号街和第 11 号街极其狭窄的人行道上的自行车架，需要更多有关车架性质和方向的信息。



人行道平面图详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

16. 活动管理计划：提案人在该提案第 27 页中说道：“将编制一份运输活动管理计划.....”。该活动管理计划可能会对设计的各个方面产生影响。需要提供更多信息。

17. 临时车道封闭：提案陈述道：“注：临时车道封闭 - 活动后 1 小时”。不清楚活动结束后封闭车道的目的是什么。设计的车道封闭方式也有问题。是采取临时措施（活动日安全锥或柔性柱），还是通过更具永久性的设计措施（如铺设作业）来进行封闭？还需要提供更多有关拟议封闭设计方面的信息。

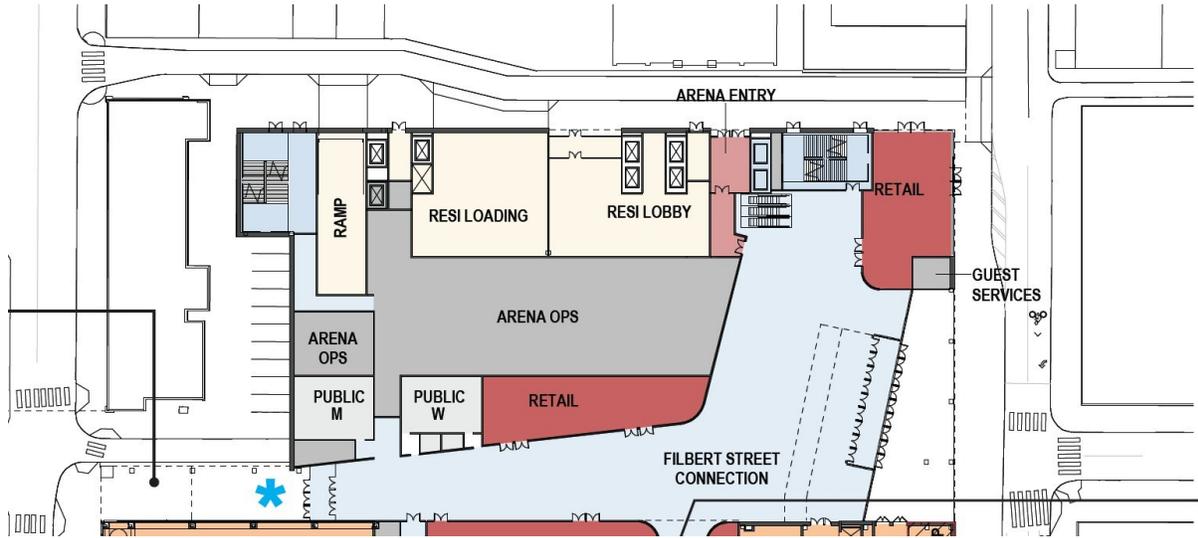


车道封闭详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

关注领域

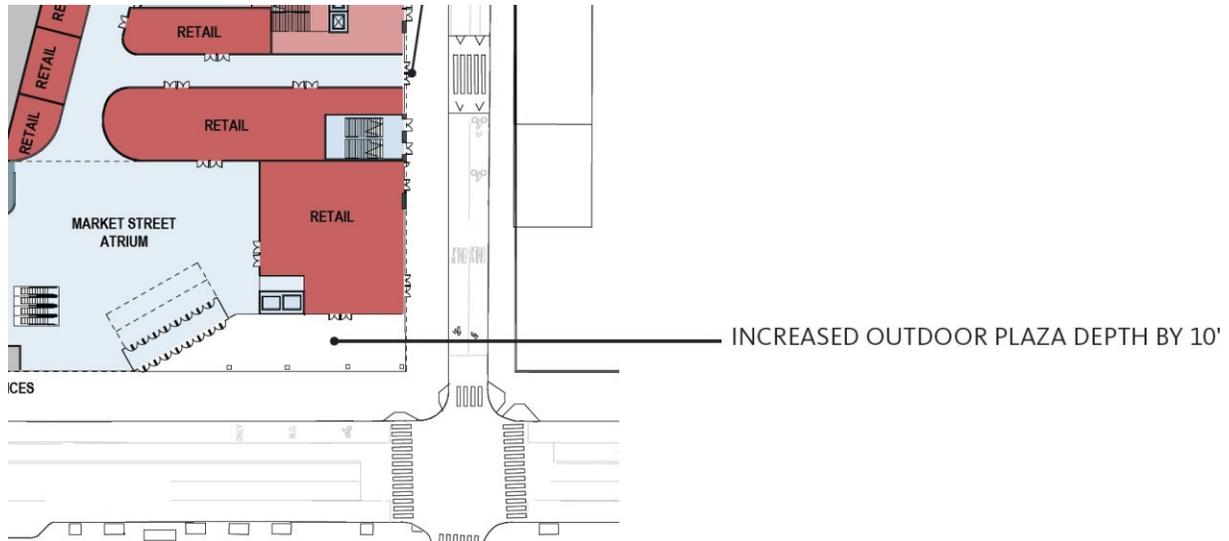
- 1. 公共区域：**第二份议案缺少拟议球馆附近的重要公共开放空间，无论是在球馆内还是其附近。我们对于缺乏一个重要的公共广场的担忧仍然存在。
- 2. 第 10 号街大桥：**第二次提案似乎没有对第 10 号街上拟议桥梁的尺寸、质量或高度进行任何明显的修改。
- 3. 结构：**第二份提案没有提供有关球馆支撑结构的更多信息，尤其是立面上大面积的玻璃区域。
- 4. 外部激增应对空间：**第二份提案略微扩大了主要入口处的公共通行区域。然而，设计评审小组仍然担心，关于设置足够的室外公共空间的问题仍未得到充分解决。
- 5. 街道设施：**第二份提案似乎没有对在一份提案料中提出的会引发担忧的任何街道设施做出修改。
- 6. 街道阻断：**第二份提案未表明采用何种建筑形式来明确场地东西两侧对卡士伯街 (Cuthbert Street) 的阻断。
- 7. 外部标牌：**就外部 LED 标牌的数量和分布而言，第二份提案与第一份提案基本相似。我们预计这将是今后需大量讨论的主题。

8. 已停用的内部空地：很遗憾，被指定为“球馆运营区”的区域仍是一个已停用的空地，正对着球馆的一个主要入口（第 10 号街）。



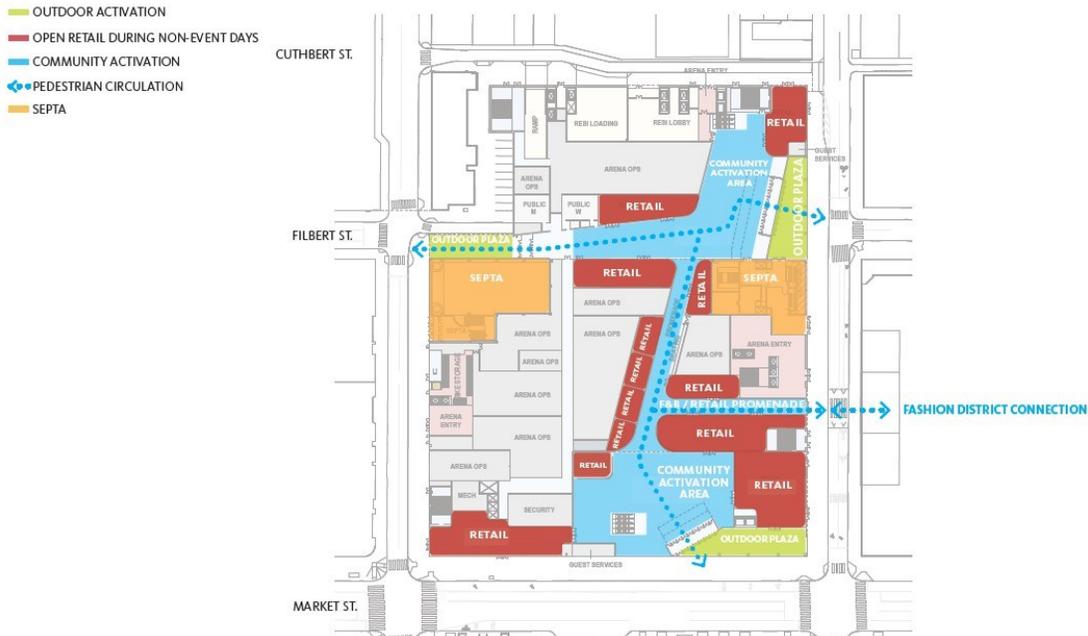
拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

9. **Arrival Zone:** Increased square footage for entry spaces is appreciated, although the primary (10th and Market Streets) and secondary entrances (11th and Filbert Streets and 10th and Filbert Streets) still fall short of being civically designed or programmable public plazas.



拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

10. 户外活跃性：“户外活跃”空间很重要而且很有必要。评审小组不确定它们是否符合作为广场的条件，尤其是在非活动日。广场空间应具有更加独立的形式和明确的边缘，通常是建筑物或景观。虽然看到空间总面积的增加令人鼓舞，但还需提供更多有关设计、材料以及人们在非活动日利用这些空间得到原因的信息。



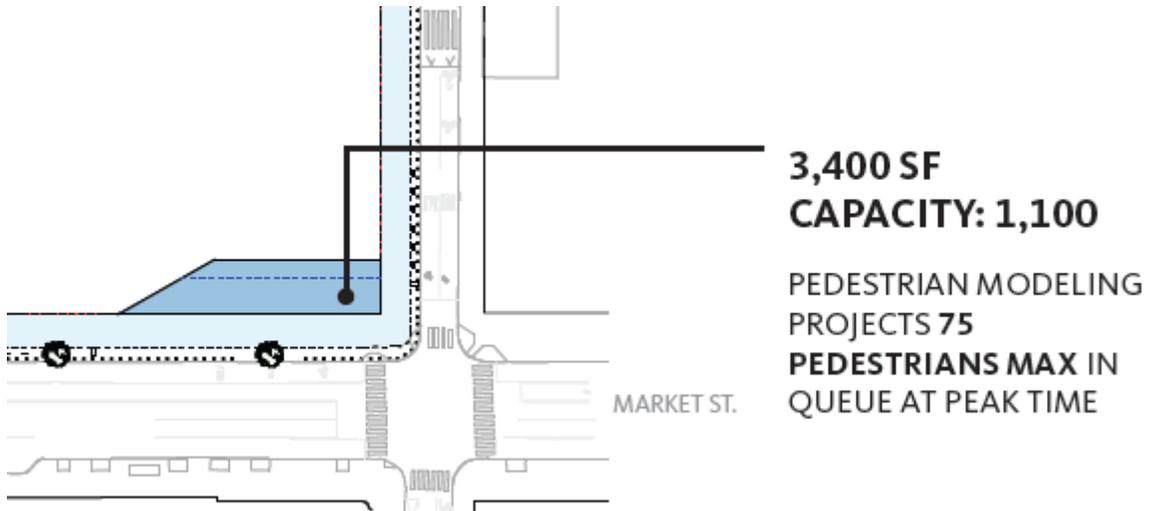
拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

11. 零售长廊：这条“餐饮零售长廊”感觉十分狭窄，在活动日甚至是非活动日都可能造成拥挤。



拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

- 12. 第 10 号街和市场街的抵达区：**标明容量：1100 人。评审小组指出，应该加大这块主要空地的面积。需考虑在交叉口相邻转角处设置其他缓解容量的固定设施，或如何将更多的室内空间变为室外休憩空间。



流通 | 排队区。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

- 13. 人行道标牌：**评审小组不建议在第 10 号街、第 11 号街、市场街和卡士伯街 (Cuthbert Street) 的人行道上设置与步行区垂直的行人标牌。虽然导向标识很重要，但诸如纪念碑标志等站点元素会使狭窄的人行道变得更加杂乱。

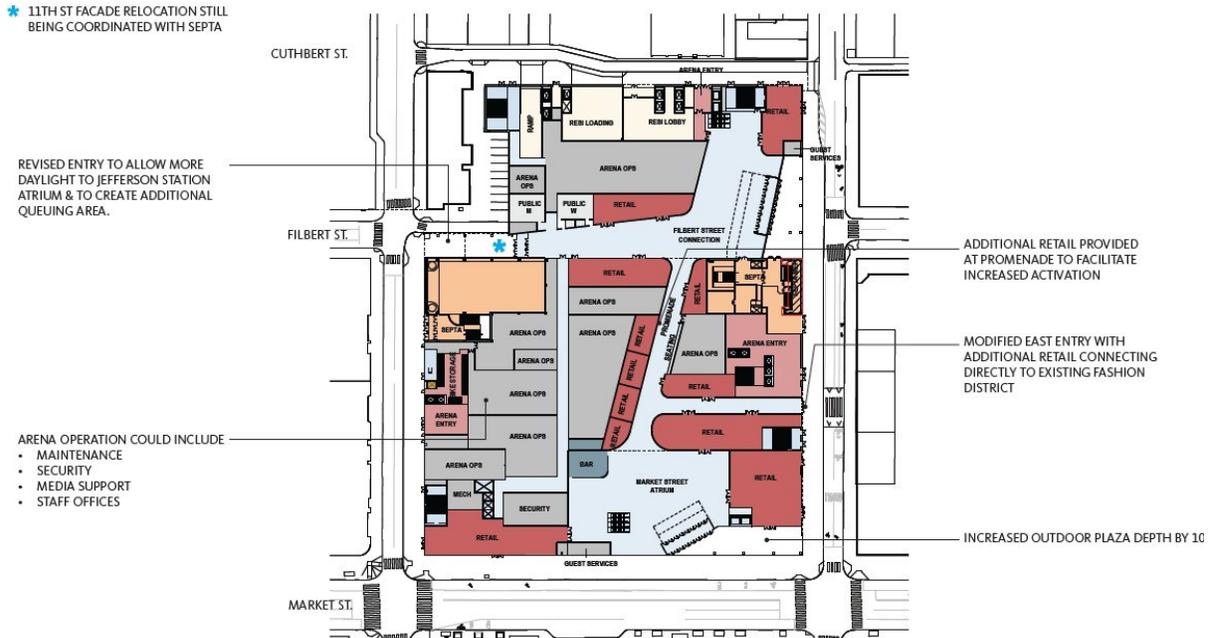


VIEW 3 - 11TH ST. LOOKING NORTH

人行道详情。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

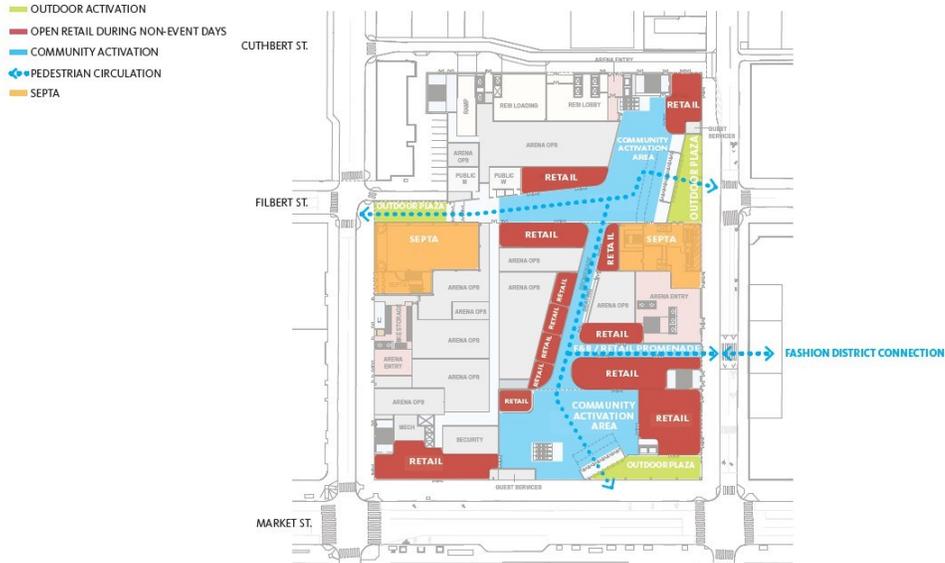
有待进一步探讨的领域

- 公共开放空间：**虽然在第二份提案中，到达广场的面积略有扩大，但方案中仍缺少一个重要的公共开放空间，评审小组对此仍然表示担忧。
- 地面层的运营功能：**关于标有“球馆运营区”的各种灰色空间，建议大多数或所有这些功能区都设在活动楼层。令评审小组十分疑惑的是，开发商为什么要将如此多的后勤功能区设置在街面层。只有极少数球馆运营功能需要在街面进行，但其中很多（尽管未指定）似乎都设在这里。



拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

- 3. 社区活跃性：**虽然评审小组对第二份提案中将北侧大厅指定为“社区活动区”的设计表示认可，但我们怀疑它的活跃程度不会高于市场街上类似的空间。 还需提供更多有关这两种功能区（住宅楼及其相关元素和球馆）如何相互配合（如有）的信息。



拟议底层平面图。图片来源：2024 年 3 月市政设计审查提案

- 4. 公共区域：**市场街沿线的“社区活动区”可能成为与火车站或大酒店大堂同等重要的公共空间。我们希望这个空间的建筑表达和巍峨的姿态与意图相符。

设计评审 (2) 的结论和建议

设计评审小组感到欣慰的是，开发商解决了在设计评审 (1) 中提出的许多问题。该项目所面临的大多数具体挑战似乎都可以得以解决，尽管截至本报告提交之时，并非所有挑战都已完全解决。

仍然存在一些令人担忧的方面，其中以下几点最为突出：

- 为排队、会友、庆祝以及活动前后的活动设置市政和公共集会空间并加以完善。
- 尽量减少公共道路上方拟建或改造桥梁的占地面积，并尽可能抬高这些桥梁的拱腹（底面），以便让更多光线和空气透进来，营造轻松的氛围。
- 进一步提高建筑内外的地面层公共走廊的活跃性。
- 明确拟议结构支撑系统，尤其是大型窗式幕墙背面。
- 明确非透明墙面和屋顶区域的设计意图。
- 表明项目北侧的设计意图。

设计评审 (2) 结束