



## 지역자산을 활용한 도시재생의 전략 - 독일 Dresden 도시재생 사례 중심으로 -

### Urban Regeneration Strategy through Promoting Regional Assets - Focused on Case Studies 'Dresden' in Germany -

박종기\*

Jong-Ki Park\*

\* Assistant Professor, Soon Chun Hyang Univ., South Korea (jpark@sch.ac.kr)

#### ABSTRACT

**Purpose:** To derive the characteristics of the strategy of urban regeneration in Dresden, with which the regional identity is strengthened and a positive urban structure is created through the use of Regional assets. **Method:** The content process for carrying out this study is as follows. The first step is to theoretically examine the relationship between Regional assets in the context of the planning characteristics of urban regeneration strategy. In a second step, The urban problems in Dresden are confronted with are analyzed. The final step is to analyze the urban regeneration strategy for Regional assets. **Result:** This study has the following implications: First, regional assets need to be developed and promoted to create the urban identity and create opportunities for urban regeneration. Second, regional assets need to be developed through maintenance and improvement of the settlement environment. Thus, urban regeneration could be achieved through the discovery, preservation, advancement, and development of regional assets.

#### KEYWORD

도시재생  
지역자산  
드레스덴Urban Regeneration  
Regional Assets  
Dresden

#### ACCEPTANCE INFO

Received Mar. 2, 2021  
Final revision received Aug. 18, 2021  
Accepted Aug. 23, 2021

© 2021. KIEAE all rights reserved.

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

인구구조의 변화와 저성장 경제의 기조에 직면한 지방자치단체들은 쇠퇴한 지역경제의 재활성화와 낙후된 도시공간의 물리적 환경개선을 위한 도시재생 정책개발에 심혈을 기울이고 있다. 지방자치단체들이 의욕적이고 경쟁적으로 수많은 도시재생 사업을 앞다투어 추진하였음에도 불구하고 여러 가지 문제에 직면하고 있는 것이 현실이다.

타 지역과 차별화하지 못한 체, 지역성이 가미되지 못한 무색·무취의 도시재생 사업의 추진으로 인하여 오히려 기존의 도시적 정체성을 상실하거나, 근본적인 도시문제의 해결 방안이 아닌 쇠퇴한 도심 일부지역에 국한된 부분적이고 단기적인 처방으로 전략한 도시재생 사업의 추진으로 사업의 긍정적인 효과가 지역발전을 이끌어 내지 못하는 문제점을 나타내고 있다.

이는 곧 지역의 고유한 정체성이 부재한 상태에서 또는 유·무형의 지역자산을 활용하거나 연계하지 못한 도시재생사업의 실행에서 그 원인을 도출해 볼 수 있다.

이와 같은 배경 하에서 타 지역과 차별화되며 도시가 직면한 사회적·물리적 문제를 해결할 뿐만 아니라 지역의 정체성을 강화하고 도시이미지를 창출할 수 있는 도시재생의 전략이 요구된다. 무엇보다

다도 도시재생의 핵심 키워드로서 지역자산(Regional assets)에 대한 새로운 시각과 접근방법이 필요한 시점이다.

이에 본 연구에서는 독일의 지방 대도시이며 구동독의 대표도시인 드레스덴(Dresden)이 실행한 지역자산을 활용한 도시재생의 성공사례를 연구대상으로 선정한다. 그리고 본 연구의 목적은 지역자산을 활용하여 지역의 정체성의 강화와 긍정적 도시이미지의 창출이 이론 드레스덴의 도시재생의 전략에 대한 특성을 도출하는 것이며, 이를 기반으로 우리나라의 도시재생이 창의적이며 지역적 특성화가 이루어진 사업으로 진전하는데 시사점을 제시하고자 한다.

### 1.2. 연구의 방법 및 범위

#### 1) 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 독일 수도 베를린에서 남쪽으로 약 200km 떨어진 곳에 위치하며 독일 전체도시 중 면적 기준으로 네 번째로 큰 도시인 드레스덴이다. 드레스덴은 작센주(Sachsen)의 주도이다.<sup>1)</sup>

드레스덴의 도시면적은 328,48km<sup>2</sup>이며 인구는 563,011명(2019년 12월 인구조사 기준)으로 구 동독지역의 도시 중에서는 라히프찌히(Leipzig) 다음으로 인구가 밀집된 도시이다.

베를린장벽의 붕괴 이후 통일이 된 해인 1990년부터 독일연방정부는 구 동독지역의 경제적·사회적 재건을 이루기 위해, 통일 독일의 지역적·지방적 균형발전에 대한 막대한 통일비용을 동독지역에

투자하였다. 1991년부터 2005년까지 매년 1,040억 유로씩 총 1조 5,600억 유로를 투자하였다. 통일 이후 30년이 지난 현재 구 동독지역의 대도시들을 중심으로 막대한 통일비용의 투자에 대한 가시적인 효과가 나타나고 있으며, 이 중에서도 가장 대표적인 성공모델이 드레스덴이다.<sup>2)</sup>

드레스덴도 구 동독지역의 타 도시들과 마찬가지로 통일 직후 나타난 사회적, 정치적 변화에서 야기된 도시문제(주거환경의 문제, 도시인구의 감소, 도시경제의 침체, 구도심의 슬럼화)의 소용돌이 속을 피할 수 없었으며, 드레스덴 주민들의 모든 생활 영역에서 심각한 영향을 주었다. 대표적으로 실업문제, 급여갈등의 문제, 주거환경의 슬럼화를 비롯한 청년층의 이탈과 정치적 극우화의 문제 등 다양한 영역에서 사회적 갈등이 야기되었다.

이러한 문제를 해결하기 위해 통일독일은 동·서독 국토균형발전 정책과 더불어 동독지역을 대상으로 하는 도시재생사업을 지속적으로 추진한다. 위 정책들의 가시적인 성과를 대표하는 도시가 드레스덴이다. 드레스덴은 통일독일 이후 구 동독지역의 도시가 직면한 도시문제에 대한 해법을 제시하며 도시재건을 이룬 모범적인 성공사례로 대내외적인 평가를 받고 있다.

연구의 공간적 범위는 드레스덴을 동·서·북 그리고 중앙 4개 권역으로(Dresden Nord, Stadtmitte, Dresdner Westen, Dresdner Sueden)에서 실행된 도시재생 사업이다. Stadtmitte 지역은 엘베강을 사이로 구도심과 신도심이 마주하고 있는 지역으로 도시의 역사와 문화가 꽃피운 곳이며, Dresdner Sueden은 드레스덴 공대를 중심으로 산학 클러스터가 형성된 지역이다. Dresden Nord와 Westen 지역은 주거환경 개선을 위한 도시재생 프로젝트 Stadtumbau가 실행되고 있는 지역이다. 이 4개 구역에서 실행된 도시재생 사업 중 지역자산과 연계된 도시재생 사업을 본 연구의 공간적 범위로 정한다.<sup>3)</sup>

연구의 시간적 범위는 베를린 장벽이 무너진 이후부터, 즉 1989년부터 현재까지의 기간에 Dresden이 추진한 도시재생사업의 실행 방안과 그 성과를 중심으로 다루고자 한다.

연구의 내용적 범위는 통일 이후 드레스덴이 맞게 된 대내외적인 여건 변화와 이에 야기된 많은 도시적 난제들을 해결하기 위한 주요 도시정책, 즉 국토균형발전의 도시재생 사업들을 아래와 같은 대내외적 관점에서 살펴보고자 한다.

첫째, 동독지역의 도시가 맞게 된 주요한 외적인 연건의 변화는 우선적으로 유럽연합(European Union)이라는 거대 경제권의 탄생으로 야기된 유럽 도시 간의 경쟁이다. 서독지역의 도시들과의 지역적 발전의 불균형을 해소하지 못한 상황 속에 처해 있던 구 동독지역의 도시들에게는 유럽연합의 출범은 단지 여타 세계의 도시들과 같이 세계화의 흐름 속에서 도시 간 경쟁을 해야 하는 차원을 넘어서 국경이 사라진 유럽의 도시들 간의 지역화(localization)된 경제 속에서 살아남아야 하는 것을 의미한다. 둘째, 국내적인 변화는 동·서독 지역 간의 전체적인 지역의 경제력 및 삶의 질의 격차에 대한 불균형의 극복이다. 이를 해결하기 위해 동독지역에서 전개된 주요 도시재생 정책을 크게 세 단계로 구분할 수 있다. 첫 번째 단계는 기존의 지역자산을 정비 및 개선하여 도시 성장의 기반을 구축하는 정책이며, 두 번째 단계는 일자리 창출, 사회적 복진 증진 등과 연계될 수

있는 새로운 지역자산을 발굴, 투자하여 도시성장의 기반을 구축하는 것이다. 셋째, 새롭게 발굴된 도시의 자산은 기존의 지역자산과 연계된 결속(클러스터)을 이루어 도시성장의 연속성을 확보하는 것이다. 이와 같이 전술한 지역자산을 활용한 도시재생 정책의 전략적 측면을 드레스덴의 사례를 중심으로 본 연구에서 논의하고자 한다.

## 2) 연구의 방법 및 과정

연구의 방법은 드레스덴 도시재생 관련 문헌조사와 현장조사를 통해 본 연구를 수행한다.<sup>4)</sup> 지역자산을 활용한 도시재생의 연구동향은 국내·외 문헌조사를 통해 파악하고자 한다. 국외도시인 드레스덴 도시재생의 관련 자료는 드레스덴 시정부에서 발간한 드레스덴 도시재생 25주년 성과 보고서(25 Jahre Stadterneuerung Dresden im Wandel)/ 도시발전 미래전략계획을 담은 보고서(Zukunft Dresden 2025+Dresden gemeinsam gestalten) 그리고 드레스덴 시의 도시재생과(Abt. Stadterneuerung) 홈페이지에 공개된 보고서를 참고한다. 연방정부차원에서 구 동독지역의 도시재생 현황 및 전략에 관한 연구는 독일연방건설·지역계획청(Bundesamt fuer Bauwesen und Raumordnung)에서 발간한 Stadtumbau-Ost 정책 보고서, TU Dresden 대학의 연구자료 등을 참고하여 본 연구를 수행하고자 한다.

본 연구를 수행하는 내용적 과정은 다음과 같다.

첫 번째 단계에서는 도시재생 전략의 계획특성과 관련된 지역자산의 연관성을 이론적 고찰을 하고자 한다. 이를 바탕으로 본 연구의 대상인 드레스덴의 도시재생의 성과를 학문적인 검증적 과정으로 제시할 수 있는 “분석의 틀”을 구축하고 본 연구에 적용하고자 한다.

두 번째 단계에서는 통일 이후 동독지역의 도시들이 직면한 도시문제를 살펴보고, 대응 방안으로서 구 동독지역에서 전개된 주요 도시정책들의 의미와 전략을 살펴보고자 한다.

세 번째 단계에서는 연방정부 차원에서 추진된 도시정책과 지방정부(드레스덴 시) 차원에서 실행된 도시재생이 연계되어 창출된 지역자산을 중심으로 그 성과와 전략을 논의하고자 한다.

마지막 단계에서는 앞선 단계에서 분석한 내용을 정리하여 국토균형발전을 위한 도시재생의 세부적인 전략 및 디자인 기법을 도출하고, 이를 통해 우리나라의 도시재생이 지역자산을 활용한 창의적이고 지역적 특성화가 이루어지는 도시정책으로 진전되도록 시사점을 제시하고자 한다.

## 2. 이론고찰 및 분석의 틀

### 2.1. 도시재생과 지역자산의 의미

도시재생이란 사회적, 경제적, 환경적 변화 속에서 야기된 도시의 물리적 환경의 쇠퇴와 경제의 침체 그리고 사회적 갈등 등으로 야기된 도시문제가 도시 곳곳으로 무차별적인 확산이 이루어지는 것을 저지하고 도시환경의 총체적 수준과 거주성의 향상, 즉 정주환경의 질적 개선을 이루어 사회·경제적 재활성화를 도모하는 도시정책의 통합적 실천방안이라 정의할 수 있다[1].

또한 사회적 측면에서의 도시재생이란 도시라는 물리적 공간 안에서 다양한 구성원들의 삶의 양식이 존중되어 질 수 있으며 집단적

다양성을 조화·유지되도록 사회문화 정책을 수립하고 실천하는 것이다. 이를 통해 사회 공동체의 구성원들 간의 상호 공감과 개인적 삶의 존중이 이루어지며 사회적 수용과 질서가 아우르는 “열린” 사회적 통합을 구축하는 것을 의미한다.

이와 같은 도시재생의 의미와 지역자산을 활용한 도시재생의 전략과 연관 지어 지역자산의 정의를 살펴보면, Mayer(1994)는 “Building Community Capacity”에서 지역의 강점/ 지역성을 기반으로 지역이 직면한 문제 해결을 위해 활용되는 커뮤니티의 활성화, 자원 그리고 기술의 복합적인 요소로 지역자산을 정의한다[2]. 이왕건 외(2012)는 지역주체가 적극적인 참여와 협조를 통해 오랜 기간 걸쳐 형성된 지역의 고유자산, 즉 역사, 문화, 전통 그리고 인적 네트워크를 발굴·활용하여 도시재생에 활용되는 핵심적인 유·무형의 가치로 정의한다[3]. 이선영, 남진(2015)은 지역주체(주민, 주민단체, 지역기관)의 역량을 기반으로 발굴·유지·발전 가능한 대상으로 정의하였다[4].

앞서 살펴본 도시재생과 지역자산 정의를 연관 지어 도시재생의 핵심적 수단으로서 지역자산의 의미를 다음과 같이 정립하고자 한다. 지역자산이란 지역이 처한 도시문제에 대하여 지역성을 기반으로 한 유·무형의 가치를 지닌 복합적인 대상을 발굴·유지·발전하여 도시재생의 통합적 실천방안에서 투입되는 핵심적인 가치로 정의할 수 있다.

## 2.2. 선행연구 고찰

### 1) 도시재생과 지역자산에 관한 연구

지역자산에 관한 선행연구는 도시재생에서 활용되는 “지역자산”에 관한 연구를 검토하였다. 이는 아직 국내에서는 도시자산이라는 용어 보다는 보다 포괄적인 공간의 범위를 내포하는 지역자산이라는 용어가 더 활용되고 있는 측면을 고려하였다.

이선영, 남진(2015)은 도시재생 수단으로서 지역자산의 의미를 정립하고 국내의 13개소 도시재생 선도지역의 지역자산 활용계획을 물리적 자산, 사회적 자산, 인적자산, 역사·문화적 자산으로 구분하고 분석하였다[4]. 이왕건 외(2012)는 지역자산의 유형을 자연적 자산, 구조적 자산, 문화적 자산, 사회적 자산, 경제적 자산으로 구분하고, 이를 적용하여 국내의 도시재생 사업지 5개소에 대한 사례분석을 통해 지역자산을 연계·활용하는 도시재생의 개념과 전략을 도출하였다[3]. G.Dabinett(2008)는 탈공화 시대에 맞춰 영국의 산업도시들의 도시재생에서 활용된 역사문화자원이 어떠한 새로운 가치를 도시에 창출하는지 분석하고, 지역자산을 보다 포괄적이고 광범위한 도시전체의 공간계획 속에서 필수적인 요소로 활용해야 한다고 기술하였다 [5].

### 2) 기존 연구와의 차별성

위에서 언급한 기존의 연구와 본 연구의 차별화 되는 점은 기존의 연구는 여러 개의 도시재생 사례에 적용된 지역자산의 활용 방안을 비교 분석하여 도시재생의 특성 및 계획기법에 관한 방향을 설정하였다면 본 연구는 한 지역에서 야기된 도시문제를 분석하고, 이에 대한 해결 방안으로 지역자산의 활용 방안을 실증적으로 분석한다는 점에서 기존 연구와 차별된다.

Table 1. Method of analysis

|                | Categories               | Strategy  |
|----------------|--------------------------|---|
| Urban Problems | Physical assets          | Development of regional assets by improving sustainable settlement on the environment |
|                | Historic·Cultural assets | Convergence of tangible and intangible regional assets (culture / art)                |
|                | Economic assets          | Discovery and advancement of new regional assets                                      |

## 2.3. 분석의 틀

2.1과 2.2에서 언급한 도시재생과 지역자산의 의미와 지역자산을 활용한 도시재생 전략에 대한 이선영, 남진(2015)과 이왕건 외(2012)의 연구에서 적용한 분석의 틀을 참고하였다. 이선영, 남진(2015)은 물리적 자산, 사회적 자산, 인적 자산, 역사·문화적 자산, 경제적 자산, 환경적 자산으로 구분하고 사례분석을 수행하였으며, 이왕건 외(2012)은 자연적 자산, 구조적 자산, 문화적 자산, 경제적 자산으로 큰 틀에서 구분하고 자연적 자산은 장소적 자산과 환경적 자산으로, 구조적 자산은 공간적 자산과 시설적 자산으로, 문화적 자산은 역사적 자산과 관광적 자산으로, 사회적 자산은 인적 자산과 이미지 자산으로, 경제적 자산은 기업체 자산과 노동력 자산으로 유형을 세분화하여 해외사례를 분석하였다.

본 연구에서는 드레스덴이 처한 도시문제의 해결방안으로서 지역자산에 대한 활용적 측면을 고려하여 지역자산의 발굴, 개발, 융합으로 단계를 설정하고, 이와 연관된 지역자산의 유형을 물리적 자산, 역사·문화적 자산, 경제적 자산으로 구분하여 본 연구에 적용할 분석의 틀을 도출하였다.

## 3. Dresden의 개관 및 도시문제 분석

오늘날 드레스덴의 도시발전의 성과와 도전적인 변혁을 스케치해 보려면, 적어도 제2차 세계대전 후 그리고 통일 이후 드레스덴이 어떠한 사회적 조건하에서 변화되어 왔으며, 어떠한 도시문제에 직면하고 있었는지를 살펴보는 것이 필요하다. 이에 본 장에서는 드레스덴의 도시발전의 과정과 그 변화 속에서 맞이하게 된 도시문제를 살펴보고자 한다.

### 3.1. Dresden의 도시현황

#### 1) 도시 개요 및 발전과정

드레스덴 시는 인구 56만 3천여 명(2020년 12월 통계기준)이 거주하며 독일 수도 베를린 남쪽으로 부터 193,4 km 지점에 위치한 작센(Freistaat Sachsen)주의 주도이자 오랜 역사를 가진 문화와 예술의 도시이다.

드레스덴의 도시 기원은 중세시대부터 거슬러 올라가며, 독일 동

Table 2. Dresden\_City Information [14]

| County/State    | Total Area            | Population | Density               | Districts |
|-----------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------|
| Germany Sachsen | 328.48km <sup>2</sup> | 563,011    | 1,715/km <sup>2</sup> | 19        |

쪽의 물주기인 엘베강(Elbe)이 도시 중앙으로 흐르고 있고 지리적 여건으로 도시는 발전하였다. 특히, 엘베강 운하를 이용하여 동유럽으로 가는 독일의 관문으로서 기능을 수행하며 경제·상업도시로 발전한다. 바이마르 공화국 시대에는 독일에서 제일 부유한 도시 중 하나였으며 공화국의 문화와 경제의 중심지로 부각되었다. 그러나 제 2차 세계대전에서 연합군의 폭격으로 인하여 바로크 양식의 유서 깊은 몇몇 건축물들을 제외한 도심부의 주요 시설물 90% 이상이 파괴되어 도시는 폐허가 되었다.

동·서독이 분단된 시기에는 동베를린이 동독(Deutsche Demokratische Republik\_약칭 DDR)의 수도로서 사회주의 체제를 선전하는 쇼윈도(Show-Window) 도시의 역할을 담당하며 냉전시대의 최전방의 도시의 기능을 수행하였다면, 드레스덴은 과학 분야의 연구기관과 드레스덴 공과대학을 주축으로 하는 산학클러스터를 이루며 동독지역의 산업과 경제를 이끄는 공업도시로의 기능을 담당하였다.

### 3.2. Dresden의 도시여건의 변화와 문제

통일 이후 지난 30년 동안 동독지역의 도시들은 유·무형의 사회적 측면에서 쇠퇴-침체-발전 및 성장 그리고 재생이라는 변화를 겪어왔다. 무엇보다도 정치 및 사회체제의 전환과정, 즉 사회주의/공산주의 체제에서 민주주의/자본주의 시장경제로의 전환에 따른 사회경제적 변화의 모습을 동독지역의 대표도시 드레스덴에서 두드러지게 확인할 수 있다. 본 장에서는 통일 이후 드레스덴의 도시여건의 변화를 인구변화, 경제성장률 그리고 실업률의 변화 측면에서 살펴보고, 변화가 가져온 도시적, 사회적 문제를 서술한다.

#### 1) 인구변화

1990년 동서독의 통일 이후 구 동독의 도시들이 직면하게 된 가장 커다란 사회적 변화는 인구변화와 높은 실업률의 증가에 따른 경제의 침체이다. 독일연방건설·지역계획청(Bundesamt fuer Bauwesen und Raumordnung)의 보고서에 의하면 통일 이후 10년까지, 즉 1989년부터 1999년 사이 동독지역의 전체 인구는 1천661만 명에서 1천522만 명으로 8.4% 감소하였고 인구감소는 중·소규모의 도시에 비해 대도시와 그 주변 지역에서 크게 나타났다. 특히 구 동독의 대도시 중에서도 드레스덴의 인구변화가 가장 두드러지게 나타났다[6].

제 2차 세계 대전의 종전 이후 1945년 4월 기준의 드레스덴의 인구는 368,519명으로 집계되었다. 동·서 독일로 분단되고, 구 동독지역의 전후 도시재건과 공업도시 육성에 따른 국가정책을 기반으로 인구는 통일 전까지 매년 증가하여 1987년에는 521,205명으로 종전 이후 70% 증가한 규모이다. 매년 인구가 증가하던 추세는 통일 이후 인구감소 현상으로 바뀌게 된다. 베를린 장벽이 붕괴된 해 1989년 12월 31일 기준으로 드레스덴의 인구는 501,417명이었

Population of Dresden 1989 to 1998

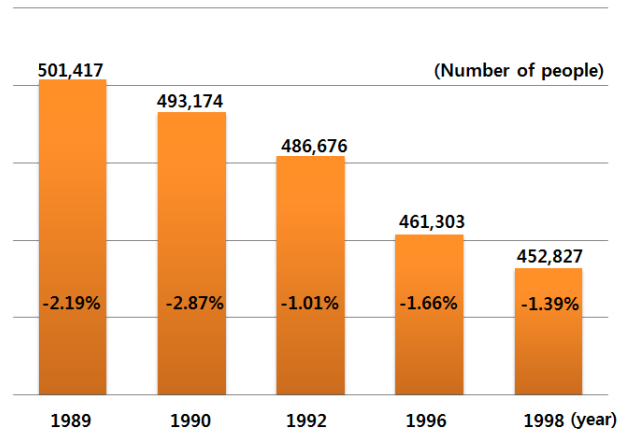


Fig. 1. Population of Dresden 1989 to 1998 [15]

Population of Dresden 2000 to 2019

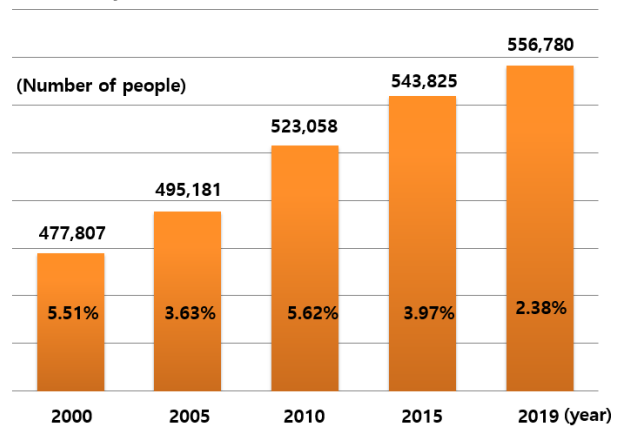


Fig. 2. Population of Dresden 2000 to 2019 [15]

으나, 매년 인구가 꾸준히 감소되어 통일 이후 10년이 지난 1998년에는 452,827명으로 조사되었으며 기간 동안 4만 9천명이나 감소하였다[7].

이와 같은 드레스덴의 인구변화의 주원인은 서독지역으로의 이주에서 기인한 것으로 파악된다. 구 동서독간의 삶의 공간 및 환경의 질적 차이 등 주거관련 사회기반시설 그리고 전체적인 경제력(경제여건 및 기회)의 차이는 동독에서의 서독으로 이주에 큰 영향을 주었으며 통일 이후 10여 년 동안 드레스덴도 이러한 영향 아래서 인구감소의 변화를 겪게 된다.

1990년대 후반 이후부터 드레스덴의 인구감소 추세는 점차 완화된다. 2000년대 들어서는 안정세를 되찾으며 인구는 다시 증가하는 추세를 보인다. <Fig. 2.>에서 보는 바와 같이 2005년 인구는 495,181명으로 2000년에 조사한 인구수 477,807명보다 약 17,304명 증가하였으며, 2010년에는 통일 이전 해에 기록한 인구수 493,174명보다 29,884명 증가한 543,825명을 기록한다. 이와 같은 인구증가 추세는 계속되어 2019년에는 2015년과 비교하여 12,955명 증가한 56,780명을 기록한다.[7]

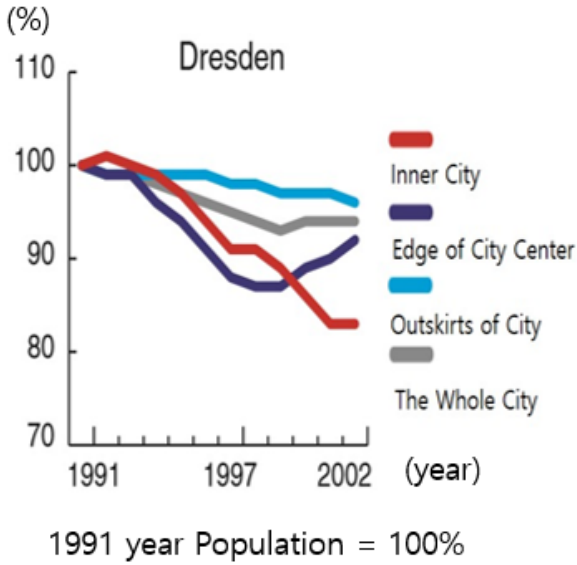


Fig. 3. Urban Population Change\_1991-2002 (Index 1991=100) [16]

2000년 들어 인구변화는 안정화 단계를 지나 증가 추세를 보이지만, 한편으로는 <Fig. 3.>에서 보는 바와 같이 도심지역과 근교지역의 인구변화를 구분하여 살펴보면, 도심지의 인구는 통일 직후 도심지의 인구를 100%으로 보았을 때, 2002년에는 83% 수준으로 감소하게 된다. 이와 반대로 도심의 근교지역의 인구는 감소하는 추세에서 1997년 이후부터는 다시 증가하는 추세로 전환하게 된다[8].

이와 같이 도심지역의 인구유출에 따른 인구감소율은 계속적으로 증가하여 도심의 슬럼화와 인구공동화 현상 등 도시문제를 야기하며 도심지역을 중심으로 도심부 쇠퇴현상이 심화되었다.

### 2) 경제여건의 변화

냉전시대의 사회주의권에서 가장 안정적인 선진 공업국형의 경제규모를 가지고 있던 동독이었음에도 불구하고, 통일 이후 실행된 동서독 간의 마르크 화폐가치의 1:1 화폐통합정책으로 인하여 구 동독지역은 경제침체를 겪게 된다.

동서독 간의 마르크 화폐가치의 1:1 화폐통합정책은 구 동독지역의 노동시장의 급격한 임금상승으로 이어졌고 이로 인하여 동독기업 제품이 서독기업 제품과 비교하여 가격적인 면에서 경쟁력을 잃게 되는 문제를 낳게 된다. 또한 자유주의 시장경제체제에 적합한 산업 클러스터가 구축되지 못한 상황에서 동독기업들은 아무런 안정장치 없이 시장경쟁체제에 노출되었으며, 낙후된 시설에 대한 투자가 이루어지지 않은 상황에서 성급하게 추진된 국영기업의 민영화는 서독기업의 경쟁 제품과 비교하여 제품의 질적인 면에서 경쟁력이 없었으며 낮은 생산성은 가격적인 면에서도 동독 기업의 경쟁력을 더욱더 상실하는 결과만을 초래하게 되었다. 이와 같은 경제정책의 실패는 결과적으로 동독 기업들의 도산을 초래를 가속화하였으며 장기적으로는 동독 경제의 전반적인 침체(Schrumpfung)로 이어지게 된다[9].

동독 경제를 이끌어가던 공업도시인 드레스덴에 있어 통일이후 불어 닥친 동독지역의 경제구조조정과 경기침체는 풀기 어려운 과제들을 남겨 놓게 된다. 험난한 현실에 그대로 노출된 드레스덴에

연고로 한 주요기업들은 파산에 이르게 되고 이는 대규모 실업사태를 발생시켰다. 이는 곧 국영기업의 민영화→경쟁력 상실→투자 감소→기업 도산→실업률 증가→인구유출→도시 슬럼화→인구유출로 이어지는 악순환의 도시문제가 지속되는 결과를 낳게 된다.

1992년부터 1997년 까지 드레스덴의 실업자 수는 26,000 여명을 기록하였으며, 인구감소에 따라 전체인구 대비 실업자 수의 비율은 1992년 5.3%에서 1996년 5.6%으로 03% 증가한다. 베를린 장벽이 무너진 지 10년이 지난해인 1998년부터 실업자 수는 급격하게 증가하여 실업자 수는 37,300명으로 증가하였으며, 2002년에는 39,505명으로 계속 증가 추세를 유지하며 상승하였으며, 2002년 실업률은 전체인구 대비 16.9%로 통계 집계이후 사상 최고의 실업률을 기록한다[10].

통일 이후 10여 년 동안, 전체적인 고용여건과 실업률은 개선되지 못한 채 진행된 산업구조 조정과정이 장기화되면서 경제사정은 점점 더 악화되는 추세가 지속되었다.

### 3) 사회 심리적 변화

통일 이후 구 동독지역의 주민들에게 야기된 가장 큰 사회적 심리적 문제점은 분단된 두 개의 나라에서 통일 독일이라는 하나의 국가로 재탄생으로 야기된 사회적 갈등이다. 구체적으로, 통일 이후 동독지역의 주민들의 생활여건을 비교할 수 있는 비교 군이 국가에서 서쪽 독일이라는 지역으로 바뀌었다는 것이다. 이로 인하여 동독지역 주민들이 느끼는 상대적 박탈감은 동서독 주민 간에 사회적 불평등과 갈등으로 심화되어 나타나게 된다.

통일 초기에 구 동독지역의 산업구조 조정과정에서 발생한 대규모 실업으로 인한 고용여건의 악화와 실업률의 급상승으로 인한 경제적 위기에 대한 불만 그리고 서독지역과 비교하여 열악한 주거 및 사회 환경에서 야기된 사회적 위기에 대한 정서적 그리고 문화적 상실감은 동독지역 주민들의 불만과 갈등으로 표출되었다. 이러한 사회적 갈등의 위기는 동독지역에서의 사회범죄의 증가로 이어지게 된다. 독일 대표적인 시사주간지 슈피겔(Spiegel)의 2004년 제 15호에 따르면 통일 이후 구 동독지역의 범죄율은 통일 전과 비교하여 4~5배 정도 급증하였다고 한다. 이러한 범죄율의 증가는 공가(空家)지가 밀집하게 나타나는 도시외곽의 대규모 주거단지(Grosse Wohnsiedlung)의 슬럼화를 가속화시키게 된다.

또한 구 동독 주민들의 사회적 불만이 상대적인 약자인 외국인들에 대한 적대적인 반감과 배타의식으로 나타나게 되어 외국인들에 대한 테러 및 폭력사건 등이 빈번하게 발생하게 되었으며, 극우정치 세력의 정당화(National demokratische Partei Deutschlands\_이하 약칭\_NPD)로 이어지는 등 동독지역의 도시이미지를 추락시키는 등 부정적인 요인으로 작용하게 된다.

## 4. 지역자산을 활용한 도시재생 전략

3장에서 서술한 드레스덴이 직면한 사회적, 경제적, 도시적 문제에 대한 해결책으로 지역자산을 활용한 도시재생 정책을 수립하고 실행한다. 본 4장에서는 지역자산을 활용한 드레스덴의 도시재생 전략을 분석한다.

#### 4.1. 역사와 문화의 지속가능한 지역자산의 발굴

드레스덴은 구도심(Alte Stadt)과 신시가지(Neue Stadt)를 중심으로 흐르는 엘베 강과 수변에 배치된 고풍스러운 바로크 양식의 건축물들을 둘러싼 풍요로운 자연환경이 아름다운 도시풍경과 경치를 만드는 도시였으나, 2차 세계 대전의 전쟁의 참혹한 화마 속에 도시는 무참히 파괴되고 멋진 고딕양식을 자랑하던 건축물들은 흔적만 남기고 사라지게 된다.

2차 세계 대전이후 드레스덴은 독일민주공화국의 사회주의체제 아래서 파괴된 도시의 재건이라는 큰 이념적 목표 아래 재건되고 개발되었다.

총전 이후 구 소비에트 사회주의 공화국 연방을 중심으로 하는 사회주의 국가에서 추구하는 사회주의 도시건설이 드레스덴에서도 이루어졌으며, 사회주의 도시건설의 기본적인 원칙은 “전체주의”를 포괄하여 도시에 구현하는 것이었다. 즉, 국가라는 전체아래서 도시는 한 부분이 되는 것이며 도시의 형태는 독점적인 국가기관의 명령과 통제아래 구축되고 계획되는 것이다. 이러한 전체주의 도시개발이 개성적인 도시모습의 창조를 막는 문제점도 야기하였으나, 한편으로는 전후 드레스덴의 도시재건에 있어 무분별한 난개발을 국가에서 통제하며 기존의 지역자산의 유지 및 보존의 측면에서 긍정적으로 작용하게 된다.

드레스덴의 전후 도시재건의 과정에서 국가기관의 명령과 통제는 절대적이었으며 역사적 도시의 재건을 위해 실행된 기본원칙이 도시전체의 물리적 환경의 통일체를 구축이다.

도시구조와 환경의 통일체라는 것은 도시와 사회를 하나의 유기체로 보며 건축과 지역적 환경을 전체로 인식하고, 이러한 인식아래 도시개발에 있어 문화역사적으로 가치가 있는 구식과 신식의 역사적 건축물들을 지역자산으로서 보존한 것이다. 이와 같은 다소 부정적이나 긍정적인 효과를 자아내는 환경의 통일체의 원칙이 잘 지켜진 덕분에 바로크양식의 유서 깊은 건축물의 주변 환경이 난개발로부터 보호될 수 있었으며, 지역자산으로서 역사적 건축물들을 활용한 도시재생 사업이 성공적으로 적용되었다.

통일 이후 드레스덴은 연방정부의 자금지원을 받아, 2차 세계 대전의 공습과 폭격으로 유실된 역사적인 건축물들에 대한 복원사업을 적극적으로 진행하게 된다. 가장 대표적인 건축물 복원사업이 바로크 양식으로 축조된 복음주의 루터교회 FrauenKirche이다.

Frauenkirche는 건축가 George Baehr에 의해 계획되어 1726년에 착공되어 1743년에 완공된 바로크 양식의 기념비적인 건축물로 드레스덴의 상징과 같은 건축물이었으나, 2차 세계대전 당시 1945년 드레스덴 공습에 의해 완전히 소실된다. 통일 이후 Frauenkirche의 복원 사업이 시작되었다. 총공사비 1억 8천만 유로 중 1억 1,500만 유로는 전 세계에서 모인 기부금으로 충당되었으며, 나머지 금액은 연방정부와 주정부 그리고 드레스덴 시정부가 동등한 부분으로 지원하였다. 복원사업 당시에 일부에서는 붕괴 전 건축물의 복제품에 불과한 건축물들을 건설하는데 막대한 세금을 낭비하고 있다는 비판을 받기도 하였으나, 2005년 10월 30일 봉헌예배를 통해 일반에게 개방된 최종 높이 91.24m의 바로크 양식의 Frauenkirche가 재건되었다[10].

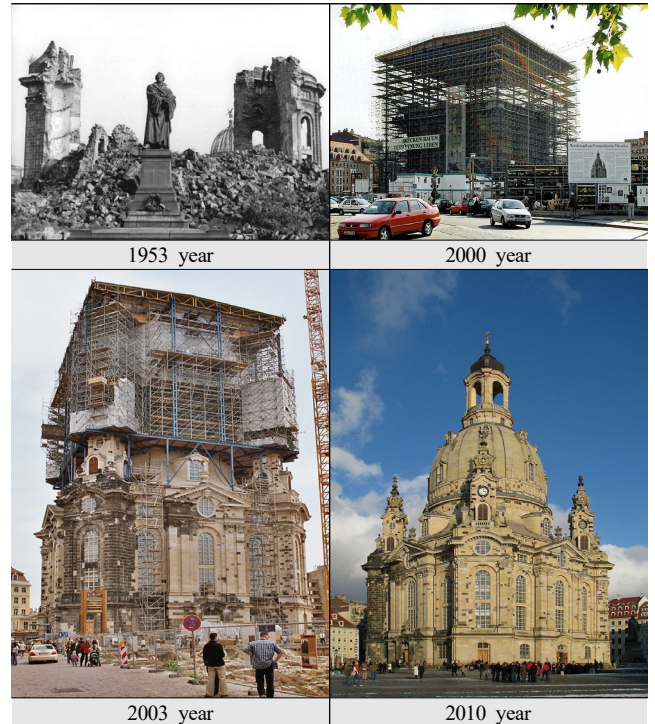


Fig. 4. Frauenkirche in reconstruction process [17]

중세 이후의 역사적 모습을 간직한 도심에 재건된 Frauenkirche는 역사적 문화자산을 활용한 도시재생의 구심점이 되었으며, 드레스덴이 가지고 있는 역사와 문화를 활용한 도시재생으로 타 지역과 차별화된 도시재생을 구현하게 된다.

엘베강(Elbe)의 수변을 따라 계획된 켐퍼 오페라 극장(Semperoper)과 카톨릭 성당(Hofkirche) 그리고 두 역사적 건축물을 마주보게 하는 Theaterplatz 광장은 시민들의 쉼과 만남이 있는 장소성을 부각하며 주요한 공공의 도시공간의 역할을 한다.

엘베강을 사이로 구도심(alte Stadt)과 신도심(Neue Stadt)를 연결하는 Augustbruecke와 Albertbruecke 등 고풍스러운 다리들이 구도심 시내를 관통하는 트램(Tram)과 바로크시대에 사용되었던 마차를 재현한 관광용 마차들과 어우러져 역사와 문화가 찬란한 드레스덴의 지역적 특성을 살리는 도시경관과 도시문화의 이미지를 만들어 내고 있다. 이와 같이 잃어버린 도시의 이미지를 구축하고 구도심에 새로운 활력을 불어넣는 지속가능한 지역자산의 발굴하는데 있어 중요한 원칙 중 하나가 기존 지역자산의 복원, 유지 및 보존이다.

#### 4.2. 정주환경의 정비와 개선을 통한 지역자산 개발

통일 이후 드레스덴의 구도심의 주거환경 정비와 신시가지의 주거지 개발은 도시 재활성화를 위한 도시재생의 주요한 역할을 한다. 1990년부터 인구감소에 대응하는 도시주거 정비 사업에 대한 제안이 시작되었으며, 2000년대 들어서는 본격적으로 인구구조변화에 대응하는 정책들이 추진되었다.

인구계층 구조의 급격한 변화와 지속가능한 도시개발이라는 시대적 요구에 부합하며 거주민과 도시 방문객에게 매력적이고 삶의 활기가 넘치는 정주환경을 제공하는 것을 핵심적 과제로 추진된 도심 주거환경 정비 및 개선 사업 (Stadtentwicklungsplan Whonungs

und Stadterneuerung)은 낙후된 도심의 주거환경을 새로운 지역자산으로 탈바꿈시키고 도시주거의 새로운 패러다임을 정립하는 대안을 제시한다.

드레스덴에서 추진한 도심 주거환경 개선 및 개발 사업의 핵심적 가치는 인간과 환경과의 관계 그리고 주거와 삶의 방식과 미래세대의 관계를 도시주거에 구체적으로 실현시키는 것이다.

인간과 환경과의 긴밀한 공조관계는 인간이 구축한 인공적인 환경과 자연환경 사이의 조화와 공존을 모색하여 도시민의 정주환경의 질을 높이는 것으로 귀결된다. 즉, 주거와 삶의 방식과 미래세대의 관계는 에너지 소비적이며 환경 파괴적인 기존의 주거와 삶의 방식에서 탈피하여 에너지 생산적이며 친환경적 주거환경으로 개선시키는 것을 목적으로 하며 미래세대를 위한 진지한 담론을 담는 도시주거의 개념이 반영되도록 하였다.

무엇보다도 드레스덴의 도심 주거환경 정비 및 개선 사업은 기존의 낙후된 주거환경을 개선하거나, 새로운 주거공간을 제공하는 소극적인 개발행위에서 벗어나, 도시주거가 도시에 새로운 사회적 그리고 경제적 활력을 불어넣는 출발점이 되어야 한다는 인식아래서 실행되었다. 즉, 거시적인 주거복지시스템의 구축아래서 도시의 물리적·사회적 지속가능성의 계승과 발전이 이루어지도록 하였으며, 또한 도시의 생태적 환경이 보존 및 개선될 수 있도록 하였다.

경제적인 측면에서는 건축행위와 개발행위가 동시에 이루어지도록 유도함으로써 주거개발에 따른 도시경제의 활성화 측면의 긍정적인 투자가 이루어지며, 그 파급효과가 주거의 가치 상승/ 부동산 활성화/고용률 상승 등으로 이어지도록 하였다.

1990년 이후부터 도심지의 주거환경 개선 및 개발 사업이 실행된 필지는 500개 이상이며, 전체면적은 1663헥타르에 이른다. 각각의 필지는 대지가 지난 기존의 정체성과 역사성 그리고 도시맥락에 따라 갱신(Sanierung)/ 정비(Umbau)/ 보존(Erhalt)/ 신축(Neubau) 이라는 세부적인 전략요소를 설정하고, 세부적인 전략 요소에 맞춰 단독주택/ 도시형 주택/ 대규모 주거단지/ 에너지 절약형 리모델링 등의 건축프로그램이 수립되어 사업이 진행되었다. 이를 통해 드레스덴이 직면한 인구감소와 저출산 및 고령화에 따른 인구구조의 변화에 대응하는 주거환경의 대안을 제시하였다. 즉, 다양한 주거 형태 및 주거 유형의 다변화를 주고 주거면적의 적합성이 보장되며 주호 평면의 다양성 등이 확보된 도시주거를 공급함으로써 거주자의 다양한 요구가 수용되도록 하였다. 이 사업에 있어 또 하나의 중요한 이슈가 친환경 주거의 실현과 에너지 절감이다. 작센(Sachsen) 주정부에서는 에너지 절감형으로 주택을 신축하거나 리모델링할 경우에 가구 세대 당 5만 유로의 국가보조금을 20년 상환의 조건으로 연 1.5%의 이자의 용자로 지원해 줌으로서 에너지 절감형 주택이 수요자 시장 선택형으로 자연스럽게 보급되도록 하였다. 단, 기존 주택을 친환경 주택으로 리모델링할 경우에는 신축된 지 2년이 경과된 주택만을 대상으로 보조금을 지원한다[11].

드레스덴은 도심 주거환경 개선 및 개발 사업을 통해 낙후된 주거환경의 개선과 더불어 인구고령화 현상에서 초래되는 심각한 노인 사회의 문제점의 해결책을 모색하고 있다.

인간은 노년기에 진입하면 환경에 대한 인지능력과 적응능력이 저하되어 생애의 마지막 시간의 대부분을 주거환경 내에서 보낸다.

이와 같은 인간의 생애주기에 따른 주거환경의 변화에 근거하여, 노인의 특성과 요구에 적합한 주거유형 및 환경을 반영한 노인친화형 주거공간을 개발하여 지역사회 내에서 초고령화 문제를 해결하고 있다. 초고령화 문제는 여성의 주거환경 안정문제, 기초생활수급자의 주거공급 문제, 장애인의 주거환경 개선 문제등과 크게 연결되어 있어, 드레스덴 지방정부는 위와 같은 취약계층의 주거문제를 반영한 주거공간을 개발하고 2025년까지 약 13,000가구의 신규 주택을 노인친화형, 여성친화형 그리고 무장애 주거시설로 건설하고 공급할 예정이다.

### 4.3. 유·무형의 지역자산의 융합(문화/예술)

드레스덴은 역사와 전통을 가진 장소 및 건축물의 복원 그리고 주거환경 개선 및 개발과 같은 도시재생 사업을 통해 역사와 문화가 계승된 물리적인 도시환경의 구축을 이루며 도시의 정체성 및 개성을 만들고 있다. 또한 물리적인 자산을 활용한 도시재생과 더불어 눈에 보이지 않는 자산을 긴 안목으로 만들어내고 지원하는 무형의 지역자산 구축하는 도시재생 사업도 병행하여 실행하고 있다.

무형의 자산이라 할 수 있는 드레스덴만이 가지고 있는 고유한 도시문화와 예술의 가치가 도시 곳곳의 시민들의 삶의 현장에서 창의적으로 피어나도록 하는 문화주도형(Culture-led Urban Regeneration) 도시재생의 전략을 추구하였다.

역사와 전통을 자랑하는 도시인 드레스덴이 오랜 기간 동안 구축한 유형의 문화자산이라 할 수 있는 도시의 역사적 건축물과 산업유산이 할 수 있는 폐공장의 공간과 장소들을 적극적으로 시민들에게 개방하고 활용 할 수 있도록 함으로써 지역주민들의 만남과 접촉이 빈번히 이루어 질 수 있는 새로운 문화 공간으로 거듭 날 수 있도록 하고 있다. 즉, 유형의 문화자산과 연계된 무형의 문화자산이라 할 수 있는 도시·마을 문화 커뮤니케이션 프로그램을 적극적으로 실행하여 문화와 창조성에 기반을 둔 도시정책을 펼치고 있다.

이러한 재생의 추진전략을 통해 2차 세계 대전 당시 연합군의 폭격으로 파손된 채 방치된 성바울 교회(St-Pauli-Kirche)는 1997년과 2005/6년에 2백6십만 유로의 도시재생촉진 보조금을 투입하여 문화재보존사업과 구조물 안전보강 사업이 추진되어 무너진 천장을 현대적 디자인의 유리천장으로 교체하고 공연무대를 만들어 공연장으로 탈바꿈시켰다. 그리고 연주회, 연극, 전시, 강연 등 각종 문화행

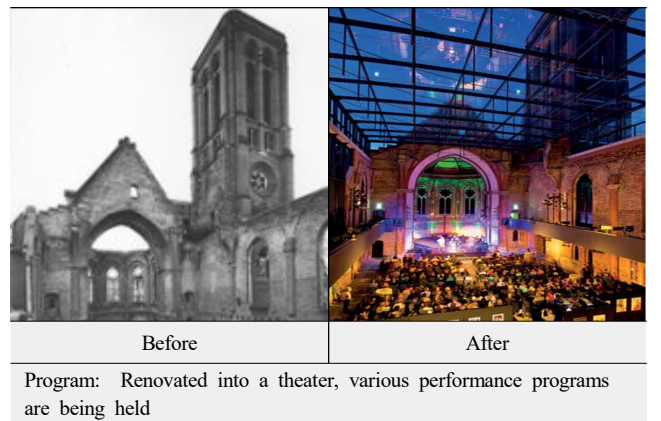


Fig. 5. Reconstruction and Reuse program of St-Pauli-Kirche [18]

사 프로그램을 연 100개 이상 개최하고 있다[12].

또한 통일 이후 도산한 옛 갈바니 공장지대(das ehemalige Galvanikgelaende)는 산업문화유산으로 지정되어 건물의 외형은 잘 보존되었지만, 건물의 기능을 상실하여 그대로 방치된 채 남아있게 된다. 기능상실로 수십 년간 방치된 갈바니 공장지대의 도시재생 사업을 2004년에 주역주민과 시의회의 협의를 통해 시작되었다. 옛 공장지대는 다양한 계층이 서로 소통하며 공유할 수 있는 문화라는 정서적인 요소를 기반으로 하는 문화주도형 도시재생전략을 추진하였으며 지역주민의 예술 및 문화 교육활동의 장소로 “Galvanohof”라는 이름으로 재생되었으며, 드레스덴 창의 창작소(Kreative Werkstatt)가 입주하여 지역주민들에게 그림, 그래픽, 플라스틱 공예, 조각 등을 석사학위 이상을 가진 전문가들이 교육을 제공하고 있다. 이 장소는 지역주민들의 문화교육의 공간이고 일상성의 공간이자 문화적 공공집결지(A public gathering cultural space)로서 역할을 한다.

2013년 11월 21일 드레스덴 주의회는 도심지의 베티너 광장에 위치한 옛 중앙난방발전소를 청소년 문화·예술센터로 리모델링하는 도시재생 사업을 승인하였다. 재생 사업에 따라 근대건축문화 보존 건물로 지정된 중앙난방발전소의 건물 외관 변형은 최소화하고 역사적 흔적은 복원하면서 청소년 문화·예술 활동의 새로운 기능을 담은 공간으로 변화를 시도하였다.

새롭게 들어설 청소년 문화·예술센터에는 DREWAG의 에너지 박물관과 음악공연장 등 예술기능과 콘서트 및 파티 클럽 등 청소년들을 위한 놀이문화 기능 그리고 각종 문화 관련 교육공간을 담은 프로그램들이 입지시킴으로서 젊은이들의 다양한 문화 및 예술 활동에 대한 요구를 충족시킬 수 있도록 하였다. 이러한 문화, 예술, 교육 등의 복합문화기능을 통해 재생될 옛 중앙난방 발전소는 도심의 새로운 문화 랜드마크 역할을 수행하게 된다. 또한 과거의 모습이 크

게 변형되지 않은 채 그대로 보존되어 있기 때문에 과거 지역산업의 산실이었던 발전소의 역사를 지역주민들에게 기억시켜주는 산업문화유산으로서의 역할을 하게 된다.

#### 4.4 신 지역자산의 발굴 및 개발(대학/연구소)

“신 지역자산의 발굴 및 개발 그리고 육성” 전략은 드레스덴이 추진한 지역자산을 활용한 도시재생의 핵심 도시정책 중 하나로서 독일통일 이후 쇠퇴한 구 동독지역의 도시경제의 회복과 활성화에 중요한 위치를 차지한다. 보다 구체적으로 위 전략이 추구하는 목표는 지역전략산업과 연계된 신 지역자산을 발굴 육성하고 집중적인 투자를 통해 지역경제의 자립과 성장을 이끄는 지역의 혁신역량의 기반을 구축하는 것이다.

독일연방정부와 드레스덴 지방정부는 신 지역자산의 선정을 위한 다음과 같이 3가지 기준을 수립하고 이 기준에 적합한 산업을 도시재생의 핵심가치로 발전시켰다[13].

첫째, 신 지역자산은 구동독 지역의 경제 성장에 기여도가 높으며 통일 독일의 미래적 경제성장을 이끄는 산업이어야 한다.

둘째, 드레스덴이 보유한 기존의 지역자산의 활용도를 높일 수 있으며 신 육성산업과 기존 산업이 시너지(synergy)를 유발시킬 수 있는 효율적 유용성을 확보한 산업이어야 한다.

셋째, 드레스덴을 중심으로 한 구동독의 지역 간 그리고 도시 간 혁신체계의 클러스터의 구축 및 활성화에 중심적 역할을 하는 산업이어야 한다.

위 세 가지 기준을 충족하는 “신 지역자산”으로 선정된 산업이 자동차 산업과 첨단과학기술 산업이다. 위 두 산업을 이끌어 갈 수 있는 세계적인 기업과 연구기관의 유치를 위해 독일정부에서는 드레스덴에 직접 투자한 기업자금을 대한 조세특혜와 보조금 지원 그리고 연구비지원 등의 지원방안을 발표하고 적극적인 유치에 나서게 된다.<sup>5)</sup>

글로벌 자동차 기업인 폴크스바겐(Volkswagen)은 2001년 양산을 목표로 폴크스바겐의 최고급 럭셔리 세단인 페이튼(Phaeton)의 생산을 위한 첨단공장(Die Glaeserne Manufaktur)을 드레스덴의 도심에 건설하기로 결정하고 1999년 공장 건설을 시작한다.<sup>6)</sup> 이 공장은 기존의 자동차 공장이 추구한 자동차의 조립 및 생산이라는 패러다임을 “생산·전시·홍보·개발”이라는 융합형 공장으로 새롭게 재

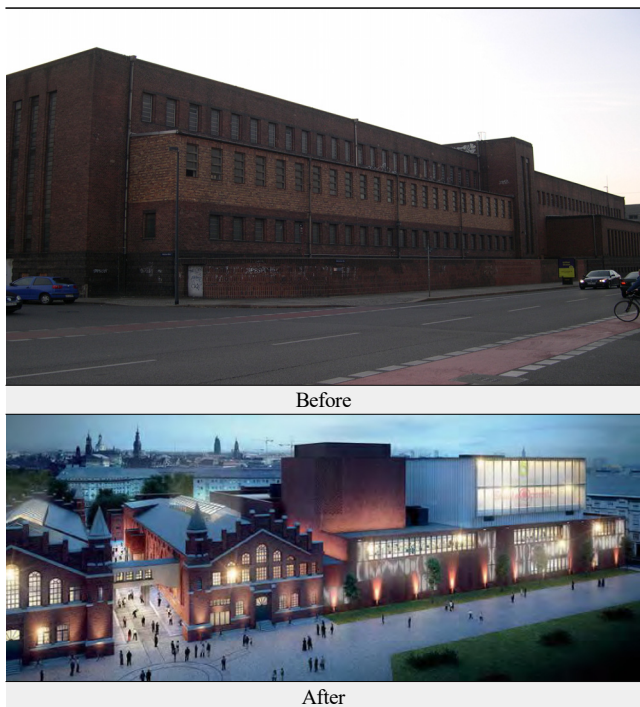


Fig. 6. Reconstruction of Heizkraftwerk Mitte [19]

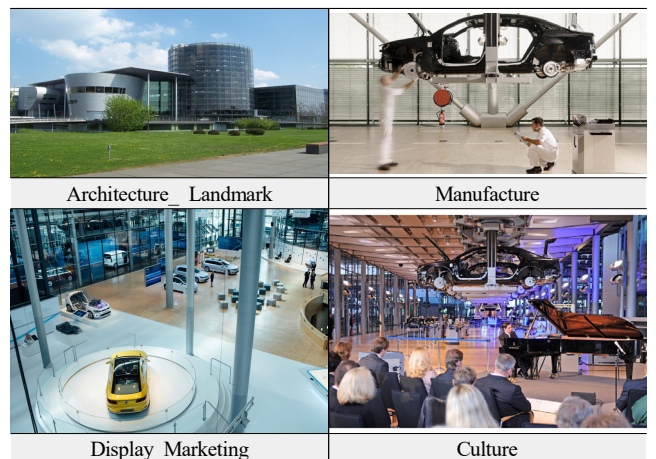


Fig. 7. Urban Functions of “die Glaeserne Manufaktur VW” [20]



정립한 것으로 평가받고 있다.

융합형 공장의 기능을 담은 공장설계는 독일건축가 귄터 헨(Gunter Henn)이 디자인하였으며 투명한 유리의 입면으로 마감된 공장은 폭스바겐이 추구하는 안정성과 실용성을 잘 표현하고 있다. 단순하게 자동차를 생산하는 공장이 아니라, 자동차산업의 미래 모습을 담은 공장이며, 소비자에게 다가가는 공장으로 방문자들의 견학프로그램을 운영하고 있으며, 견학프로그램을 통해 자동차 생산 조립 라인을 직접 체험할 수 있게 하였다. 또한 다양한 문화·예술행사를 공장의 로비에서 개최하는 등 드레스덴시민들이 사랑하는 건물이자 랜드마크로 입지를 다지고 있다.

독일의 기초·응용과학의 핵심 연구기관인 라이프 니트 협회(Leibniz Institute)와 막스 프랑크 협회(Max Planck Institute)는 세포생물학 및 유전학 연구소(Max Planck Institute of Molecular Cell Biology and Genetics\_ 약칭MPI-CBG)와 막스 플랑크 연구소(Max Planck Institute for the Physics of Complex Systems)를, 프라운호퍼 협회(Fraunhofer Institute)는 4개의 연구소를 드레스덴에 설립하고 1300명의 연구원이 근무하고 있으며 1억3천만 유로의 매출을 매년 올리며 드레스덴의 지역경제의 투자활성화와 고용촉진에 지대한 영향을 미치고 있다.

드레스덴 시는 독일이 사랑하는 기초·응용/개발 연구기관들을 대대적으로 유치함으로 인해 탄탄한 R&D 인프라를 구축하게 되었다. 이로 인한 파급효과는 도시발전의 성과로 이어졌으며 세계적인 기업들이 드레스덴에 적극적으로 투자하게 된다.

위 연구기관에서 나온 연구결과를 바탕으로 제품을 상업화하려고 하는 인피니온, AMD, 지멘스, 필립스 등과 같은 세계적인 기업들은 드레스덴에 반도체 회사와 공장을 설립하였으며, 이는 곧 이들 대기업과 협력관계에 있는 2,3차 중소기업들이 자연스럽게 드레스덴에 투자하고 이주로 이어지는 투자를 촉진시켰다.

기초과학 연구기관과 세계적 대기업의 네트워크 형성으로 드레스덴은 새로운 비즈니스의 선 순환적 생태계(연구-투자-개발-생산)와 첨단과학 도시 클러스터를 구축하고, 경제성장을 통한 도시성장의 발판을 마련하고 유럽의 과학기술선도 산업도시로 발돋움하며 유럽의 실리콘밸리(Silicon Saxony)로 불리게 된다.

기업과 연구기관이 모여들어 인구가 증가하게 되고 사회는 양적인 면과 질적인 면에서 한 단계 진보하게 된다. 즉, 첨단산업 관련 IT 기술자와 기술 개발력과 재능을 갖춘 연구자 등과 같은 직종을 가진 사람들의 주거 비율이 높아짐에 따라 도시는 지적사회·탈공업화 사회·서비스 교육 중심의 사회로 도시이미지를 구축하게 된다. 또한 이들의 경제활동으로 새로운 도시의 고용과 부가 창출되는 성과를 만들고 있으며, 지역경제 진흥과 활성화에 큰 효과를 주고 있다.

## 5. 결론 및 시사점

### 5.1. 결론

드레스덴 지방정부는 기존의 사회주의 체제 아래서 수립된 안정형 및 관주도형 도시발전 전략의 한계를 인식하고, “동·서독 통일”이라는 급변한 정치적 변화와 고령화·저출산으로 야기된 사회구조

의 변화 속에서 직면한 도시문제의 위기를 극복하기 위해 “지역자산을 활용한 도시재생 전략”으로 도시정책의 큰 틀을 전환하였다.

본 연구에서 분석한 바와 같이, 이러한 정책적 전환에서 가장 두드러진 특징적 가치가 바로 지역자산의 유지·발굴·투입·개발·육성 그리고 융합하는 것이다.

첫째, 지역자산의 유지·발굴이라는 측면에서 살펴보면, 2차 세계대전 이후 도시재건 과정과 사회주의 국가체제 아래서의 도시구조 변화 아래 사라지거나, 보존되지 못한 건축물과 역사적 장소를 유지 및 발굴하여 엘베 강을 중심으로 수변에 펼쳐진 고풍스러운 바로크 양식의 건축물들로 채워진 도심의 역사성을 복원하였다는 점이다. 이를 통해 다양한 도시재생 프로그램의 도입과 실행과정에서 야기될 수 있는 드레스덴 지역의 고유한 도시풍경과 문화 그리고 역사성을 잃어버려 지역의 개성과 창조성이 사라질 수 있는 환경을 엄격히 통제하고, 지역의 개성을 보호하며 창조성을 불어넣는 안정적인 도시재생 프로그램을 실행할 수 있는 큰 틀을 만들었다는 점이다. 이를 활용하여 도시의 역사와 전통의 매력을 만들어가며, 도시를 관광하는 방문객들의 교류 및 지역경제 활성화로 이어져 도시가 활기와 매력이 넘치도록 만들어 가고 있다.

둘째, 지역자산의 개발의 측면에서 살펴보면, 정주환경의 정비와 개선을 통한 지역자산 개발이다. 드레스덴 시는 주거환경 정비 및 개선을 통해 인간과 환경과의 관계 그리고 주거와 삶의 방식과 미래세대와의 관계를 도시주거에 구체적으로 실현시킴으로서 지역자산의 가장 핵심적인 가치야말로 사람이라는 사실을 주지해 준다.

인구구조의 변화에 따른 거주자의 주거환경에 대한 다양한 요구가 수용되도록 주거환경 재생을 위한 갱신(Sanierung)/ 정비(Umbau)/ 보존(Erhalt)/ 신축(Neubau)이라는 세부적인 전략요소를 설정하였다. 세부적인 전략 요소에 맞춰 단독주택/ 도시형 주택/ 대규모 주거단지/ 에너지 절약형 리모델링 등의 건축프로그램이 수립되어 프로젝트가 실행되었다. 이를 통해 다양한 주거 형태 및 주거 유형의 다변화가 이루어지도록 주거면적의 적합성과 주호 평면의 다양성 등이 확보된 도시주거를 공급함으로써 지역주민이 더불어 살아가며 활력이 넘치는 도시를 만들고 있다. 즉, 사람이 살지 않는 도시는 죽은 도시이며, 살아 있는 도시를 만들기 위해서는 사람이 행복하게 도시에서 살아가야 한다는 당연한 기본원리에 기반으로 사람이 매력적으로 살아갈 수 있는 정주환경 및 주거환경을 재생하여 지역자산으로 개발하고 있다는 점에 주목해야 한다.

셋째, 지역자산의 투입·개발의 측면에서 살펴보면, 도시재생의 방안으로서 문화가 가진 포용성 그리고 창조성의 힘에 주목하고 문화를 새로운 도시의 자산으로 받아들이고 개발하였다는 점이다. 버려진 창고, 공장 그리고 발전소 등 퇴물처럼 버려지고 신경 쓰지 않았던 건축물의 공간과 장소를 지역자산으로 발굴하고 예술문화 전략의 축으로 새로운 문화적 창조성을 불어넣었다. 이를 통해 모든 시민들이 친교하며 문화·예술의 혜택을 즐기고 느낄 수 있는 공간으로 조성하고 문화, 예술의 높은 장벽을 낮추고 접근이 용이하며 쉽게 교육을 받을 수 있도록 하였다.

또한 무형의 자산인 문화를 지역자산의 투입과 개발함에 있어 드레스덴의 재생 방안에서 주목해야 할 점은 버려진 도시공간과 장소의 바람직한 재생의 방향으로 이끌기 위해 재생된 도시공간과 장소

가 주민들에게 어떻게 사용되는가에 초점을 맞췄다는 점이다. 재생된 도시공간과 장소에 문화를 새롭게 담기도 하였다. 문화가 담겨 재생된 도시공간과 장소는 문화와 도시 그리고 사람의 아우라가 이루어지는 문화·예술·축제행사의 장(場)으로 탈바꿈하였으며 문화 중심의 장소(Culture place)가 되도록 재생되어 도시의 모든 시민들이 친교하며 문화·예술의 혜택을 즐기고 느낄 수 있는 공간으로 조성된다. 이와 같이 조성된 유형의 문화자산은 무형의 문화자산이라 할 수 있는 축제, 문화·예술 활동과 어울려 지역주민들이 다양한 문화의 교육과 예술의 경험을 체험하게 함으로서 도시의 문화적 기능과 경관을 발전시키며 삶의 질을 높이는 역할을 한다.

## 5.2. 시사점

본 연구의 결과를 통해 얻을 수 있는 지역자산을 활용한 도시재생의 전략의 성공의 조건의 시사점은 다음과 같은 질문에 대한 해답으로 도출하고자 한다. 첫째, 도시재생을 위해 기존의 어떠한 도시자산을 발굴하였는가? 둘째, 새로운 도시자산을 어떻게 구축하였는가? 마지막으로 도시발전의 지속가능성을 위한 도시자산을 어떻게 개발하였는가? 이에 대한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 도시 고유의 역사와 전통을 살릴 수 있는 지역자산을 유지·발굴·개발하여 도시의 정체성과 개성을 살릴 수 있는 기반을 조성시키는 것이다. 즉, 지역자산을 활용하는 도시재생에 있어 기존의 어떠한 지역자산을 발굴해야 하는가에 대한 해답은 지역의 정체성과 장소성에 기반을 둔 지역자산을 우선적으로 발굴하여 도시의 고유의 역사와 전통을 살릴 수 있는 기반을 조성시키는 것이다.

드레스덴은 도시자산을 발굴함에 있어 다른 지역과 차별화하며, 지역의 고유성을 함유한 역사 및 문화적 자산을 발굴하여 도시재생에 적극적으로 활용하였다.

둘째, 문화·예술·교육이라는 무형의 지역자산을 적극 활용하여 사회적 네트워크를 강화시켜야 한다. 문화·예술·교육을 매개로 한 사회적 네트워크의 강화는 지역주민의 적극적인 참여와 사회적 교류를 이끌고 지역에 대한 관심과 흥미 그리고 이해를 유발하여 도시재생의 확장과 지속가능성을 구축할 수 있도록 하는 중요한 역할을 수행한다.

드레스덴은 낙후되고 버려진 종교시설, 공장 및 유희 부지를 문화·예술·교육을 담은 새로운 지역자산으로 개발하여, 다양한 사회적 유대관계를 강화시킬 수 있는 프로그램을 운영하였다. 이를 통해 지역주민들이 지역의 변화와 지역재생에 대한 지속적인 관심을 갖고 도시재생의 주체적인 역할을 수행할 수 있는 기회를 제공하고 있다.

마지막으로, 도시발전의 지속가능성을 위한 지역자산의 개발은 산업발전과 경제 활성화 측면을 고려한 경제적 도시재생의 유·무형의 지역자산의 개발이 요구된다.

드레스덴은 중앙정부 및 지방정부의 적극적인 지원을 통해 도시경제의 활성화를 불러일으킬 수 신 산업을 적극적으로 유치하여 새로운 도시의 고용과 부가 창출되는 성과를 만들고 있으며, 지역경제 진흥과 활성화에 큰 효과를 주고 있다. 이를 통해 물리적 공간의 도시재생과 연계되어 기업의 투자 유치가 이루어져 지역주민의 경제적 안정과 부흥이 시너지를 발휘할 수 있도록 하였다.

## Acknowledgement

본 연구는 순천향대학교 학술연구비 지원으로 수행하였음.

## Reference

- [1] 박종기, 독일 지방도시 Cottbus 도시재생 사례 및 기법에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계, 제30권 제11호, 2014, pp.148-149. // (J.K. Park, A Study on the Characteristics of Urban Regeneration for the local City "Cottbus" in Germany, Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning and Design Section, 30(11), 2014, pp.148-149.)
- [2] Mayer.E.S., Building Community Capacity: Potential of Community Foundations, Rainbow Research, Inc., 1994, p.3.
- [3] 이왕건 외 5인, 지역자산을 연계·활용하는 도시재생의 개념과 전략, 도시정보, 제363호, 2012, pp.3-18. // (Y.G. Lee et al., The Concept and Strategy for Urban Regeneration that connect and utilize Regional assets, Urban Information Service, 363, 2012, pp.3-18.)
- [4] 이선영, 남진, 도시재생 수단으로서 지역자산의 의미와 활용실태 분석, 국토계획, 제50권 제3호, 2015, pp.123-151. // (S.Y. Lee, J. Nam, The Concept of Regional assets as Techniques of Urban Regeneration and the Analysis on Actual Utilization of Regional assets, Journal of Korea Planners Association, 50(3), 2015, pp.123-151.)
- [5] Gordon Dabinett, Urban Regeneration and Cultural Heritage in England : Creating the Post-industrial City, Brazil, Interantional Symposium on Urban Regeneration through Cultural Heritage, 2008, pp.3-12.
- [6] Bundesamt fuer Bauwesen und Raumordnung, Regionale Aspekte des wirtschaftlichen und sozialen Wandels in den neuen Laendern, Arbeitspapiere 8/1999, pp.7-12.
- [7] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Bevölkerung und Haushalte 2019, pp.11-12
- [8] Bundesamt fuer Bauwesen und Raumordnung, Nachhaltige Stadtentwicklung-ein Gemeinschaftswerk\_ Staedtebaulicher Bericht der Bundesregierung, 2004, pp.89-92.
- [9] Bundesamt fuer Bauwesen und Raumordnung, Regionale Aspekte des wirtschaftlichen und sozialen Wandels in den neuen Laendern, Arbeitspapiere 8/1999, pp.13-20.
- [10] Landeshauptstadt Dresden, 25 Jahre Stadterneuerung Dresden im Wandel, 2015, pp.42-45.
- [11] Lanndeshauptstadt Dresden Die Oberbuergemeisterin, Dresden-Plauen 20 Jahre Staedtebauliche Erneuerung -1994 bis 2014, 2014, pp.7-11.
- [12] Landeshauptstadt Dresden, 25 Jahre Stadterneuerung Dresden im Wandel, 2015, p.21.
- [13] Lanndeshauptstadt Dresden, Zukunft Dresden 2025, 2016, pp.31-34., pp.60-64.
- [14] 드레스덴시, 드레스덴 일반 현황, <http://www.dresden.de>, 2021.03. // (The City of Dresden, Dresden Information, <http://www.dresden.de>, 2021.03.)
- [15] Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Bevölkerung und Haushalte 2019, pp.11-12.
- [16] BBR\_ Nachhaltige Stadtentwicklung-ein Gemeinschaftswerk\_ Staedtebaulicher Bericht der Bundesregierung 2004, p.89.
- [17] 위키백과, 프라운키르헤 정보, [https://de.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche\\_\(Dresden\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche_(Dresden)), 2020.03. // (Wikipedia, Dresden Fraunkirche, <https://de.wikipedia.org/wiki/Frauenkirche>, 2020.03.)
- [18] Landeshauptstadt Dresden, 25 Jahre Stadterneuerung Dresden im Wandel, 2015, p.21.
- [19] 드레스덴 중앙난방발전소 재생 프로젝트, 프로젝트 비전, <https://www.kraftwerk-mitte-dresden.de/entwickeln/vision-projekt>, 2020.10. // (Dresden kraftwerk-mitte-dresden, Project & Vision, <https://www.kraftwerk-mitte-dresden.de/entwickeln/vision-projekt>, 2020.10.)
- [20] 폭스바겐, 드레스덴 공장, <https://www.volkswagen.de/>, 2019.01. // (volkswagen, Dresden Factory, <https://www.volkswagen.de/>, 2019.01.)

- 1) 독일 도시 중 면적기준으로는 베를린(Berlin), 함부르크(Hamburg), 쾰른(Koeln) 다음으로 네 번째로 큰 도시이다. 인구 기준으로는 12번째로 큰 도시이나 구 동독지역으로 한정하여 도시 간 비교하면 라이프찌히(Leipzig) 다음으로 큰 도시이다.

- 2) 구 동독 지역의 도시를 대상으로 하는 도시재생 사업으로써 Stadtumbau-Ost, 구 서독 지역을 대상으로 하는 Stadtumbau-West, 사회복지형 도시구축 도시 재생 사업 Sozialstadt, 구도심의 주거환경개선 사업인 Staedtebaulichen Sanierungsmassnahmen 등 국가적 차원의 전략적인 도시재생 사업으로 발전 연구하여 수립하고 있다.
- 3) 독일 통일이후 현재까지 26년간 드레스덴이 이 4개 권역에서 실행한 도시 재생의 프로젝트는 총 21개 구역이다. 세부적으로 살펴보면, 드레스덴 북부지역을 대상으로 하는 Dresden Nord 구역은 Aessers Neustadt, Hechtviertel, Pieschen, Leipziger Vorstadt, Hellerau, Langebrueck, Loschwitz, Fernwaermestrasse-Aessere Neustadt-Klotzsche 등 8개의 재생사업 대상지가 있으며, 중앙지역을 대상으로 하는 Stadtmitte 구역은 Altstadt, Innere Neustadt, Historische Friedrichstadt, Wildruffer Vorstadt, Johannstadt 등 5개 지역이다. 드레스덴 서부지역을 대상으로 하는 Dresdner Westen는 Loebtau, Gruenzug Weisseritz, Plauen, Cossebaude, Gorbitz, Cotta 등 6개 지역이며 남부지역을 대상으로 하는 Dresdner Sueden는 Nickern, Prohills 등 2개 지역이다.
- 4) 본 연구를 위한 현장조사를 수행하기 위해, 본 연구자는 한국연구재단의 연구비 지원을 받아 2017~2019년까지 총 4차례 드레스덴을 방문하여 현장조사를 실행하였다.
- 5) 통일 이후 독일 연방정부는 구 동독지역의 재건과 발전을 위해 매년 850억 유로씩 통일발전기금을 투자하고 있으며, 작센주(Sachsen)는 지역에 투자하는 기업에 대하여 조세 특혜를 부여하고 있으며 1991년 이후부터 약 23억 유로에 해당 하는 조세 특혜를 지원하였다. 드레스덴에 공장을 설립한 AMD와 Infineon은 공장 설비 자금의 20%를 국고지원금으로 충당하였으며, 연구소의 경우에는 연간 예산의 80%를 작센주정부와 연방 정부가 각각 50%씩 부담하며 지원하는 등, 연구기관의 연구비의 대부분을 국고지원 받고 있다.
- 6) 2016년 부터 Die Glaeserne Manufaktur의 주력 생산품인 최고급 세단 페이톤(Phaeton)의 생산을 잠정 중단하고, 폭스바겐의 미래를 책임지는“전기자동차와 디지털/스마트 자동차의 연구와 전시·홍보 기능을 담당하는 기업의 주력연구소 재탄생하게 된다.