# 독일 함부르크 하펜시티 도시재생 사업

하펜시티 도시재생사업의 주요 내용은 수자원 환경을 적극 활용한 문화와 교육으로서의 지식기반산업과 함께하는 친환경도시로서의 이미지를 구축하는 것이다.

## 사업의 시작

함부르크는 유럽에서 로테르담에 이은 두 번째로 큰 항구도시이며, 독일에서도 두 번째로 큰 도시로 꼽힌다. 한자동맹 중심지역이었던 함부르크는 19세기까지만 하더라도 최첨단을 걷는 항구도시로서 관세자유지역으로 번성했었다. 그러나 제2차 세계대전 이후 물류창고 및 저장고가 70%, 선박 창고 등이 약 90% 이상 파괴되었으며, 이후 1960년대 현대화된 항구로 재건을 실시하였고 1990년대까지 그 명맥을 이어왔다.

그 중 특히나 하펜시티는 1868년 스탄드토르카이에 최초의 현대식 항구로서 조성된 곳이다. 그러나 과거 홍수피해에 대한 적극적인 대책이 마련되어 있지 못해 주민이 거주하기에는 지리적 특성이 열악하여 주로 선박용 창고나 물류저장창고 위주의 장소로 이용되어 왔다. 이후 새롭게 변모하고 있는 교통 및 물류시스템에 적극적으로 대응하지 못한다는 지적이 잇따랐고 이에 1980년대 최초로 하펜시티에 대한 재개발 논의가 이루어졌다.

사실 하펜시티 지역발전사업은 스페인 빌바오시의 도시재생사업을 필두로 이루어진 유럽 내 도시재생 및 지역발전사업의 영향을 받아 진행되고 있는 사업이라 할 수 있는데, 특히 더블린과 앤트베르펜, 그리고 런던의 수변공간 재생사업과 같이 엘베강이 흐르는 도시로서의 기능을 회복하고 주변지역과 연계된 미래형 도시로서의 경쟁력을 가지기 위한 기회를 마련하고자 시작되었다.

## 역사와 문화, 그리고 지역발전

함부르크시는 하펜시티 재생사업을 시행함에 앞서 대상지 자체만의 개발사업에 치중하던 기존의 정책에서 벗어나 지역연계성을 갖춘 지속가능성을 목표로 구상복안을 수립하였다. 이를 위해 시정부는 도시 내의 문화, 역사적 가치가 있는 대상 및 건축물을 우선적으로 조사하여 의미를 재정립하였고, 1991년 최종적으로 함부르크시의 역사, 문화 리스트를 재구성하였다. 이 중 다이스토어할레, 하머브로크쉴로제와 그로스마크트할레가 역사적 가치가 있는 건축물로 선정됨으로써 하펜시티는 도시재생 시에 이들 건축물의 보존과 함께 조화로운 도시이미지를 구축하고자 하는 계획가와 시의 의도를 충분히 반영하도록 하였다. 이를 위해 이 지역에 대한 여러 차례의 전문가 논의와 계획 및 설계가들의 토론이 이루어졌고, 그 결과 대상부지가 시 중심가에서 2km 떨어진 또 하나의 도심지로서 기능을 할 수 있으리란 판단을 내리게 되었다. 이는 하펜시티 재생사업을 하는데 있어 가장 중요한 요소인 지속가능한 발전에 큰 역할을 하리라는 것을 밝히는 데 일조하게 되었다. 마침내 1997년 하펜시티 재개발에 대한 함부르크 시의회의 허가가 이루어졌고, 2000년 최종 마스터플랜이 완성되어 2001년 착공하였다.

마르코폴로 광장

사실 하펜시티 도시재생사업을 이해하는 데는 또 하나의 거대프로젝트“ 엘베강을 넘어(Sprung ueber die Elbe) ”를 이해하는 것이 우선이다. 이 프로젝트는 함부르크시의 점차 낙후되고 고령화되어 가는 지역에 대한 발전전략 구성을 위해 하나의 띠 형태로 나타나는 지역에 대한 발전전략으로, 함부르크시 중심가에서부터 하펜시티를 필두로 하여 페델, 빌헬름스부르크 그리고 하부르거 비넨하펜 지역까지를 아우르는 대규모 지역발전사업이다. 여기에는 대규모 이벤트인 국제건축박람회(Internationale Bauausstellung 2013) 및 국제조경박람회(Internationale Gartenschau 2013)가 열리게 되는 빌헬름스부르크가 있으며, 궁극적으로 하펜시티는 이 모든 사업의 출발점에 있다. 따라서 하펜시티에 대한 도시재생전략 수립은 지역 자체만의 발전적 성향을 가진 도시재생수법을 제시

하펜시티 수변 주거지역

달만카이에 조성된 산책로

하는 것이 아닌 시 전체의 발전전략에 있어 구심점 역할을 하는 위치에 서 있다.

## 주요 사업 내용 및 효과

하펜시티 도시재생사업의 주요 내용은 수자원 환경을 적극 활용한 문화와 교육으로서의 지식기반산업과 함께하는 친환경도시로서의 이미지를 구축하는 것이다. 이에 시정부와 계획가들은 사업구역 내에 문화 관광시설물로서 엘베 필하모닉과 국제 유람선 선착장, 국제 해양 박물관 및 하펜시티 함부르크 대학교에 이르기까지 다양한 문화와 교육시설물을 조성하였다. 역사적 가치가 있는 시설물 및 건축물에 대한 가치의 보존을 위한 목적과 함께 새로이 조성되는 건축물의 평균 높이를 6~7층으로 고도제한을 함으로써 오늘날의 두바이나 맨해튼, 싱가포르와 같은 마천루형의 도시계획은 지양하였다.

하펜시티 사업면적은 총면적 157ha에 이르며, 약 6,000개의 주거와 45,000개 이상의 일자리 창출을 목표로 하고 있다. 총 사업비는 약 10.4억 유로(한화 약 1조 5천 6백억원)로 민간자금 8억 유로(한화 약 1조 2천억원), 공공자금 2.4억 유로(한화 약 3천 6백억원)가 투입되었으며, 이 중 토지매각에 따른 자금확보는 1.5억 유로(약 2천 2백 5십억원)에 이른다. 하펜시티 재생사업에 따른 효과로 함부르크시의 경우 중심가 인구의 40%가 분산되는 효과를 가져왔으며, 약 10.5km의 친수공간 조성, 약 26ha의 공원, 광장, 보행자도로 확보로 지역 주민 및 시민들의 여가 및 문화공간 형성에 이바지하고 있다. 2025년까지 단계적 완공을 목표로 하고 있으며 공사구역은 총 18개 구역으로 구획하여 각 구역별로 5~7년의 공기를 두고 진행하고 있다. 하펜시티 지역은 99%의 토지가 분양된 상태이며, 2011년 3월 현재 49개의 프로젝트가 완공되었고, 35개의 프로젝트가 건설 및 계획 중에 있다.

## 시사점

하펜시티는 최종 마스터플랜이 나오기까지 10년 이상의 전문가 토론과 함께 공사기간 또한 최소 25년을 바라본 대규모 프로젝트이다. 하펜시티 재생사업의 가장 큰 특징은 역사적 건축물의 보존과 경관적 침해를 피하고, 대상지의 특성을 감안한 장방형 모양의 도시모습을 도모하는 계획가와 시정부의 의도가 숨어있다는 것이다.

하펜시티에서 우리가 중요시해야 할 점은 우선 역사, 문화적 고려사항이 지역발전전략 수립에 있어 중요한 역할을 한다는 것이다. 그리고 지역적 발전전략이 우선시되는 것이 아닌 시 전체의 마스터플랜 속에서 하펜시티가 하나의 구심점 역할을 하게 한다는 데서 활성화 방안을 마련한 부분이 특징적이다.

하펜시티 도시재생사업이 우리에게 주는 시사점은 도시재생 전략 구성이 지속가능성을 갖추기 위해 가시적 전략 및 정책적 구성뿐만이 아닌 비가시적 고려사항에 대한 대비가 이뤄져야 한다는 것이다. 아울러 비록 대상지에 국한된 사업일지라도 도시 내 다른 프로젝트들과의 통합적 연계성이 고려된 기획안과 정책 구성이 이뤄져야한다는 것이다.

**심우배**
국토연구원 국가도시방재연구센터 센터장
obsim@krihs.re.kr