

# Sự chuyển đổi chức năng nhà ở và các công trình được xây từ thời Pháp thuộc tại Hà Nội

PGS. TS. KTS Nguyễn Bá Đang  
Ths.KTS. Nguyễn Vũ Phương

**K**ể từ 1888 đến 1954; trên 60 năm dưới sự cai trị của nhà cầm quyền Pháp; Hà Nội đã có một khối lượng nhà ở đủ đáp ứng cho nhu cầu ở của hàng chục vạn người (1942 Hà Nội có 30 vạn dân). Hình thái nhà ở đã phong phú gồm các thể loại sau: Nhà ở biệt thự (loại thông thường; loại trung bình; loại cao cấp) nhà ở hàng phố (nhà chia lô liền kề với nhau).

Nhà ở dạng biệt thự phần lớn là nhà ở của giới cầm quyền và tầng lớp giàu có trong xã hội. Nhà hàng phố chủ yếu là nhà ở của người Việt Nam (ở và làm ăn sinh sống).

Sự biến đổi chức năng của nhà ở được xây từ thời Pháp thuộc tại Hà Nội chủ yếu là ở các khu phố cũ (khu phố được xây dựng dưới thời Pháp thuộc 1888-1954). Còn ở các khu phố cổ (đã có từ thế kỷ XI) sự biến đổi có diễn ra song không đặc trưng và cũng không đáng kể. Bởi vậy trong phạm vi trình bày ở đây chúng tôi chủ yếu nêu sự chuyển đổi chức năng của nhà trong khu phố cũ. Trước hết cần nói về *khu phố cũ thời Pháp thuộc ở Hà Nội*.

Khu phố cũ - khu phố được xây dựng trong thời Pháp thuộc tại Hà Nội gồm có: *khu nhượng địa* dành cho Pháp (khu đầu tiên) từ năm 1875 là nơi trú quân ở phía đê sông Hồng. Thực dân Pháp cho xây dựng đồn bốt và xây dựng nhà ở cho binh lính Pháp. Kiểu nhà ở trại lính đầu tiên được xây dựng ở đây - sau này được chuyển đổi chức năng thành bệnh viện Đồn Thủy có 100

giường bệnh để phục vụ chữa bệnh cho sĩ quan và binh lính Pháp v.v... Từ đó chức năng bệnh viện ở khu vực này đã tồn tại đến ngày nay bệnh viện cũng không ngừng được cải tạo, hoàn thiện được xây thêm các công trình mới. Nay nơi đây là bệnh viện Hữu Nghị, và Quân y viện 108. Sự tồn tại chức năng bệnh viện ở khu vực này cho đến nay đã được một thế kỷ đã nói lên vị trí khu đất rất hợp với chức năng điều trị bệnh. Bởi lẽ khu đất cao kề cận sông Hồng, nơi có nhiều cây cối, không khí thoáng mát; giao thông thuận tiện (đường bộ và đường thủy); đồng thời vẫn có khoảng cách ly đảm bảo vệ sinh với các khu vực khác của Hà Nội.

Tiếp theo "*khu nhượng địa*" kế trên là các khu phố Tây được quy hoạch xây dựng (sau khi thực dân Pháp đã chiếm xong Hà Nội và Bắc Kỳ); như khu phía Đông, Tây, Nam hồ Hoàn Kiếm (phía dưới khu phố cổ Hà Nội) nay thuộc quận Hoàn Kiếm và các khu nằm ở phía Tây và phía Bắc thành cổ (thành cổ bị phá năm 1894-1897) thuộc quận Ba Đình - Hà Nội.

*Khu phố cũ nằm ở phía Tây thành cổ* thuộc quận Ba Đình là khu được xây ngay trên đất của hoàng thành đã bị phá. Khu có dạng hình tam giác, cạnh huyền là đường Điện Biên Phủ (ở phía Bắc và Đông Bắc). Phía Nam giáp đường Nguyễn Thái Học. Phía Tây là đường Ngọc Hà và vườn Bách Thảo. Trong khu vực này đã xây dựng dinh thống sứ (nay là Phủ chủ

tịch) các công thự, các biệt thự cao cấp của các nhà cầm quyền Pháp. Đây được coi là trung tâm hành chính chính trị của toàn cõi Đông Dương. Ưu điểm của khu là đất cao, thoát nước tự nhiên tốt; mật độ xây dựng thấp khoảng 20%. Môi trường thiên nhiên tốt, nhiều cây xanh vườn hoa, có quảng trường lớn; Mạng lưới đường ô cờ với hệ thống cấp thoát nước điện thuộc loại tốt nhất trong thành phố. Kiến trúc xây dựng trên khu vực này theo kiểu Châu Âu rất đa dạng về phong cách: các dinh thự; công thự có phong cách kiến trúc tân cổ điển, kiến trúc phục hưng. Các biệt thự các kiểu đặc trưng của các vùng: Bắc, Trung, Nam Pháp. Theo kiểu vùng Bắc Pháp, nơi có khí hậu lạnh, thường là nhà có mái cao nhọn, tường có cửa sổ nhỏ hẹp. Kiến trúc kiểu miền Trung Pháp, nơi có khí hậu ôn hoà, mái nhà thường có độ dốc trung bình với các tường được ốp đá của vùng núi Pháp. Kiến trúc kiểu miền Nam Pháp nơi có khí hậu mát, thường nhà có mái bằng hoặc mái dốc thoải, cửa sổ rộng nhà có nhiều ô văng, ban công, lô gia v.v...

Các biệt thự sang trọng, thường đặt trong khuôn viên có sân vườn rộng, có gara ô tô và công trình phụ cho người giúp việc ở trông nom bảo quản phục vụ cho gia chủ.

**Các khu phố ở phía Đông, Tây, Nam hồ Hoàn Kiếm thuộc quận Hoàn Kiếm:**

\* *Khu phía tây Hồ Hoàn Kiếm* có hình tam giác cạnh phía đông của khu

này là phố Lê Thái Tổ tiếp giáp với Hồ Hoàn Kiếm, cạnh phía Bắc là phố Hàng Bông, Hàng Gai, tiếp giáp khu phố cổ. Cạnh phía Nam là phố Tràng Thi. Khu vực này chủ yếu dành riêng cho đồng bào công giáo (thường được gọi là địa phận công giáo). Ở đây có nhà thờ lớn, có trường dòng, cô nhi viện, có các nhà làm việc và nhà ở cho các vị giám mục của địa phận công giáo Hà Nội và nhà ở của đồng bào theo đạo thiên chúa giáo... Khu vực này đến nay vẫn tồn tại; sự biến đổi chức năng hầu như rất ít. Song thành phần cư dân ở đây đã trở nên pha tạp không thuần nhất. Bởi lẽ số đồng đồng bào theo đạo thiên chúa giáo năm 1954 đã di chuyển vào Nam; thay thế vào đó là dân từ các nơi về Hà Nội sau năm 1954.

**\* Khu phía Đông Hồ Hoàn Kiếm:** Khu này phía Tây giáp Hồ Hoàn Kiếm bởi đường Đinh Tiên Hoàng. Phía Bắc giáp phố Hàng Thùng, với khu phố cổ. Phía Đông là đường Trần Quang Khải tiếp đến Sông Hồng. Phía Nam là phố Tràng Tiền. Khu phía Đông Hồ Hoàn Kiếm xưa có tòa thị chính Hà Nội có phủ Toàn quyền có ngân hàng bưu điện, và một số cơ quan của Hà Nội, còn lại là các nhà biệt thự cao cấp của các quan và các công chức chính quyền, cũng có một số ít nhà dân.

**\* Khu phía Nam Hồ Hoàn Kiếm:** khu này phía Đông tiếp giáp với khu nhượng địa đầu tiên dành cho Pháp; phía Tây là đường Lê Duẩn có nhà ga và đường sắt chạy dọc theo tuyến Bắc Nam. Phía Bắc là phố Tràng Thi, Hàng Khay, Tràng Tiền. Phía nam giới hạn bởi đường Nguyễn Du, Lê Văn Hưu và phố Hàn Thuyên. Nơi đây chủ yếu là khu ở, khu giao dịch, các cửa hàng, xí nghiệp của các thương gia người Việt và người nước ngoài. Ở khu vực này có các loại biệt thự, nhà hàng phố cùng các công sở, cửa hàng v.v...

**Sự chuyển đổi chức năng của nhà ở và các công trình** được xây dựng trước năm 1954 tại Hà Nội diễn ra qua 2 giai đoạn:

**\* Giai đoạn đầu của sự chuyển đổi phải kể từ tháng 10/1954:** từ khi hoà bình lập lại ở miền Bắc Việt Nam (Pháp rút khỏi Hà Nội và các tỉnh phía

Bắc). Nguyên do là có sự thay đổi lớn về thể chế chính trị. Một bộ phận dân cư gồm: công chức và nhân viên phục vụ cho chính quyền thuộc địa Pháp, phục vụ trong các cơ quan ban ngành của chính quyền trung ương địa phương, một số đồng bào công giáo, một số thương gia, tư bản, nhân sỹ trí thức và một số ít dân cư (chưa có sự hiểu biết về chế độ chính trị miền Bắc), cũng như toàn bộ binh lính sỹ quan của Pháp của nguy quân nguy quyền đã di cư vào Nam. Ngược lại một số đồng quân nhân binh sỹ và dân cư từ các tỉnh miền núi phía Bắc trở về thủ đô.

Nhà ở của các thành phần di cư kể trên và các công sở cũ của Hà Nội được chính quyền nhân dân mới thành lập, tiếp quản và phân bố lại cho các cơ quan, chính quyền của Trung ương đóng tại Hà Nội, cho các cơ quan Hà Nội. Toàn bộ các biệt thự, nhà ở hàng phố của những người di cư do thành phố quản lý; được thống kê, kiểm kê, đánh giá, phân loại và phân phối cho cán bộ công nhân viên từ chiến khu trở về. Một số các biệt thự cấp cao tại các khu phố cũ được dành cho ngoại giao đoàn; để phân bố cho sứ quán các nước có thiết lập quan hệ ngoại giao với nước ta sau 1954.

Quý nhà ở của thành phố được tăng thêm, nhờ công cuộc cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh 1958-1960, nhiều người trong diện cải tạo đã tự nguyện hiến nhà cửa của mình cho thành phố, chỉ giữ lại vừa đủ diện tích ở cho gia đình. Phần hiến cho Nhà nước, được phân phối cho cán bộ và dân cư, từ các nơi di cư về Hà Nội, theo tinh thần cùng chung sống "lá lành đùm lá rách". Vì vậy nhiều nhà biệt thự, nhà ở kiểu hàng phố, nhà ở hình ống trong các phố cổ v.v... (ở Hà Nội trước 1954 mỗi nhà là sử dụng riêng của một gia đình) được phân cho nhiều hộ gia đình. Các hộ ở chung một nhà như vậy nên phải ngăn chia không gian thành từng phòng riêng cho gia đình; khu phụ (bếp, xí tiểu, tắm rửa) dùng chung cho nhiều hộ. Các sân trong; đặc biệt là sân vườn biệt thự được chuyển chức năng thành các khu phụ xây riêng cho từng nhà. Chính vì vậy mà một số nhà ở biệt thự;

nhà xếp đầy v.v... đã biến đổi thành nhà ở chung cư. Nếu nói đơn thuần về chức năng sử dụng là nhà ở thì không có sự thay đổi lớn. Song về tổ chức không gian bên trong nhà và khuôn viên rõ ràng có sự biến đổi lớn. Sự thay đổi về cấu trúc không gian; sự quá tải sử dụng trong phạm vi một ngôi nhà đã làm nhà chóng xuống cấp; Mặt khác cuộc sống chật chội, chung đụng, nhiều va chạm xảy ra giữa các hộ sống chung nên đã ảnh hưởng đến tình cảm và tâm lý của mọi người do phải cùng sống chung trong một nhà.

Các biệt thự loại cao cấp ở khu Ba Đình được sử dụng làm cơ quan của Đại sứ quán và cơ quan lãnh sự đại diện nước ngoài như: Đại sứ quán Liên Xô trước 1991 đặt tại 56-58 Trần Phú. Đại sứ quán Trung Quốc 46 Hoàng Diệu; Đại sứ quán Ba Lan số 3 Chùa Một Cột; Đại sứ quán Rumani ở 5 Lê Hồng Phong, Đại sứ quán Đức ở 29-31 Trần Phú, Đại sứ quán Triều Tiên ở 25 Cao Bá Quát v.v... Việc thay đổi chức năng của các biệt thự này dùng làm cơ quan của sứ quán nước ngoài nói chung không làm ảnh hưởng đến cấu trúc không gian và hình thức cũng như cảnh quan của các biệt thự. Cho đến nay cảnh quan và vẻ đẹp công trình được giữ gìn tốt. Một số ít sứ quán có nhu cầu tăng thêm diện tích làm việc có xây dựng xen cấy thêm; song việc xen cấy được nghiên cứu thiết kế, đảm bảo sự hài hoà tốt về không gian cảnh quan về tỷ lệ và hình thức kiến trúc công trình.

Các công sở của các ban ngành Trung ương, của các Hội, của các Tổ chức Quốc tế (đóng tại Hà Nội); Của các hợp tác xã, nghiệp đoàn, của các tổ chức công đoàn, thanh niên, phụ nữ v.v... cũng đều sử dụng các công trình, các công thự, biệt thự đã xây từ thời Pháp.

**\* Giai đoạn thứ 2 của sự chuyển đổi :** bắt đầu từ 1986 do thực hiện nền kinh tế thị trường; mở cửa kêu gọi sự hợp tác đầu tư với các nước, đã khích lệ mọi tiềm năng hoạt động trong các lĩnh vực của đất nước. Đã ra đời hàng loạt các công ty trách nhiệm hữu hạn các liên doanh trong ngoài nước về tư vấn

Một vài ví dụ về Sự chuyển đổi chức năng làm thay đổi cơ bản hình thái kiến trúc toàn bộ nhà trong giai đoạn đổi mới 1975-1998 tại khu phố cũ Hà Nội

| Số TT<br>(I) | Địa chỉ<br>(II)     | Chức năng cũ<br>(III)                                   | Chức năng mới<br>(IV)                                                                                                                                       | Một vài nhận xét sơ bộ<br>(V)                                                                                                                                                                                |
|--------------|---------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | 8 Lê Thái Tổ        | Biệt thự cũ 2 tầng                                      | Trung tâm phục vụ sinh hoạt đời sống.                                                                                                                       | Chưa hoàn thiện xây dựng                                                                                                                                                                                     |
| 2            | 13 Đinh Tiên Hoàng  | Bốt điện và nhà quản lý điều hành xe điện (1 tầng).     | - Cửa hàng kinh doanh tiệm ăn giải khát 4-5 tầng.                                                                                                           | Kiến trúc hiện đại, thiếu hoà nhập với khu phố cổ                                                                                                                                                            |
| 3            | Đinh Tiên Hoàng     | Rạp chiếu bóng Hoà bình (1 tầng)                        | Nhà hát mùa rồi nước (3 tầng)                                                                                                                               | Kiến trúc hiện đại, hoà hợp với kiến trúc xung quanh                                                                                                                                                         |
| 4            | 16 Lê Thái Tổ       | - Khai trí tiếng Đức<br>- Không gian ngoài nhà sân vườn | - Trung tâm phương pháp cầu lạc bộ.<br>- Xây nhà hát ngoài trời và các phòng làm việc.<br>- Phá bỏ nhà hát ngoài trời trả lại sân vườn và được tôn tạo lại. | - Cải tạo lần 1 năm 1985 có xây dựng nhà hát ngoài trời làm thay đổi diện mạo khu vực, lấn át không gian tượng Lê Lợi.<br>- Cải tạo lần 2 trả lại không gian tượng Lê Lợi góp phần tạo cảnh quan cho khu vực |
| 5            | Trần Nguyễn Hân     | Cơ quan (2 tầng)                                        | Nhà làm việc tổng công ty điện lực 1.                                                                                                                       | Kiến trúc hài hoà với xung quanh.                                                                                                                                                                            |
| 6            | Lý Thái Tổ          | Cơ quan (2 tầng)                                        | Nhà khách bộ năng lượng (6 tầng)                                                                                                                            | Kiến trúc hiện đại phù hợp với không gian xung quanh.                                                                                                                                                        |
| 7            | Lý Thái Tổ          | Cơ quan (2 tầng)                                        | Văn phòng cho thuê (6 tầng)                                                                                                                                 | Kiến trúc hiện đại phù hợp với không gian xung quanh.                                                                                                                                                        |
| 8            | 2 Ngô Quyền         | Cơ quan (2 tầng)                                        | Văn phòng cho thuê Tungshing square (12 tầng)                                                                                                               | Tỷ lệ kiến trúc chưa phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.                                                                                                                                  |
| 9            | 7 Tông Đản          | Nhà ở (2 tầng)                                          | Khách sạn Thủy Tiên (7 tầng)                                                                                                                                | Mật độ xây dựng cao tỷ lệ không phù hợp.                                                                                                                                                                     |
| 10           | 63 Lý Thái Tổ       | Cầu lạc bộ Đoàn Kết (1 tầng)                            | Văn phòng cho thuê 7 tầng và 1 tầng mái                                                                                                                     | Phù hợp với cảnh quan khu vực, kiến trúc gợi vẻ phong cảnh tân cổ điển Châu Âu.                                                                                                                              |
| 11           | 1 Hàng Bài          | Cửa hàng Bách hoá tổng hợp (2 tầng)                     | Trung tâm thương mại-Hà Nội Plaza (4 tầng)                                                                                                                  | -Quy mô lớn hơn trước.<br>-Kiến trúc thô nặng so với xung quanh.                                                                                                                                             |
| 12           | 1 Bà Triệu          | Cửa hàng giải khát ăn uống (2 tầng.)                    | Khách sạn du lịch Bờ Hồ (4 tầng)                                                                                                                            | -Kiến trúc điểm dứa cầu kỳ mang tính thương mại, chưa xứng với vị trí của nó.                                                                                                                                |
| 13           | 14-15 Hai Bà Trưng  | Hoà Lò                                                  | Khách sạn Văn phòng-Hà Nội Tower (14-15 tầng)                                                                                                               | Nơi đây xưa là Hoà Lò-nơi giam giữ tù nhân-Ngày nay là một KS hiện đại góp phần tạo cảnh quan cho khu phía nam Hồ Gươm                                                                                       |
| 14           | 63 Quang Trung      | Trụ sở cơ quan (4 tầng)                                 | Đề nhất văn phòng (18 tầng)                                                                                                                                 | Kiến trúc hiện đại đơn giản phù hợp với khu vực.                                                                                                                                                             |
| 15           | 44B Lý Thường Kiệt  | Cơ quan (2 tầng)                                        | Khách sạn-Văn phòng Central Building (22 tầng)                                                                                                              | Kiến trúc hiện đại với các bề mặt kính và tấm ốp phản theo tầng.                                                                                                                                             |
| 16           | 31 Hai Bà Trưng     | Cơ quan (2 tầng)                                        | Văn phòng cho thuê (8 tầng)                                                                                                                                 | Kiến trúc hiện đại đơn giản. Sử dụng mảnh che nắng ngày.                                                                                                                                                     |
| 17           | 37 Hai Bà Trưng     | Cơ quan (2 tầng)                                        | Công ty Bảo Việt (8 tầng)                                                                                                                                   | Kiến trúc hiện đại hài hoà với khu vực.                                                                                                                                                                      |
| 18           | 1 Lê Thánh Tông     | Cơ quan (2 tầng)                                        | Khách sạn Hilton Hà Nội OPERA (5 tầng)                                                                                                                      | Kiến trúc theo kiểu Tân cổ điển nhằm phù hợp với tổng thể nhà hát lớn.                                                                                                                                       |
| 19           | 83 A Lý Thường Kiệt | Cơ quan (2 tầng)                                        | Khách sạn Guoman (13 tầng)                                                                                                                                  | Kiến trúc tân cổ điển góp phần tạo không khí cho khu phố cổ                                                                                                                                                  |

thiết kế, xây dựng, khoa học công nghệ kỹ thuật thực hành, thương mại, môi trường, đào tạo.v.v... cơ quan phục vụ đời sống, tham quan du lịch.v.v... các công ty liên doanh.v.v... các cơ sở mới hình thành này cần có cơ quan làm việc, và đa phần chỉ muốn đặt trụ sở ở khu phố cũ, khu phố cổ. Bởi lẽ ở những nơi này có hạ tầng cơ sở xã hội và hạ tầng kỹ thuật tốt như: giao thông thuận tiện, người thường xuyên qua lại đông đúc, sự tiếp thị được thuận lợi dễ dàng... Các nhà ở có tầng trệt thông ra đường phố và các nhà biệt thự sát

đường phố lớn rất thích hợp cho việc mở các văn phòng công ty và mở các cửa hàng đại lý kinh doanh v.v...

Sự chuyển đổi chức năng của nhà ở, biệt thự và nhà ở hàng phố và các công trình trong thời kỳ kinh tế thị trường diễn ra dưới các dạng sau:

- Sự chuyển đổi chức năng một số bộ phận, chủ yếu là gian phòng có mặt tiếp giáp đường phố. Các nhà này gia chủ chỉ cho thuê phần ở mặt tiền để mở văn phòng cửa hàng, gia chủ vẫn ở phần trong và trên gác v.v... Người thuê tự tu sửa trang trí, đổi mới

không gian trong phòng để phù hợp với chức năng sử dụng mới.

- Sự chuyển đổi chức năng toàn bộ nhà: gia chủ cho thuê toàn bộ nhà phục vụ làm cửa hàng, văn phòng, và các phòng phục vụ khác; Nhà cửa được tân trang lại hoàn thiện trang trí phục vụ cho nhu cầu mới.

- Sự chuyển đổi chức năng toàn bộ nhà làm thay đổi cơ bản hình thái kiến trúc. Gia chủ hay chủ sở hữu cũ liên doanh với các nhà đầu tư trong hay ngoài nước, toàn bộ nhà cũ đã hết hạn sử dụng, thiết kế xây lại công trình mới nhằm khai thác sử dụng theo chức năng mới. Các công trình xây mới đều là các công trình nhiều tầng hoặc cao tầng. Sự chuyển đổi chức năng như vậy rõ ràng làm thay đổi cơ bản hình thái kiến trúc ngôi nhà và làm thay đổi bộ mặt kiến trúc đường phố. Các bảng điều tra thống kê dưới đây cho thấy sự chuyển đổi chức năng sử dụng trong một số nhà của các đường phố xây dựng từ thời Pháp thuộc... (Bảng 1-23)

Qua nghiên cứu thấy rõ sự chuyển đổi chức năng các công trình xây dựng từ thời Pháp thuộc diễn ra mạnh mẽ trong gần 2 thập kỷ gần đây dưới sự tác động của nền kinh tế thị trường. Tùy thuộc vào thể loại công trình (cơ quan làm việc, nhà biệt thự, nhà ở hàng phố...) với vị trí quy hoạch; quy mô công trình, quy mô khuôn viên; chủ sở hữu sử dụng, chủ đầu tư khai thác v.v... mà sự tác động có mức độ khác nhau tới các công trình cũ. Do có sự chuyển đổi chức năng sử dụng nên tính chất công trình thay đổi và hình thức kiến trúc cũng bị biến đổi. Bởi vậy để bảo tồn được các khu phố lịch sử (khu phố cũ xây thời Pháp) cần có sự quản lý kiến trúc quy hoạch khu phố cũ; cần xem xét quản lý chặt chẽ sự chuyển đổi để đảm bảo hợp lý về mặt cấu trúc hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo cảnh quan đặc trưng của khu phố cũ đã được hình thành còn lưu giữ được tới ngày nay. Đó chính là góp phần giữ gìn bản sắc cho đô thị Hà Nội.