

해외출장
보고서

지역 특성을 고려한 스마트 축소
도시재생 전략 연구

독일 스마트 축소 도시재생 정책 추진 현황과 사업 조사

2015.6.28 - 7.5
독일(베를린, 쾰부스, 드레스덴, 라이프치히)

성은영 부연구위원, 임유경 부연구위원

(a u r i) 건축도시공간연구소

목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
II. 독일 축소도시 정책 추진 개요	3
1. 독일의 축소도시 문제	3
2. 출장 도시 개요	4
(1) 베를린시	4
(2) 드레스덴시	5
(3) 콧부스시	5
(4) 라이프치히시	5
III. 기관 방문 및 전문가 면담	6
1. 축소도시 연구자 Philipp Oswalt 교수	6
2. 드레스덴 시청 담당자	9
3. 콧부스 대학 도시·지역계획학과 Mathias Koziol, Kiduk Moon 교수	13
4. 라이프치히 시청 담당자	16
IV. 주요 사례지 답사	19
1. 베를린	
(1) 엘아베 템펠 부지(RAW Tempel)	19
(2) 공주 정원(Prinzessinnengarten)	22
2. 드레스덴	
(1) 도심부 재정비	24
(2) 바이쎄리츠강 수변 공원	25
3. 콧부스	
(1) 작센도르프 마들로프 지구	26
4. 라이프치히	
(1) 린데나우 지역	28
V. 출장 성과	31

I. 출장개요 및 세부일정

1. 출장개요

출장기간	2015년 6월 28일(일) ~ 7월 5일(일)(6박8일)
출 장 자	성은영 부연구위원, 임유경 부연구위원
출장지역	독일 구동독 지역 주요 도시 : 베를린, 드레스덴, 콧부스, 라이프치히
출장목적	<p>○ 독일 주요 도시의 스마트 축소 도시재생 전략 면담조사 및 현장답사</p> <ul style="list-style-type: none"> - 베를린시 : 산업부지, 기반시설, 구동독지역 공가 등 다양한 유형의 공지 활용 정책 조사, 사업지 답사 - 드레스덴시 : 통합적 도시개발(INSEK) 정책 추진 성과 조사, 녹지화 사업지 답사 - 콧부스시 : 구동독 도시 축소에 따른 인프라구조 최적화 정책 자문 - 라이프치히시 : 통독 이후 산업기반 해체로 인한 도시 축소 현상에 대응하는 정책·도시계획 면담조사, 방치 토지 활용 사업지 답사

2. 세부일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타
6월28일 (일)	09:30 -14:25	인천	파리	인천 출발 → 파리 도착(KE5901)	파리 샤를드골 공항 경유
	17:30 19:10	파리	베를린	파리 출발 → 베를린 도착(AF1034)	
6월29일 (월)	09:00 -12:00	베를린		[자문회의1] 스마트축소 연구자 Philipp Oswalt 면담 Professor at Kassel University	면담자 변경 *1)
	14:30 -16:00			답사1-1 : 엘아베 템펠 부지 활용 사례답사	
	18:53 20:53	베를린	드레스덴	베를린 → 드레스덴 이동	
6월30일 (화)	09:00 -12:00	드레스덴		[자문회의2] 드레스덴시청 도시재생 담당자 Thomas Pieper 면담 Functional Area Manager Urban Renewal u . Quartier Nord planning	콧부스· 드레스덴 일정*2) 및 면담자 변경*3)
	14:00 -16:30			답사2-1 : 드레스덴 도심 및 수변 공원 답사	
	17:00 18:30	드레스덴	콧부스	드레스덴 → 콧부스 이동	

일 자	현지시간		출발지	도착지	일 정	기 타
7월1일 (수)	09:00 -12:00		콧부스		[자문회의3] 콧부스 대학(TU Cottbus) 방문 Mathias Koziol 교수 면담 Brandenburg University of Technology, Cottbus-Senftenberg	
	14:00 -17:00				답사3-1 : 콧부스시 인프라구조 최적화 사례지 답사	
	19:05	20:56	콧부스	라이프치히	콧부스→ 라이프치히 이동	
7월2일 (목)	10:00 -18:00		라이프치히		답사4-1 : 라이프치히 린데나우 지역 답사	
7월3일 (금)	09:00 -12:00				[자문회의4] 라이프치히 시청 도시재생·주택개발국 Beate Ginzel 면담 Head of Division, Office for Urban Regeneration and Residential Development	
	13:00 -14:08		라이프치히	베를린	라이프치히 → 베를린 이동	
	15:00 -18:00		베를린		답사1-2 : 베를린 도심부 공지활용 사례 답사	
7월4일 (토)	15:10 -16:55		베를린	파리	베를린 → 파리 AF1535	파리 샤를드골 공항 경유
7월5일 (일)	21:00 -15:00		파리	인천	파리 → 인천 KE092	

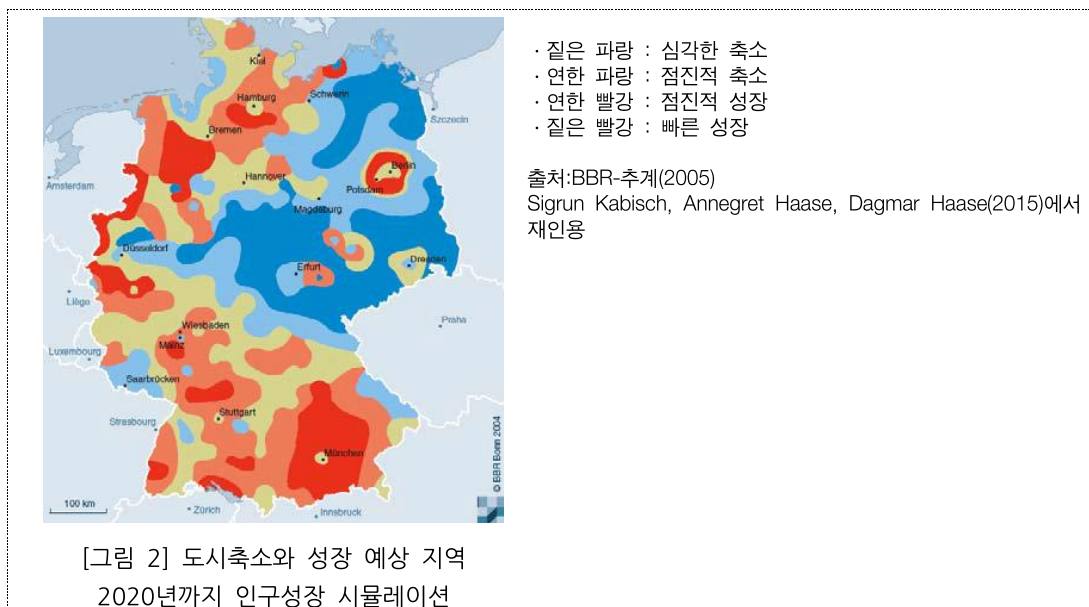
- *1) IRS 연구소를 방문하고 스마트축소 연구자 Dr.Manfred Kühn, Dr.Anja Nelle를 면담하고자 했으나 현지 사정으로 취소되었으며, Kassel University에 재직하는 Philipp Oswalt 교수로 면담 대상자를 변경하였음
- *2) 출장계획에서는 콧부스 방문 후 드레스덴을 방문할 예정이었으나, 드레스덴 시청 담당자와 콧부스의 브란덴부르크 공과대학 Mathias Koziol 교수와 면담 일정을 협의한 결과 시청 담당자가 부득이하게 일정을 드레스덴 → 콧부스로 변경하였음
- *3) 드레스덴 시청 경제시장 Dirk Hilbert가 일정상 면담에 응하기 어렵다는 답변을 받고 도시재생 실무담당자인 Thomas Pieper로 면담 대상자를 변경하였음

II. 독일 축소도시 정책 추진 개요

1. 독일의 축소도시 문제

○ 도시 축소 원인과 문제

- 미국과 마찬가지로 독일에서도 산업구조 변화에 따른 제조업 쇠퇴, 교외화 현상이 나타나서 도시가 쇠퇴하고 도심이 공동화하는 현상이 나타났음. 1990년 통일이 되면서 1990년대 중반부터 사회주의 체제 하에서 제조업 중심으로 발달한 구 동독 지역에서는 일자리를 잃은 사람들이 구 서독이나 주변 대도시로 이동하면서 도시 축소 문제가 더욱 심각하게 나타남
- 대량으로 공급된 공동주택단지에는 빈집이 증가하고, 기반시설이 노후하여 주거환경의 질이 급속하게 악화됨. 그 결과 인구가 지속적으로 유출되는 악순환이 계속됨에 따라 구 동독과 구 서독 지역의 양극화가 심해짐



○ 연방정부와 지자체 차원에서 다각적 정책 추진

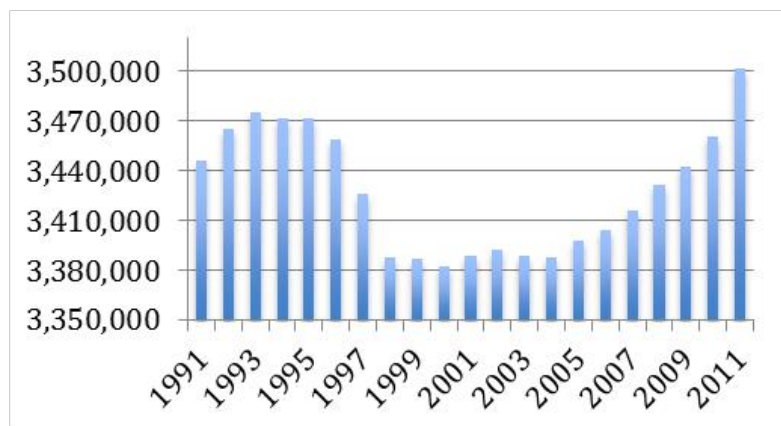
- 독일 연방정부에서는 도시 축소 현상이 앞으로도 계속될 것이라고 예측하고 기반시설 용량을 인구 규모에 맞게 줄이고 빈 땅과 건물을 활용하여 공간 이용의 효율성을 꾀하는 등 동독 지역 도시를 재구조화하는 정책을 추진
- 연방정부는 ‘동독 도시개조 사업(Stadtumbau Ost, 2002-2009)’에 재정적 지원을 하여 노후 주택을 철거, 구 동독 지역의 6개 주정부도 연방정부와 협력하여 해당 도시 특성에 맞는 스마트 축소 재생 전략을 추진

2. 주요 도시의 축소도시 정책 개요

(1) 베를린시

■ 개요

- 베를린시는 1990년대 중반 이후 경제 성장률 저하로 다른 주에 비해 실업률이 높았음. 2001년 베를린 주는 파산 위험에 처했으며, 2010년대 약 600억 유로의 빚을 청산하기 위해 공공지출을 삭감해야 했음
- 베를린 장벽이 무너진 이후 동베를린을 떠나는 사람들의 수 급증 : 그러나 다른 동독 도시들에 비해서는 변화가 적었으며, 2000년대 이후로는 성장세를 보임



[그림 3] 베를린 전체 인구변화 1991-2011

출처: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsstand

- 통독 이후 급속한 탈산업화로 도시 내에 산업단지, 기반시설, 빈 건물 등 다양한 공지가 발생. 일부 토지와 건물은 소유권 문제가 불분명했기 때문에 버려짐
- 베를린시는 공지 사용(temporary use of vacant land) 운동의 진원지로서 공지를 다양한 용도로 활용하여 커뮤니티를 활성화하고 도시 활력을 증진

■ 도시 축소 문제에 대한 대응

- Stadtumbau는 독일 연방정부에서 지원하는 도시개발 프로그램 중 하나로 경제구조 및 인구구조 변화를 겪고 있는 도시들을 대상으로 함
 - 베를린은 Stadtumbau Ost를 2002년, Stadtumbau West를 2005년 각각 진행하였음
 - 베를린 주정부는 Stadtumbau Ost를 통해 인구, 경제변화에 따른 공실률을 낮추는데 목표를 두고 동베를린에 위치한 주택 대량공급시기에 건설된 공업화주택단지, 낡은 지역 및 인프라를 개선하는데 지원하기로 함
 - 동베를린 뿐만 아니라 서베를린에서도 경제구조변화에 따른 인구감소, 공실률 증가, 실업률 증가가 나타났으며 Stadtumbau West를 통해 서베를린, 특히 도심지역에 도시가 나뉘었을 동안 생긴 도시형태 차이를 줄이고 더불어 공지를 활성화 시키는데 목표를 둠

(2) 드레스덴 시

■ 개요

- 드레스덴시는 작센 주의 수도로서 정치, 상공업, 문화의 중심지임. 1990년 통독 이후 급격한 시장경제 체제 전환에 적응하지 못한 동독 기업들이 경쟁력을 잃게 되면서 도시의 경제기반이 약해지고 실업률이 증가함
- 일자리를 잃은 주민들이 서독으로 이주하면서 도시축소. 이후에도 교외지역에는 주택이 대량 공급되면서 도시 내 공가율이 높아지고 공동화 현상이 나타남
- 1990년대 후반부터 도시 축소화 경향에 맞게 도시구조를 재편하려는 전략을 수립하여 실행

(3) 콧부스시

■ 개요

- 콧부스시는 독일 동부 브란덴부르크주에 있는 인구 101,671명(10만)의 도시로서 중세 시대부터 섬유 공업의 중심지였으며 근대 이후 기계, 전기, 금속 등의 공업이 발전하였음
- 동독시절 5대 도시 중 하나로써 주요 공업도시이자 교통 요지였으나, 통일 후에 산업 침체로 어려움을 겪었음. 이에 콧부스시는 기존 주택을 철거하고 주거환경을 개선하는 등 축소도시 정책과 사업을 추진하고 있음

(4) 라이프치히 시

■ 개요

- 라이프치히는 통독 이후 국영기업이 민영화되고 기업들이 합병 및 도산되면서 공업이 급속하게 쇠퇴함. 대량의 실업자가 발생하여 구 서독이나 베를린으로 인구가 유출되면서 축소 도시 양상 발생. 특히 도심에 공가율이 높아지고 공동화 현상이 나타남
- 라이프치히 시는 ‘동독 도시구조개편 프로젝트’ 보조금 제도를 활용하여 과잉주택대채를 수립하고 사업 추진하는 한편, 도시공간에 생긴 빈집을 철거하고 공원이나 대지로 환원, 방치된 토지를 녹지화함으로써 도시환경을 개선하고 매력도를 높이는데 기여

III. 기관 방문 및 전문가 면담

1. Philipp Oswalt 교수

(1) 면담 개요

일시	: 2015년 6월 29일(월) 09:00 ~ 12:00
장소	: Cafe Lenzig, Eisenachestr Str at Wartburgstraße
면담 대상자	: Prof. Philipp Oswalt Professor for Architecture Theory & Design at Kassel University
면담 내용	: 독일의 축소도시 정책 추진 현황과 성과 자문, 관련 연구자료 요청

※ Philipp Oswalt(1964~)

건축가이자 작가, 교수로 활동 중인 필립 오스발트는 2001~2003년에 유럽 연합의 지원을 받아 도시공간의 '일시성(temporality)'을 다룬 '도시촉매(urban catalyst)' 프로젝트를 기획·진행했다. 2002~2008년에는 다국적 연구 프로젝트 '축소 도시(Shrinking Cities)'를 주도했다.

저서

Urban catalyst : the power of temporary use / Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz., 2013

Shrinking cities / edited by Philipp Oswalt for the Kulturstiftung des Bundes Hatje Cantz, 2005.

Atlas of shrinking cities / edited by Philipp Oswalt and Tim Rieniets ; with the editorial assistance of Henning Schirmel ... [et al.] ; graphic design, Grafik: 1 kilo = Atlas der schrumpfenden Städte / herausgegeben von Philipp Oswalt und Tim Rieniets ; unter redaktioneller Mitarbeit von Henning Schirmel ... [et al.] ; graphic design, Grafik: 1 kilo Hatje Cantz, 2006.

(2) 면담 내용

■ "Shrinking Cities" 프로젝트 개요

- 축소도시 프로젝트는 2002~2008년 사이에 연방문화재단(Federal Cultural Foundation)의 프로젝트로서 미국, 영국, 독일 주요 도시 연구자들과 협력하여 진행하였음
 - 베니스 건축비엔날레 주제로 축소도시를 제안했으나 정부 반대로 진행하지 못하고 그 이후 연방문화재단의 위탁 용역 형태로 진행. IBA로 구체화됨
- 초기에는 통일 후 동독 도시들의 축소 현상에 초점을 맞췄으나, 축소 도시 문제가 독일에 그치는 문제가 아니고 세계 각국, 여러 도시에서 나타나는 현상이므로 논의를 확대하고자 여러 나라의 연구자들과 협력 하에 분석 프로젝트를 진행하였음
 - 미국의 Detroit, 러시아의 Ivanovo, 영국의 Manchester와 Liverpool, 독일의 Halle과

Leipzig를 대상으로 도시 축소 현상을 분석하였음. 디트로이트는 교외화(suburbanization) 문제, 맨체스터와 리버풀은 탈산업화(deindustrialization), 이바노보는 후기사회주의(postsocialism), 할레와 라이프치히는 여러 요인이 복합적으로 나타나서 축소 현상이 나타나고 있음

- 축소 도시 문제에 적절하게 대응하기 위해서는 물리적으로 건물을 철거하고 기반시설을 축소하는 것을 넘어서 문화적으로 접근할 필요가 있음
- 구동독지역에서 인구가 빠져나가고 주택경제가 침체하고 공실이 늘어나면서 공동주택의 일부를 철거하는 프로그램이 진행되었고 그 결과 많은 주택이 철거되었음. 그러나 물리적인 접근만으로는 도시 기능을 회복시키는 데에 한계가 있음

■ "Shrinking City"의 개념과 지향점

- 도시 “축소”는 성장과 반대로 인구가 감소하고 경제가 쇠퇴하는 현상을 의미
- 기존의 도시재개발은 많은 공공재원을 투입해서 기반시설을 확충하고 주택을 공급하는 방식이었으나, 도시가 지속적으로 쇠퇴하고 공공재원이 충분하지 않은 현실을 고려하면 새로운 방식의 재생 방식이 필요함
- 공공부문이 일방적으로 추진하는 방식은 한계가 있으며, 민간부문과의 협력이 중요함

■ IBA Urban Redevelopment Saxony-Anhalt 2010 “Less is Future” 관련

- IBA Urban Redevelopment Saxony-Anhalt 2010 역시 축소 도시를 주제로 진행. 세계 여러 도시에서 이제 축소는 새로운 주제가 아니라 당연한 현실임. 산업화로 인한 성장 시대에는 인구, 경제, 도시 모든 것이 성장했으나, 20여년 후 성장 시대는 한계를 맞게 됨. 전 세계 도시 중 1/4은 인구가 감소하는 추세임
- 과거에는 대부분의 도시들이 “어떻게 성장할 것인가”를 고민했지만, 오일쇼크, 경제침체, 환경문제 대두 등으로 점차 성장 동력을 잃고 있는 상황에서 이제는 성장 없이 “어떻게 변화할 것인가”를 고민하고 있음
- 1950~2000년 사이 50년 동안 인구가 감소하는 도시 수는 330% 증가. 인구 10만 이상의 370개 도시에서 일시적 또는 지속적으로 인구가 감소함
- 과거에 도시 쇠퇴(decline)는 아틀란티스, 트로이, 폼페이 등 아주 예외적인 사례로 여겼으나, 지난 50여 년 동안 도시 축소 현상이 지속되고 있음
- 아직도 많은 정치가들은 “축소(shrinkage)”라는 단어를 사용하는 것을 거부하지만 뒤스버그(Duisburg), 헤른느(Nerne)와 같은 도시에서 전체 인구의 20% 이상이 감소하는 현상을 감안할 때 이제 “축소”는 피할 수 없는 문제임
- IBA Urban Redevelopment Saxony-Anhalt 2010는 “19개 도시-19개 테마”로 진행. 참가자들이 스스로 이슈를 제안하고 경험을 공유. IBA는 도시·건축 분야의 주요 이슈를 공유하고 아이디어를 제안하는 일종의 플랫폼
- IBA Town Network는 많은 개념들과 프로젝트들에 대해 이야기하고 토론하는 플랫폼이 됨. 1년에 2차례 정도 모이며, 동독도시재구조화 프로그램의 편딩을 받는 Saxony-Anhalt 모든 44개 도시 관계자들에게 열려 있음. IBA Town Network에서 각자의 경험과 문제

의식을 공유

- 구체적인 프로젝트를 실현하는 것을 목표로 하지 않지만, 현상을 살피고 아이디어를 모아서 생각의 전환점을 만드는 계기가 됨
- 축소도시 주제와 관련해서 19개의 도시-19개 테마 중 ‘도심부 강화’를 주목할 필요가 있음. 성장 시대에는 도시가 주변부로 점차 확장되었으나, 인구가 감소하는 도시에서는 도심부의 기능을 강화할 필요
- 도심부에 공공공간을 조성 또는 개선하고 대중교통을 활성화. 도시 주변부의 도시화지역은 점차 줄여나가면서 도심부 기능을 강화해야 함
- IBA 2010 이후에는 도시 외 지역의 축소 현상에 대한 연구를 계속하고 있음

■ Urban Catalyst

- 도시의 작은 부분을 개선함으로써 주변 지역까지 활성화하는 “도시 촉매(urban catalyst)” 개념을 검토하고 관련 프로젝트를 발굴한 연구임
- 버려진 또는 저이용되는 도시공간을 다른 용도로 사용하는 방안을 연구하였음. 전통적인 건축과 도시계획은 변화하는 시대와 새로운 상황에 적용되기 어려움
- 다음 용도가 정해지기 전에 토지 또는 건축물을 임시로 다른 공간으로 활용함으로써 버려진 공간에서 일어날 수 있는 문제를 줄이고 주변 지역에 활력을 줄 수 있음
- 10여 년에 걸친 연구 결과로 단행본 “Urban Catalyst”가 발간되었음
- “임시사용(temporary use)”을 도시개발의 한 전략으로 사용할 필요
- 2003년에 “도시촉매” 프로젝트에서는 지자체 차원에서 가용 토지 데이터베이스를 구축할 것을 제안하였음. 비어있거나 이용 효율이 낮은 토지를 목록으로 만들면 수요자들이 손쉽게 정보에 접근하고 적당한 토지를 찾을 수 있음



출처: www.shrinkingcities.com

2. 드레스덴 시청 담당자

(1) 면담 개요

일시	: 2015년 6월 30일(화) 09:00 ~ 12:00
장소	: 드레스덴 시청
면담 대상자	: Thomas Pieper, Functional Area Manager Urban Renewal. Quartier Nord planning
면담 내용	: 드레스덴시의 축소도시 정책 및 통합적 도시개발(INSEK) 추진 현황과 성과, 제도적 근거와 재정 지원 현황 파악, 자료 요청

(2) 면담 내용

■ 드레스덴 도시 현황과 발전 전략

○ 드레스덴 도시 현황

- 독일 통일 이후 서독 도시로 인구가 빠져나가고 산업 기반이 흔들리면서 인구가 감소, 1970~90년 사이에 대량으로 지어진 공동주택에 공실이 발생하고 산업시설이 빈 상태로 방치되기도 함. 물리적 환경이 낙후되고 주민 삶의 질이 나빠짐
- 이후 드레스덴 인구는 다시 증가, 현재는 도시가 전반적으로 성장하고 있음

○ 드레스덴의 도시 발전 전략

- 드레스덴에서 축소 현상은 도시 전반에 걸쳐 나타난 것이 아니라 부분적으로 나타났으며, 도시 발전 전략을 구상하는 데에 있어서도 사회·경제·문화 분야를 복합적으로 고려하여 도시의 전반적인 발전 방향을 검토함
- 인구가 감소하고 경제가 쇠퇴하는 등 축소 현상이 나타나는 지역에 대해서는 주민의 삶의 질을 향상시키는 방안을 모색

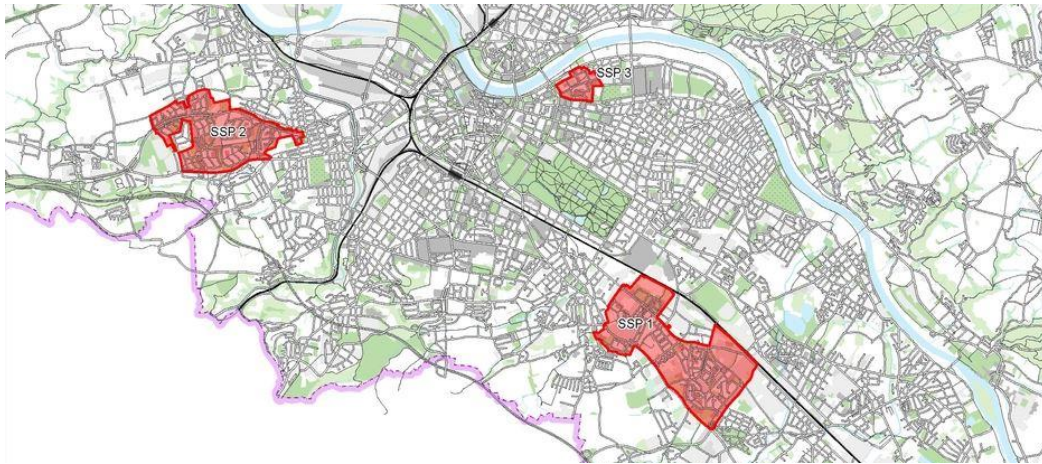
■ 축소 도시 정책과 도시재생(stadterneuerungsgebiete : Urban Renewal) 사업

○ SSP-사회적으로 통합된 도시(die soziale stadt : Socially Integrative City) : 사회약자층이 많이 거주하는 지역을 대상으로 빈 주택을 철거하고 사회적 기반시설을 확충하여 주민들의 삶의 질을 향상시키는 프로그램

- 대량으로 지어진 철골 구조의 공동주택 지역으로써 15년 전에는 공실률이 20~25%에 달함. 현재는 7% 정도로 감소. 연방정부의 보조금으로 7,000여 주택을 철거하고 일부는 녹지로 활용
- 이 주택들은 동독시대에 대규모 주택조합이 소유했으나 운영 상황이 열악하였음
- 현재 드레스덴은 첨단산업이 성장하면서 인구가 증가하고 있기 때문에 건축물을 신축하는 상황이며, 공공부문은 지불가능한 주택을 공급하기 위해 노력하고 있음. 현재 시장 선거가 진행 중인데, 주택조합을 결성하여 5,000여 주택을 공급하는 공약을 내걸었음¹⁾

1) 2015년 7월 5일 드레스덴 시장선거 결선투표에서 자유민주당(FDP) 소속 디르크 힐버트 시장이 당선되었음

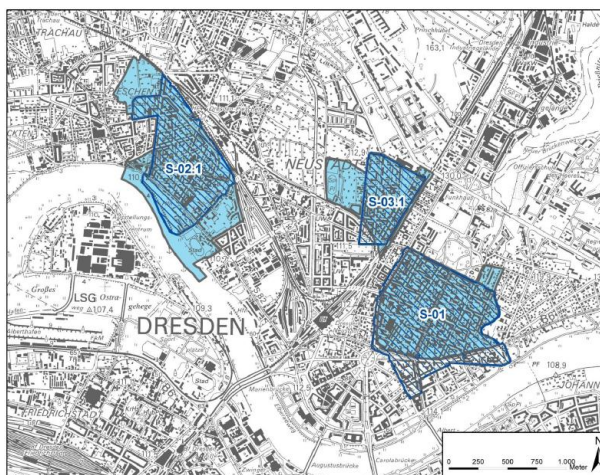
- SSP 1,2 지구 : 사회약자층이 거주하는 지역으로써 범죄율이 높음. SSP 2지구는 1990년 즈음에 완공되었으나 공공녹지, 유치원, 학교와 같은 사회기반시설이 부족하였음. 소득이 낮은 사람들이 모여들면서 사회적 문제가 심각하게 나타남. 1993년부터 사회적 융합 지원금과 연방지원금으로 사회적 인프라 구축에 투자하였음
- SSP 3 지구 : 2014년부터 관리 대상이며, 역시 철골조로 지어진 건물 지역이지만 규모가 상대적으로 작고 문제도 덜 심각함



[그림 4] "Social city" program areas

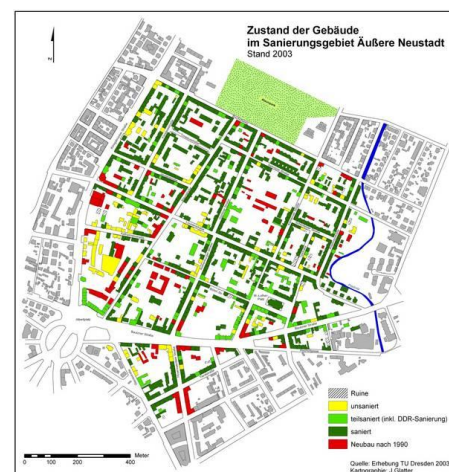
자료 : 드레스덴시청 홈페이지 <http://www.dresden.de>

- S-도시재개발 조치(städtebauliche Sanierungsmaßnahmen : urban redevelopment measures)
 - 산업화 시기였던 1870~1910년 사이에 지어진 지역으로써 공작소, 수리소, 주거 등 다양한 용도가 복합. 1990년 이후 산업 기반이 사라짐
 - 이후 재생 정책에 따라 건물 단위로 조사 작업을 진행. 블록 내부의 건물을 철거한 후 녹지로 조성. 밀도를 낮추면서 환경을 개선함으로써 주민들의 삶의 질 향상



도시재개발 조치 대상지역(S-01~03)

자료 : 드레스덴시청 홈페이지 <http://www.dresden.de>



S-01지역 건물상태 조사

Projektbearbeiter: Dr. Jan Glatter

Laufzeit: bis 08.2006

○ 홍수지역을 자연으로 되돌리기

- 드레스덴을 가로지르는 엘베강과 그 지류들은 홍수 위험이 있으며, 2002년 이후 대규모 홍수가 두 차례 일어나서 강변에 입지한 산업·상업 부지가 침수되었음. 침수 후 일부 시설은 빈 채로 방치
- 드레스덴시에서는 더 이상 사용하지 않는 건물을 철거하고 이들 지역을 자연으로 되돌려서 공원으로 사용하는 계획을 수립. 계획 추진 과정에서 물레방아 자리 등 역사적 자원을 발견하였으며, 이를 공원의 일부로 계획함
- 상습 침수 지역을 공원화함으로써 새로운 도시 성장 동력으로 활용

○ Dresden “Wei ßeritz urban development concept”

- 바이쾨리츠강은 드레스덴에서 두 번째로 큰 강으로써 19세기 이후 강변에 다양한 산업시설이 입지함. 1990년 이후 산업 구조가 급격하게 변화하면서 이들 시설들은 그 기능을 상실하고 드레스덴 남서부에는 버려진 대지들이 많이 발생. 버려진 녹지, 공공시설은 대부분 열악한 상황이었으며, 정부보조금이 없으면 자력 회생이 어려웠음
- 드레스덴시는 “바이쾨리츠 도시개발사업(Wei ßeritz urban development project)”을 추진하고 이 지역을 대상으로 한 사업들에 대한 통합적인 계획을 수립함. 특히 2002년 홍수를 계기로 이 지역 정비사업이 탄력을 받았으며, 유럽지역개발펀드(European Regional Development Fund,ERDF)의 지원을 받음
- 통합개발계획은 바이쾨리츠강변 4km에 걸쳐 주변의 산업시설을 철거하고 부지 오염 문제를 해결한 후 공원(Weisseritz Grünzug)으로 조성하는 내용을 포함. 수변공원에는 각 지점의 역사를 설명한 표지판을 설치하였음



바이쾨리츠 도시개발사업 개념도

B.U.S. - Büro für Umweltplanung und Stadtentwicklung

출처: <http://www.werkstatt-stadt.de/en/projects/246/overview/>



사업대상지에 세워진 표지판

대상지역의 역사를 설명

■ 통합적 도시발전계획 INSEK(Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt : Integrated Urban Development Plan)

○ 전략계획 성격의 '통합적 도시발전계획 INSEK'

- INSEK은 도시재생을 추진하는 기본 바탕이 되며, 2002년부터는 INSEK을 수립해야만 지원금을 받을 수 있도록 규정. 모든 지원금 분배의 근거가 됨
- 도시발전을 위한 통합적 계획으로써 개발 우선 순위를 검토하여 도시정비 대상 지역, 중점정비구역을 지정. 전반적인 큰 방향을 설정하고 구체적인 계획은 상황에 따라 유연하게 적용할 수 있도록 함
- 드레스덴에서는 2002년에 수립, 이후 3년 마다 갱신. 2015년 현재 전반적인 재검토 중

○ 수립 단계에서 지역(local)의 의견을 수렴해서 수립하기 때문에 정치 상황이 변화해도 일정 정도의 지속성을 유지

- 물론 시장 또는 집권당의 정책에 따라 방향이 일부 변화하기도 하지만, 지역 요구를 담은 정책·사업은 대체로 지속함. 일부 사업은 정치적 대립, 주민과의 갈등으로 인해 20여년 동안 정체됨

○ 계획 수립 주체

- (재)개발사업 추진 배경 : 지역 주민(토지 소유주 연합 등)의 개발 요구가 있을 경우, 또는 공공부문(시청)이 사업을 추진할 필요가 있다고 판단한 경우(ex.홍수지역 녹지계획)
- 시에서 계획을 수립하는 경우 의견 수렴을 위한 다수의 회의와 시의회 의결을 거쳐 승인. 이는 지원금을 투입하는 근거가 됨
- 구체적인 계획 수립이 필요할 경우, 시청 도시계획·개발부서에서 요강을 작성한 후 외부 전문업체 용역으로 진행. 특별한 아이디어가 필요한 경우에는 공모(competition)를 진행하기도 함



3. TU Cottbus (콧부스 공과대학) 도시·지역계획학과

(1) 면담 개요

일시	: 2015년 7월 1일(수) 09:00 ~ 12:00
장소	: TU Cottbus, Brandenburg (Brandenburg University of Technology, Cottbus-Senftenberg)
면담 대상자	: Mathias Koziol 교수, Kiduk Moon 교수
면담 내용	: 인구 감소와 도시 축소에 대응하기 위한 기반시설 최적화, 콧부스시의 축소도시 전략 관련 자문, 자료 요청

(2) 면담 내용

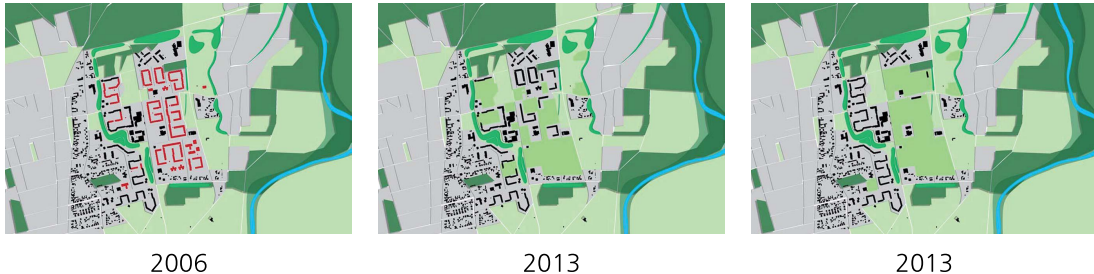
■ 콧부스의 도시 축소 현황

- 통일 이후 구 동독 지역의 산업기반이 붕괴되고 약 백만 명이 서독으로 이주하면서 콧부스를 비롯한 동독 도시들은 축소 현상이 나타남
 - 통일을 기점으로 출생률도 낮아지면서 동독 지역 인구는 10% 정도 감소. 베를린을 제외한 대부분의 도시에서 인구 감소. 다만 드레스덴과 라이프치히는 인구 감소 비율이 상대적으로 낮았음
 - 도시 여러 지역에서 빈 공간이 발생. 도시 외곽에 위치한 공동주택단지 일부에서는 공실률이 40%에 달함. 도심의 남쪽, 북쪽 외곽 지역의 공실 현상이 가장 심각하게 나타났으며 도시를 제외한 대부분 지역에서 10% 내외의 공실 발생
 - 물 사용량 역시 10년 사이에 1/3 이상 줄어들었음

■ 도시 축소 문제에 대한 콧부스의 대응

- 도시 외곽 지역의 빈 공간을 철거
 - 더 이상 도시 지역으로 유지하기 어렵다고 판단한 지역들을 대상으로 철거 작업을 진행하였음. 철거 대상 여부는 건축년수를 기준으로 하는 것이 아니라 축소 문제가 얼마나 심각하게 나타나는가를 기준으로 결정함
 - 가장 늦게 지어진 북쪽 지역 공동주택단지에는 젊은 층이 많이 거주했는데, 직장을 찾아 빠른 속도로 빠져나가면서 공실 문제가 심각해짐
 - 철거 대상 건축물은 대부분 동독 시절에 지어진 임대주택으로써 주택조합이 소유. 민간이 소유물이 아니므로 철거를 용이하게 진행할 수 있었음
- 외곽 지역은 철거 후 녹지화 vs. 중심부 기능 강화
 - 공실률이 높게 나타나는 도시 외곽 공동주택단지는 부분적으로 철거하고 녹지를 조성하는 등 밀도를 낮추는 한편, 도심부의 기능은 강화
 - 철거비 지원 : 도시재생프로그램에 따라 철거비 지원

- 주택건설사가 지원비보다 더 저렴한 비용으로 철거할 경우에는 그 차액으로 이사비 지원
- 젊은 층이 도심부로 이주하도록 유도하는 정책을 추진 : 유사한 평면의 집을 제공. 리모델링과 이사비 지원



2006

2013

2013

Neu-Schmellwitz 지역 도시재생을 위한 공간개념

출처 : <https://www.cottbus.de/.files/storage/aa/aa/gb/ExWoStAusstellung.pdf>

○ 기반시설(상하수도, 가스 등) 재구조화

- 주택 철거와 동시에 상하수도, 가스 등 도시기반시설도 단계적으로 철거하였음
- 도시가 교외로 확장할수록 1인당 기반시설 비용이 증가. 도심 기능을 강화하고 토지이용을 집약적으로 하면 기반시설 비용도 줄이고 보다 효율적으로 이용할 수 있음

■ 경제 활성화 정책

○ 독일에는 도시 축소 문제와 별개로 도시 경제 활성화를 지원하는 다양한 정책을 추진하고 지원 제도를 시행

- 연방투자은행, 재건은행에서 지원하며, 지자체도 입지 여건을 향상하기 위해 지원
- 주정부는 간접적으로 지원 : 대학 입지, 창업 컨설팅, 문화 육성 등(ex. 콧부스는 대학 도시로 성장했으며 문화·예술 기능을 강화하기 위해 국립극장 입지)
- 시청 내에 경제지원팀을 두고 기업 입지를 유도하고 네트워크 구축

○ 경제 활성화를 위한 제도적 지원

- 비용을 지원하는 것 외에 다양한 제도적 지원책 마련·시행(ex. 건축허가기간 단축)

■ 콧부스 통합적 도시발전개념(INSEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus : Integrated Urban Development Concept)

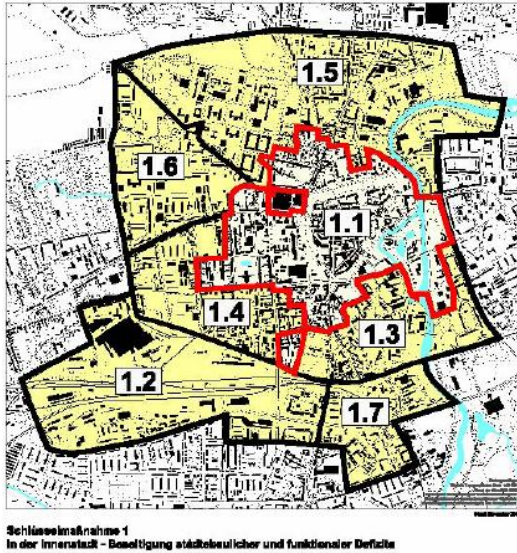
○ 도시구조와 주택, 경제와 고용, 교통시설, 도시기술, 사회기반시설, 문화·여가·스포츠, 교육과 과학, 자연과 환경, 도시마케팅과 주민참여, 네트워크, 지자체간 협력, 지역정부 재정 문제를 다루는 통합적인 도시발전개념

- 도시 제반 문제를 통합적 관점에서 바라보고 발전 방향 제시

○ 철거 지역 선정, 지원금 배분의 근거가 되는 계획으로써 주택·경제, 도시구조 변화 방향을 제시

- 1) 도시의 도시적, 기능적 문제를 해결 : 도시 재개발, 기능 재조정 및 강화
- 2) 사회·환경·경제 측면에서 도시 재구조화 : 사회적으로 용인 가능한 범위 내에서 도시

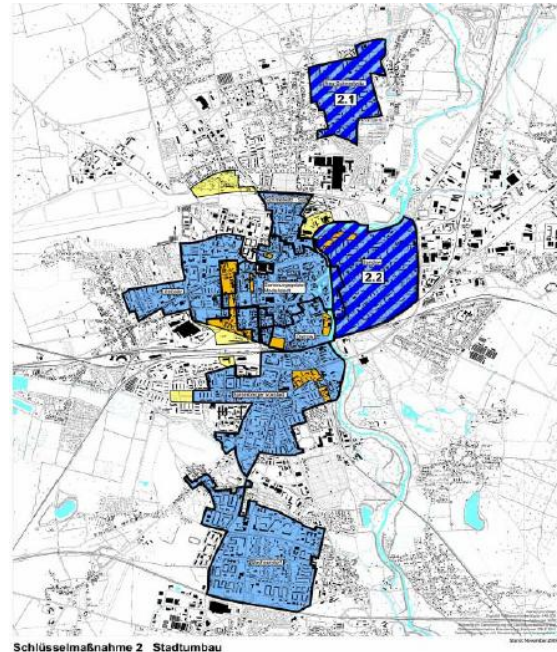
재생·개발사업 추진, 환경·경제 측면에서 새로운 디자인 방향 적용. 문화·여가 환경 개선



콧부스시 INSEK의 주요 조치 1 :

도심부 문제 해결

출처 : <https://www.cottbus.de/.files/storage/aa/aa/mt/INSEK.pdf>



콧부스시 INSEK의 주요 조치 2 :

사회·환경·경제 측면을 고려한 도시 재구조화

■ 도시재생전략 추진 성과

- 도시재생전략 추진 결과 도심부 인구는 완만한 증가세로 돌아섰으며, 이제 도심부에는 공실이 거의 없고 안정됨
- 공동주택단지가 있는 남쪽과 북쪽 지역은 아직까지 인구가 지속적으로 감소하고 있으며 계획적 철거를 계속하고 있음



4. 라이프치히 시청 도시재생·주택개발 부서(Office for Urban Regeneration and Residential Development)

(1) 면담 개요

일시	: 2015년 7월 3일(금) 09:00 ~ 12:00
장소	: 라이프치히 시청 도시재생·주택개발 부서 (Office for Urban Regeneration and Residential Development)
면담 대상자	: Dr. Beate Ginzl, Head of Division, City of Leipzig, Mayor Office for Urban Regeneration and Residential Development, Division for Integrated Urban Development and Housing Promotion Activities (64.5)
면담 내용	: 인구 감소와 도시 축소에 대응하기 위한 라이프치히시의 축소도시 전략 관련 자문, 자료 요청

(2) 주요 면담 내용

■ 라이프치히 도시 축소 현황

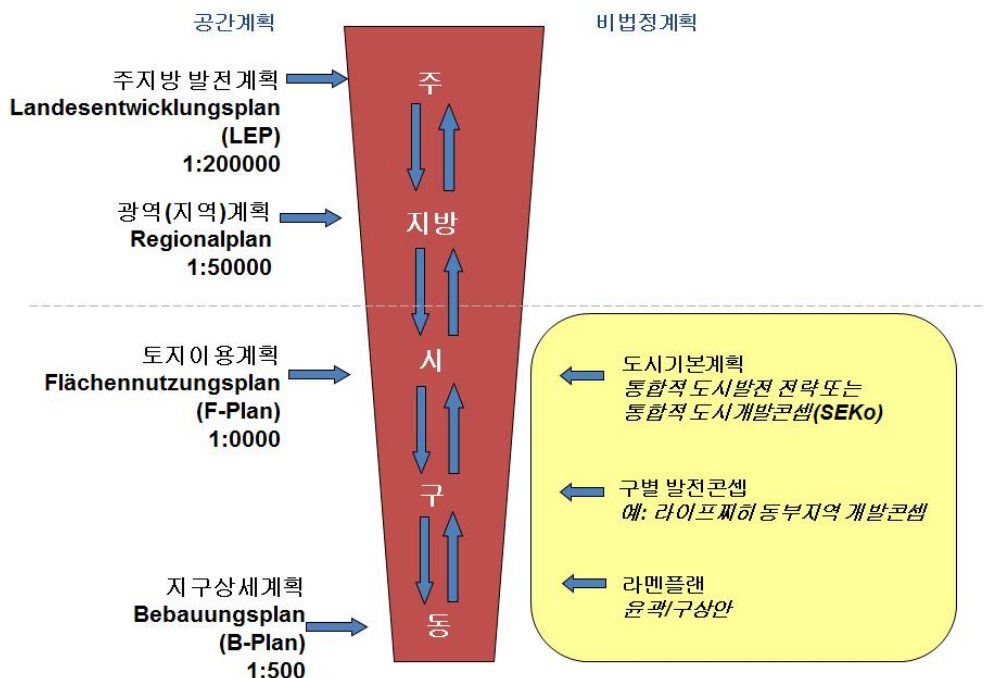
- 1990년 독일 통일 이후 정책적으로 상생발전 추진. 그러나 라이프치히는 통일 후, 1989년 약 585,000인이었던 인구가 1997년 485,000인으로 약 10만 명 가까이 감소
- 동독의 많은 기업들이 도산하였으며 일자리를 잃은 많은 주민들이 서독으로 이주하였으며, 도산한 기업의 건물과 주택 등 많은 빈집이 발생하였으며, 건물의 저이용 확대
- 심한 경우 건물내 70%가 비었으며, 도시의 천공현상(도시 내부에 빈집이 늘어나는 것을 구멍으로 표현) 심화

■ 라이프치히의 축소 도시 정책 및 사업 사례

- 파수꾼의 집(Wächterhäuser)
 - 지방정부는 지역의 빈집을 매입하거나 빈 토지에 다세대 주택을 지어 젊은이들에게 저렴한 임대료로 빌려주고 이를 파수꾼의 집이라 칭하여 지역의 매개체 역할
 - 사회적, 경제적으로 자리잡지 못한 젊은 계층들에게 보증금 없이 저가의 월세로 살 수 있도록 집을 빌려주어서 젊은 인구의 유입을 유도하고 지역의 공동화 문제 해결
 - 일반적으로 5년 단위로 계약하며 연장 가능. 중간이용(츠비쉬넨utzung, Zwischennutzung) 개념에서 접근
- 라이프치히의 동쪽 그뤼나우 지역 및 도시 북쪽의 쇠퇴, 빈집 문제 심각
 - 저소득층 주거지들이 밀집했던 지역의 공동화로 우범화 진행. 해당지역 중 동쪽 그뤼나우 지역은 녹지화 추진. 중간소득계층 이주를 유도하기 위해 개인주택 건설 장려

■ SEKo

- 현재 2009년 수립한 도시정비계획(Stadtentwicklungskonzept or SEKo), SEKo 2020을 수정하여 SEKo 2030 계획 수립 작업 중이며 2017년 수립 완료를 목표로 추진
- 계획의 실무는 라이프치히 시의 도시계획 부서SPA와 도시 및 주거지 재생 부서ASW에서 약 5인의 working group을 구성하여 공동 작업 진행함으로써 계획협의 및 추진에 드는 시간과 비용을 절약
- 일반적으로 2년 정도의 시간이 걸리며 시민과 분야별 전문가들의 의견 수렴을 통해 진행
- SEKo 2030 계획에서는 600,000인을 목표인구로 중심부의 콤팩트화(고밀화) 및 주변부의 녹지공간의 질 제고 등을 함께 추진



[그림 7] 독일의 공간계획체계에서 SEKo의 위치(문기덕 제공)

■ 주택개조 및 주거지 정비 사업

- 주택개조 및 주거지 정비 사업은 2002년 동독 도시개조 사업(Stadtumbau Ost, 2002-2009)의 지원금으로부터 주요 사업을 진행해 옴
- 연방정부의 기금과 주정부 은행 SAB, 주정부 SHI 등의 협력
- 지원대상은 상위계획에 포함된 지역에서 계획의 내용에 포함하는 경우
- 기반시설에 대해서는 SAB에서 2/3, 주정부에서 1/3 정도 매칭펀드로 지원
- 일반주택에 대한 지원은 파수꾼의 집 지정, 지원, 건물소유주, 세입자(사회적 약자) 지

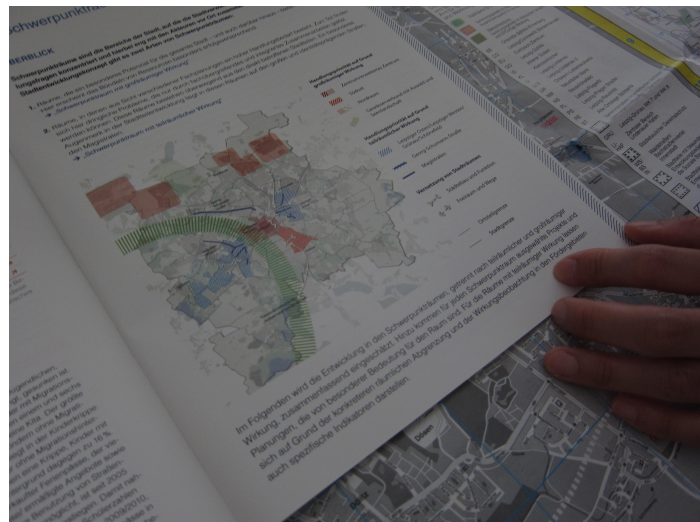
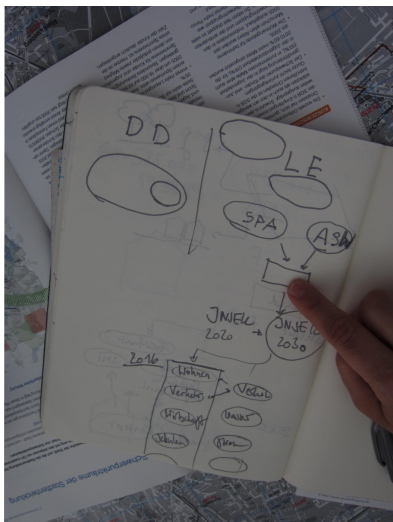
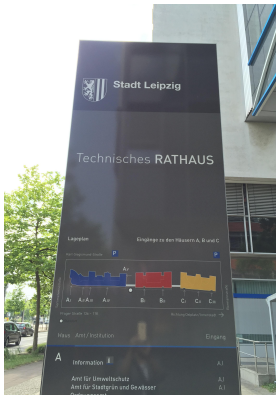
원, 장애인 주택개조, 친환경 건축물로 개조 지원 등이 있음

■ 라이프치히 인구 추세

- 현재는 라이프치히 도시 인구는 약 550,000인 정도로 회복되었으며, 오히려 고밀도 주택이 필요해지고 있음
- 2020년에는 600,000인으로 증가 예상. 과거에는 철거 후 빈 공간을 녹지화했으나 이제는 기존 녹지공간을 개선하거나 사이공간의 질을 높이는 사업을 추진하고 있음

■ 기타

- 라이프치히의 주택 소유자는 개인 12%, 시정부(stadt) 15%, cooperation과 association(민간) 70% 정도로 구성



IV. 주요 사례지 답사

1. 베를린

(1) 엘아베 템펠 부지 (R.A.W-Tempel) : 철도 차량 기지 중간 이용 사례

- 위치 : Revaler Str.99 10245 Berlin
- 면적 : 약 5ha
- 소유주 : Kurth Immobilien GmbH (2015년 이후)
- 개요
 - 엘아베는 'Reichsbahnausbesserungswerk'의 줄임말로 동독 철도 차량 기지를 의미함
 - 엘아베 부지는 베를린 동측 프리드리히샤인(Friedrichshain)에 위치하며, 1867년 독일에서 가장 크고 오래된 철도 수리시설이 건설됨
 - 1993년 독일 철도청(Deutsche Bahn)이 이곳을 더 이상 이용하지 않게 됨에 따라 일시적 활용이 이루어짐
 - 1998년, 부지의 일시적인 활용에 대한 조직적이고 합법적인 틀을 제공하기 위해 RAW-Tempel 기구가 창설되었음
 - 템펠에 방치된 부지는 일시적 활용을 통해 클럽, 색다른 카페 및 예술가들의 작업장, 문화예술 프로젝트 진행, 다양한 옥외활동이 이루어지고 관광객 방문 증가

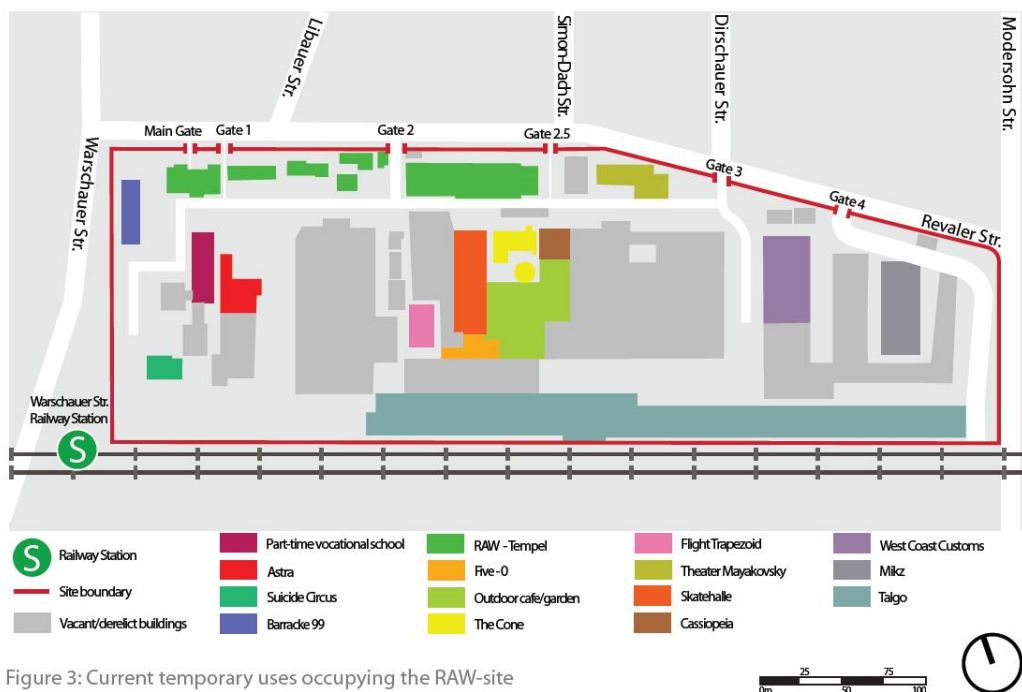


Figure 3: Current temporary uses occupying the RAW-site

[그림 8] 엘아베 부지 지도(초록색으로 표시된 부분이 엘아베 템펠 영역임
출처: Zagami(2009), Indeterminate Spaces.

- 엘아베 템펠을 구성하는 건물은 4가지(Official House, Ambulatorium, Administrative Building, Material&Equipment Stores)로 구분됨

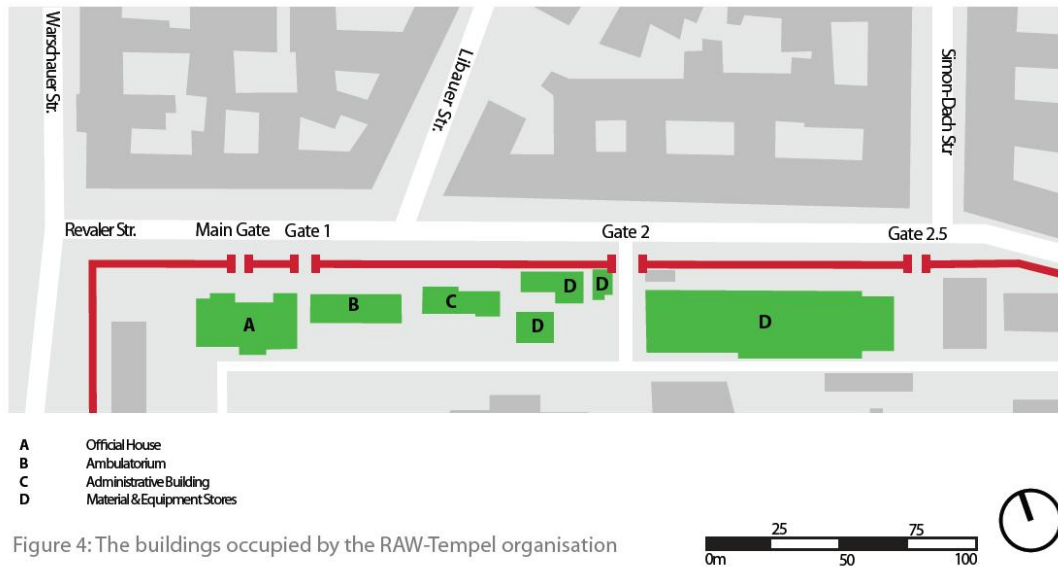


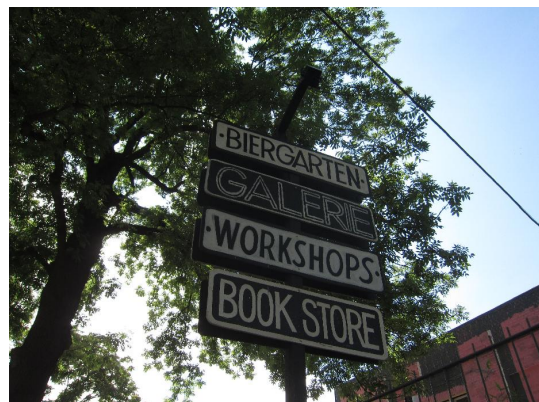
Figure 4: The buildings occupied by the RAW-Tempel organisation

[그림 9] 엘아베 템펠을 구성하는 4가지 용도
출처: Zagami(2009), Indeterminate Spaces.

- 2007년 글로벌 투자회사 BNRE에 부지가 넘어감에 따라 일시적 활용이 끝남 → 사용용도가 전환되진 않았지만 수년간 법적분쟁으로 건물들이 개선되지 못함
- 2015년 부지의 2/3인 5 헥타르를 Kurth Immobilien GmbH에서 €20M에 인수함
- 계속해서 문화 공간으로 쓰일 예정임. 문화재로 지정된 몇몇 건물을 제외한 부지는 개선을 통해 재탄생 할 것으로 예상되며, 주거지도 들어올 예정임
- 예술가들이 주도한 상향식 (bottom-up) 지역계획의 상징이었던 곳이 대기업에 인수됨에 따라 우려의 목소리가 크지만, 현 임대자들이 Kurth Immobilien GmbH를 바라보는 시선은 비교적 긍정적인 것으로 알려짐



▲ 소규모 공연 및 레스토랑 공간



▲ 갤러리, 워크숍, 서점 위치를 알리는 표지판



▲ 태권도장으로 임시 활용



▲ RAW 부지 내부 전경



▲ 수영장과 여가시설로 활용



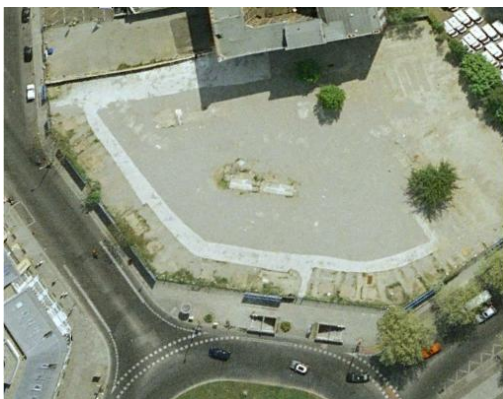
▲ 음악 공연장 입구



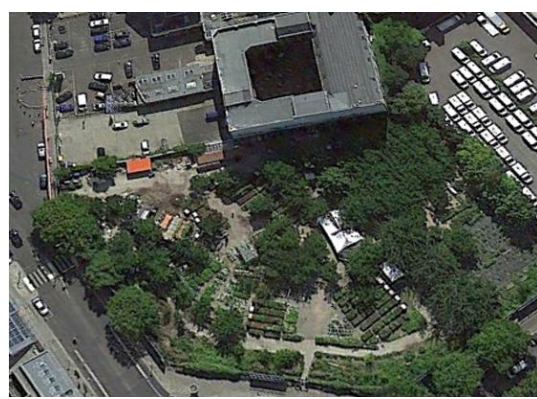
▲ 음악 관련 시설

(2) 공주 정원(Prinzessinnengarten) : 빈 땅을 도시농업 용지로 활용

- 위치 : Prinzenstrasse 35 - 38, 10969 Berlin
- 면적 : 약 6,000m²
- 개요²⁾
 - 2009년 버려진 땅을 지역 주민들이 도시 농업을 위해 활용하기 시작하였음. 주민들은 베를린의 부동산 펀드회사로부터 땅을 임대하여 정원을 가꾸기 시작
 - 지역 주민 스스로가 참여하여 신선하고 건강한 식품을 생산하며, 도시의 생태적 다양성을 증가시키고 이산화탄소 배출을 경감하며 미기후를 개선
 - 4월부터 10월까지 시즌으로 운영하며, 사회적 기업인 ‘공주 정원(Prinzessinnengarten)’과 약 1,000여 명의 자발적인 참여자들이 운영
 - 누구나 자유롭게 들어와서 구경하고, 각종 교육 과정에 참여할 수 있음. 이곳에서 생산된 농작물과 씨앗들을 사고 팔며, 유기농 음식과 이 지역만의 맥주 등 지역 음료를 즐길 수도 있음
 - 유기농 식품, 건강한 음식, 지속가능한 삶, 생태 다양성, 기후 변화, 지구 온난화 방지에 대한 다양한 교육 프로그램을 운영함
 - 결과적으로 커뮤니티 의식을 높이고 각종 지식을 교류하는 장소가 됨
 - 관광객과 시민들이 많이 찾는 명소로 발돋움하면서 2012년 6월에는 투자자에게 팔려 사유지가 될 위기에 처했으나, 사람들은 정원을 ‘자라게 놔둬라(Wachsen Lassen)’라는 정원 활동을 벌였음
 - 베를린 시 의원과 정부는 주민 의견을 받아들여 지역 주민들의 활동을 유지한다는 결정을 내림. 정원 사용을 허가하는 계약을 2018년까지 연장했음



▲ 도시농업공간으로 활용하기 전
출처:<http://prinzessinnengarten.net/>



▲ 도시농업공간으로 활용하는 현재
출처:<http://prinzessinnengarten.net/>

2) 프로젝트 개요는 “베를린에서 벌어지는 주민과 자본의 공간 싸움-섹시한 곳으로 만들어놓았더니 애먼 놈이 꿀꺽”(오마이뉴스, 2014.10.19, http://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002044707)와 공주의 정원 홈페이지(<http://prinzessinnengarten.net/>)를 참조하여 재정리



▲ 공주 정원 부근 지하철역 Moritzplatz



▲ 공주 정원 입구



▲ 다양한 농산물 재배 공간



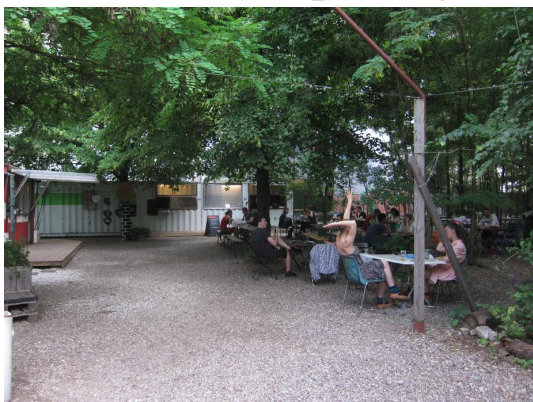
▲ 식물 및 관련 서적 판매



▲ 주민들이 오락을 즐길 수 있는 장소



▲ 식물 이름과 특성을 설명한 안내판



▲ 음료와 간단한 음식을 사먹는 주민들



2. 드레스덴

(1) 도심부 재정비

○ 개요

- 드레스덴시는 공실률이 높고 사회 문제가 일어나는 취약 지역에 대해서는 철거 또는 재생 사업을 추진하는 한편, 도심부 기능을 강화하여 압축 도시(compact city)를 실현하고자 함

○ Prager Street

- Prager Street는 드레스덴 중앙역(Dresden Hbf)과 도심을 잇는 가로임. 가로공간을 정비하고 주변에 개발사업을 추진하여 활발한 상업가로를 조성. 가로변 저층부에는 상업시설이 연속적으로 배치되어 있으며, 가로는 보행자 전용 공간으로 운영하여 보행자들이 자유롭게 걷거나 분수대와 벤치에서 휴식을 취함



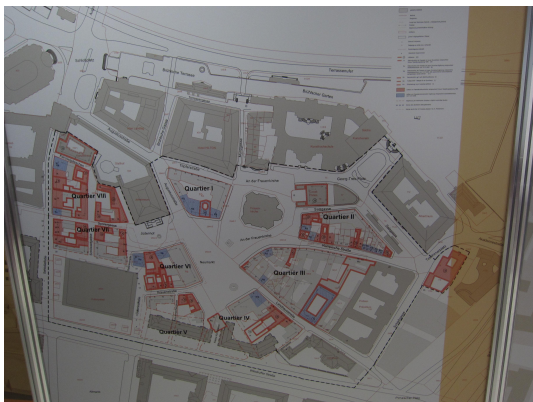
▲ Prager Straße



▲ Prager Straße

○ 도심 재정비

- 역사적 건축물은 복원하고 주변 맥락에 맞춰 새로운 건축물을 신축하거나 기존 건물을 리모델링하여 도시를 재정비하고 있음
- 개별 필지 단위로 현황 조사를 실시하여 건물 상태에 따라 복원, 철거 후 신축, 리모델링 방향을 정함. 도심부에 대한 통합적 정비계획 하에 개별 사업을 추진하고 있음



▲ 드레스덴 도심부 정비 계획

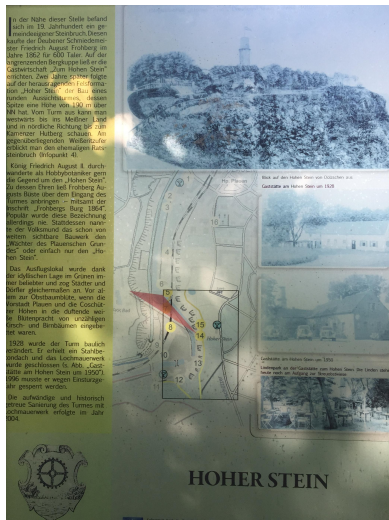


▲ 드레스덴 도심부 정비 현장

(2) 바이셰리츠강 수변 공원 : Weißeritz Grünzug

○ 개요

- 바이셰리츠강은 엘베강에 이어 드레스덴의 제2의 강으로써 19세기 이후 강변을 따라 산업시설이 입지하였으나, 많은 시설이 그 기능을 상실하고 방치되었음
- 또한 홍수로 강물이 범람하여 산업기능 유지가 어려워지면서 수변공간을 공원으로 조성
- Hoher Stein은 바이셰리츠강변 공원의 한 지점으로써 자연석 위에 Plauen 지구의 전망대 (observation tower, 1864년 Friedrich August II를 기념하여 건설됨)가 있으며, 주변에 주민들을 위한 공원이 조성되어 있음
- 수변공원은 바이셰리츠강변 4km를 따라 이어짐. 역사적으로 중요한 지역, 산업·문화유산이 남아있는 지역에는 표지판을 세워 주민들의 이해를 도움



▲ Hoher Stein 지역 설명 표지판



▲ 바이셰리츠강변 산업시설



▲ 드레스덴 Plauen 지구 전망대
자연석 위에 설치

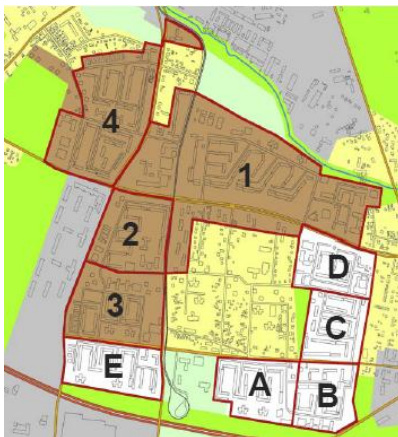


▲ 전망대 주변, 주택가 후면에 조성된 산책로

3. 콧부스

(1) 작센도르프 마들로프 지구 Sachsendorf-Madlow

- 위치 : Sachsendorf-Madlow, Cottbus
- 개요³⁾
 - Sachsendorf-Madlow는 콧부스 남쪽 경계에 위치하고 있으며 1974~1986년 사이에 건설된 공동주택 단지로서 약 12,000주호가 있었음. 1980년대 초의 시대적 요구에 따라 높은 밀도로 지어졌으며, 기반시설은 최소한으로 설치되었음
 - 독일 통일 후 1993~2000년 사이에 이 지역 인구는 30,178명에서 17,730명으로 41%가 감소했으며, 빈집 문제가 심각하게 제기됨. 공실이 늘어나고 사회문제가 증가하면서 재생 필요성 대두
 - 1990년대 후반부터 콧부스시는 ‘동독지역 도시구조개편 프로젝트’, ‘사회적으로 통합된 도시’와 연계하여 단지재생 추진. 과잉 주택을 철거하고 대신에 저층의 타운하우스로 대체함으로써 낮아진 인구 밀도에 대응
- 전략과 성과
 - 재생 목표는 “지속가능한 지역”을 만드는 것이었음. 일방적으로 철거를 하는 것이 아니라, 상태가 양호한 지역은 건물을 그대로 보존하면서 환경을 개선하고("preserve and enhance") 열악한 지역은 건물 일부를 철거한 후 도시구조를 재구성하여("dismantling and reorganization") 환경의 질을 높이하고자 함
 - 공실률이 높은 건물(지역)은 주로 외곽 지역에 위치했으며, 건물 전체 또는 일부를 철거
 - 재생 사업 결과, 공공영역이 개선되고 시설이 정비되었으며 공실률은 낮아짐



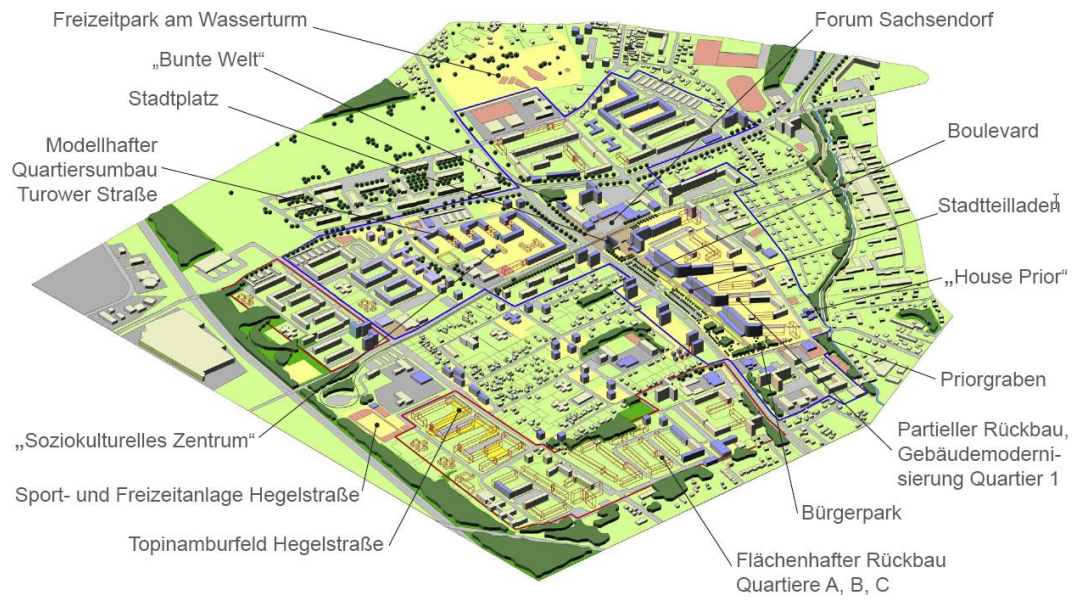
Sachsendorf-Madlow 지구
갈색 : 보존(conservation) 지구
흰색 : 재조경(reorganization) 지구



건물 철거 모습

출처:DSK German urban and Grundstücksentwicklungs-mbH, "Ein Stadtteil verändert sein Gesicht"

3) 콧부스시의 Sachsendorf-Madlow 개요는 프로젝트 전시회를 계기로 발간된 DSK German urban and Grundstücksentwicklungs-mbH, "Ein Stadtteil verändert sein Gesicht" 내용을 참조하여 재정리하였음



[그림 10] Saxendorf-Madlow 지구 재생 개념도
출처:DSK German urban and Grundstücksentwicklungs-
mbH, “Ein Stadtteil verändert sein Gesicht”



▲ 기존 건물 리모델링 사례



▲ 리모델링한 공동주택의 발코니



▲ 발코니에서 바라보는 전경



▲ Gelsenkirchener Platz 부근

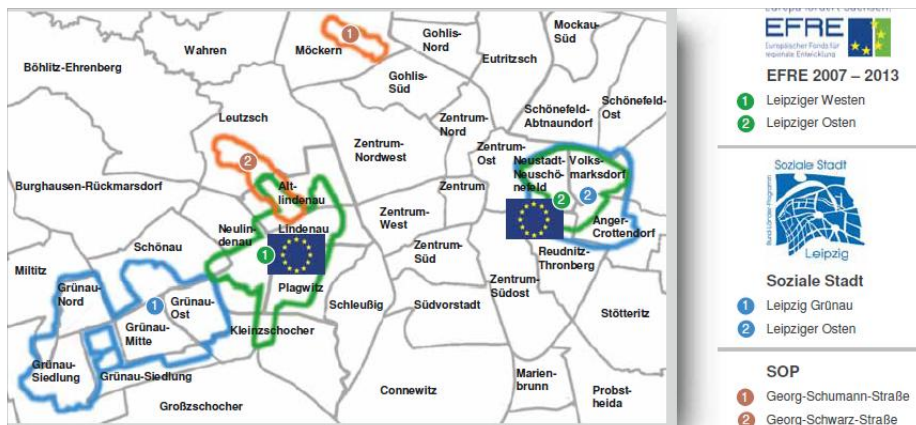
4. 라이프치히

(1) 린데나우 지역 Lindenau

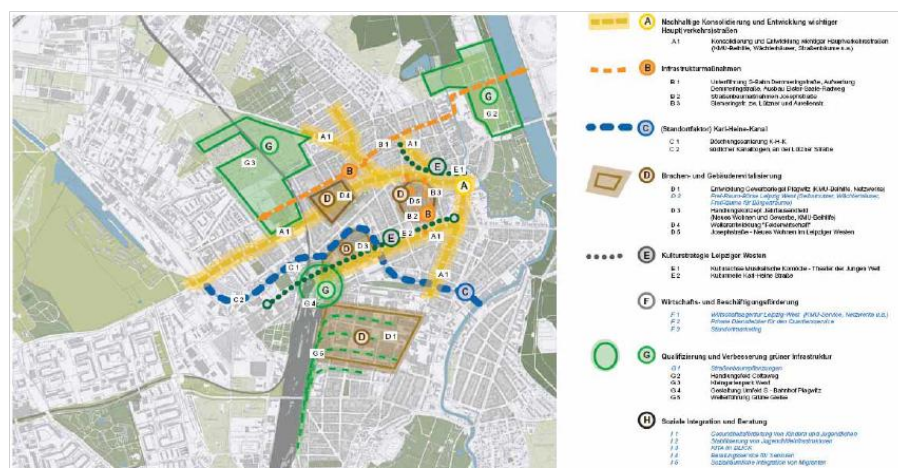
○ 위치 : Lindenau, Leipzig

○ 개요

- 라이프치히시는 1991년부터 연방정부와 EU 프로그램으로 520유로에 달하는 펀드를 받았으며 지자체의 추가 예산을 더해 약 707유로를 도시 재생에 투자. 대규모 예산을 투자하여 건물을 리모델링하고, 녹지 공간과 사회기반시설, 공공시설을 새로 만들거나 개선했음. 이러한 재생사업은 주변 지역을 개선하는 촉매가 되었음
- 이들 사업 중 다수는 지자체가 예산을 투입하여 일방적으로 진행하는 “하향식” 방식이 아니라, 지역 커뮤니티와 공감대를 형성한 후 협업하여 사업을 진행하는 “상향식”으로 진행됨. 사회적·민간 네트워크 형성
- “라이프치히 서쪽 Leipzig West” 사업은 라이프치히 재생에서 선도적인 모델임. 예산은 물리적 개선, 지역 경제 활성화, 기반시설 재생, 사회 교육, 민간 참여 비용으로 지출



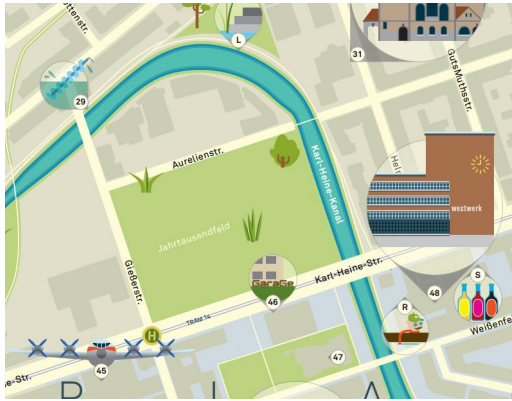
[그림 11] EU의 EFRE 2007-2013 프로그램 지원 대상 지역 (출처: Stefan Geiss(2011), Integrated Urban Development in the West Leipzig)



[그림 12] 린데나우 지역 재생 개념도 (출처: Stefan Geiss(2011), Integrated Urban Development in the West Leipzig)

○ Jahrtausendfeld

- 린데나우지역 주요 상업가로인 Karl Heine 가로에 면한 대지로써 녹지 상태로 비어 있으며, 주변에는 빈 채로 방치된 건축물과 새로 신축된 건물, 리모델링 건축물이 혼재
- 녹지 공간 일부를 일시적으로 활용하고 있음



▲ Jahrtausendfeld 위치



▲ Jahrtausendfeld 입구



▲ 주변의 방치건축물



▲ Jahrtausendfeld 내부 : 일시적 점유

○ Gartencafé & Bar "Zum wilden Heinz"

- 린데나우 지역 주택가에 위치. Hähanelstrasse에 면한 대지로써 비어있는 땅을 중간 이용, 카페와 바를 운영하고 있음



▲ Gartencafé & Bar "Zum wilden Heinz" 위치(33번)



▲ Gartencafé & Bar "Zum wilden Heinz" 입구



▲ Gartencafé & Bar "Zum wilden Heinz" 내부



▲ "Zum wilden Heinz" 인근의 공지

○ Nachbarschafts Gärten

- 린테나우 지역의 남북 방향 가로인 Joseph Street와 Siemeringstraße에 면하는 대지로써 비어있는 대지를 지역 주민들이 이용하는 정원으로 활용
- 양쪽 지역 주민들이 모두 접근할 수 있기 때문에 통행 공간으로 이용할 수 있고, 두 지역 주민들이 함께 이용할 수 있음
- 아이들이 이용하는 놀이공간, 바, 워크숍 등 주민들이 다양한 활동을 할 수 있는 공간이 조성되어 있음



▲ Nachbarschafts Gärten 입구



▲ 어린이 모래놀이 공간



▲ Nachbarschafts Gärten 내부 전경



▲ 바(bar)로 이용하는 공간

V. 출장 성과

1. 독일의 스마트 축소(shrinking smart) 도시재생 정책 심층 이해

- 자본주의 체제 하에서 경제가 발전한 서독과 사회주의 체제 하에서 제조업 중심으로 성장한 동독 도시들은 1990년 통일 이후 산업 구조 변화, 인구 이동으로 큰 변화를 겪고 있음. 또한 1970년대 이후 전반적으로 출산율이 감소하면서 저출산-고령화사회로 진입하고 있어서 도시 축소 현상이 진행됨. 특히 동독 도시들의 축소 현상이 심각하게 나타나서 성장을 지향하기보다 축소를 전제로 한 재생 정책을 추진
- 독일의 축소도시 정책이 효과적으로 추진되어 성과를 내고 있는 대표적 도시인 베를린, 콧부스, 드레스덴과 라이프치히 관계자 면담을 통해 독일의 축소도시 정책 성과 및 한계를 심층적으로 조사하고 국내에의 시사점을 도출

2. 독일의 스마트 축소(shrinking smart) 도시재생 세부 실천전략 이해

- 베를린시, 콧부스시, 드레스덴시, 라이프치히시 도시별 스마트 축소 도시재생 사례 답사와 심층 조사를 통해 도시별 스마트 축소 전략을 이해. 사업지 답사를 통해 그 성과를 확인하고, 실무자 면담을 통해 실제 사업 추진과정에서 나타나는 제도적 문제점을 도출하여 국내 스마트 축소 도시재생 전략 수립에 참고