독일 '고층 건물 개발 르네상스'의 배경과 의미

백한열
KSP Jürgen Engel 건축사무소
디자인 디렉터

유럽의 고층 건물에 대한 인식

유럽의 도시를 여행하면서 방문하는 도시들에서 좁은 가로, 다닥다닥 붙어 있는 건축물, 그로 연결되는 가로와 광장, 또 그 공간에 일어나는 다양한 일상적 생활을 경험할 수 있다. 수백 년에 걸쳐 도시를 발전시키고 만들어 온 유럽에서는 교회·시청사 등 주요한 공공시설물을 도시의 코어로 하여, 저층 고밀·수평적으로 성장·발전시켜 왔다. 이는 짧은 시간 동안 급격한 경제 발전과 도시 과밀화로 인해 수직적으로 도시를 발전시켜 온 중국, 한국 등 아시아의 개발국가들과는 발전의 궤를 달리한다.

점진적인 도시 발전의 시간 외에도 유럽의 도시에 고층 건물들이 많지 않은 데는 몇몇 이유가 있다.

역사적인 이유

유럽의 도시는 종교의 발전과 함께 발전해 왔다. 교회 등 주요 건축물들을 존중하며 도시를 개발해 왔기에, 새로운 건물을 계획할 때에도 오랜 시간 함께 서 있던 도시 교회의 종탑이나 돔보다 높은 건물의 건축을 지양해 왔다.* 또 근대에 와서 유럽의 고층 주거라는 건축 유형은 교외의 노동자 주택 혹은 경제취약계층을 위한 주거라는 개념이 더 강했기 때문에, 이를 통한 사회계층 간 분리의 문제, 도심 공동화 문제 등을 포함하여, 선호되는 주거 형태가 아니다.

문화적인 이유

일반적으로 대다수의 시민들은 자기 도시의 역사와 문화를 존중하면서 도시를 발전시켜 나가기를 원한다. 따라서 유럽의 작은 도시 규모에 비교해 고층 건물이 미적으로도 어울리지 않고, 오랫동안 가꾸어 온 도시의 실루엣과 이미지를 망칠 수 있다고 생각한다.

* 한 가지 사례로, 현재에도 쾰른 시는 신축 건물의 높이가 성당의 높이인 157m를 넘지 않도록 도시계획에서 규제하고 있다.

Urbane Mitte
자료: Ortner & Ortner Baukunst(www.ortner-ortner.com)

사회적인 이유

일반적으로 오랜 시간에 걸쳐 도시를 가꾸어 온 유럽의 도시민들이 그들의 공동체 흔적인 도시의 물리적 형태를 경제개발 논리에 따라 고층 일변도로 탈바꿈시키는 개발을 선호하지 않는다. 또한 안정적인 사회경제 구조는 단기간의 급격한 개발을 요하지 않기에 천천히 많은 연구와 토론을 진행하고 도시를 개발해 나간다.

법적 규제에 따른 이유

고층 건물 개발 시 요구되는 건축기술적·방재적인 부분의 건축허가를 위한 요구조건이 까다롭다. 또한 고층 건물은 도시환경에 직접적인 영향을 줄 수 있기에, 고층 건물을 지을 수 있는 지역과 높이 등이 도시계획에서 제한되어 개인이 임의로 개발행위를 할 수 없다. 고층 건물 개발은 공공의 통제 및 감독하에 진행된다고 할 수 있다.

경제적인 이유

고층 건물의 개발에는 많은 금적적인 투자가 요구된다. 따라서 대지가격과 m^2당 임대료, 수익발생 구조·순환에 따라 특정 지역에 한하여 투자·개발이 이루어진다.

독일 고층 건물 개발의 새로운 트렌드

이미 미국이 19세기 말 고층 건물 개발을 통해 도시의 현대적인 이미지를 만들어 온 이래로 뉴욕·런던·두바이 등 세계적 도시들이 이를 통해 국제도시로서의 이미지를 만들고 있다. 반면 독일은 최근까지도

이런 개발 방식과 관련하여 유보적인 입장을 취하고 있었고, 도시의 고층 건물 개발에 있어서는 세계적 추세에 뒤처져 있다고 할 수 있다.

하지만 최근 10년 동안 도시 개발과 관련된 많은 토론·연구 및 실제 프로젝트에서 도시 개발에서의 고층 건물 개발을 주요한 주제로 다루어 왔으며, 현재는 고층 건물의 개발이 도시의 이미지 변화를 가지고 올 수 있다는 점에서 긍정적인 측면도 크게 언급되고 있다.

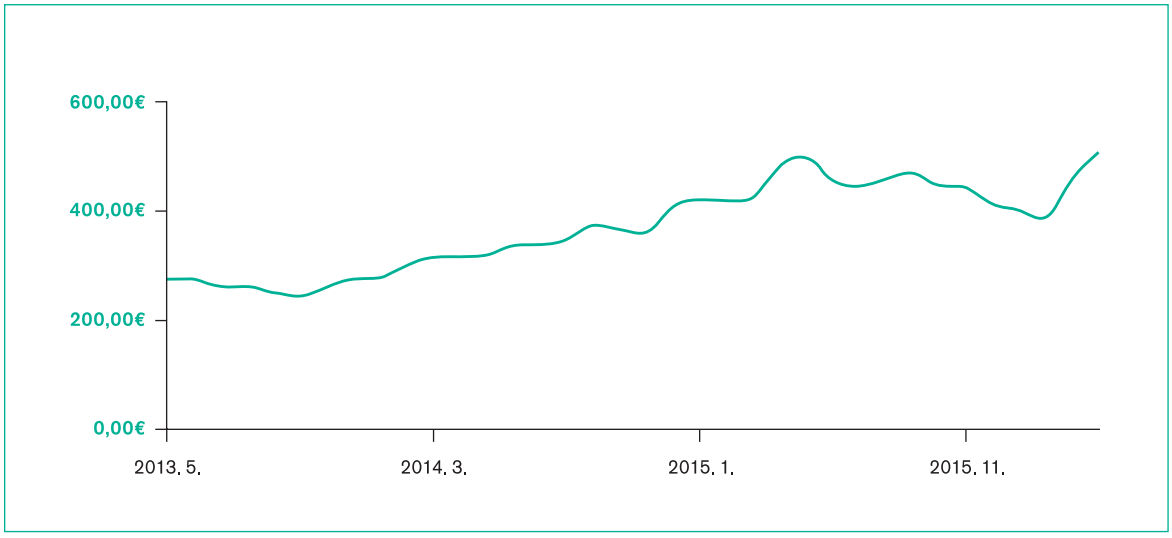
1990년대 이후 프랑크푸르트와 베를린 등 독일의 몇몇 주요 도시들에서 개발된 고층 건물은 업무 공간의 요구에 따른 오피스 위주의 고층 건물이 대다수를 이루고 있다. 현재 100m 이상 고층 건물의 경우 프랑크푸르트 31개, 베를린 11개, 쾰른 10개, 뮌헨 6개, 뒤셀도르프와 함부르크에 각각 3개씩 독일 내에 모두 64개가 지어져 있다.

이러한 개발에 이어서 최근 고층 타워형 주거건물의 개발이 속속 계획되고 있는데, 도시 거주민의 증가와 그에 따른 도시 내 대지의 가격 상승이 원인으로 지적된다.* 현재 독일에는 전체 인구의 75% 정도가 도시에 거주하고 있으며, 그 비율은 증가 추세에 있다. 경험을 통한 인식의 변화도 고층 주거 건물의 수요를 증가시키고 있다. 고층 오피스 공간의 장점(상징성·조망 등)을 경험한 젊은 세대들은 같은 이유로 고층 주거를 선택하고 거주하는 데 어려움이 없다. 또한 독일 도시들이 국제화되면서 미국·중국 등지의 경제력을 가진 지식층이 유입되고, 이러한 사람들은 기존에 자국에서 가지고 있던 고층 주거문화의 장점(편리성·보안성·쾌적성 등)을 지속적으로 누리고자 한다.

기존 오피스 타워와는 달리 주거 고층 건물은 시민들을 도심에 머물 수 있게 하는 요소로 작용하기에 도시의 건강한 발전과 유지를 위해서도 장점을 가진다.

아울러 1970년대 도시 외곽에 완전히 새롭게 건설된 집단주거지와는 상반되게 도시계획적 관리를 통하여 고층 건물의 건설을 제한하여, 도심 또는 도심과 인접한 지리적 이점을 가지고 있으며, 수변·구도심 등 조망을 제공하여 주거의 질을 보장할 수 있

* 부동산 정보 포털 Immowelt AG 조사 결과 2013년에서 2015년 베를린의 토지 가격은 200% 상승하였다.



Immowelt AG가 조사한 베를린 토지 구매가 상승 추이
자료: Immowelt AG(www.immowelt.de)

는 특정한 장소에 개발이 허용되고 있다.

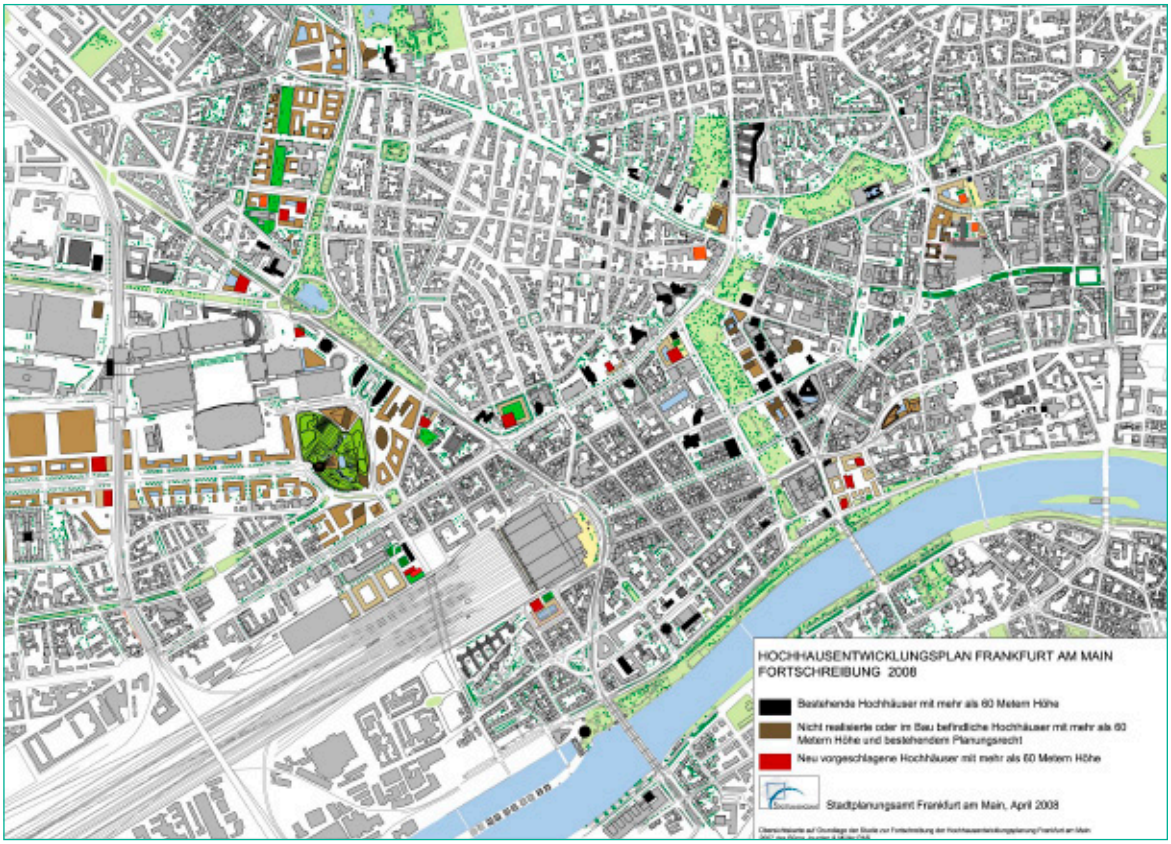
또한 개발자 입장에서는 투자 대비 많은 수익성을 낼 수 있는 방법을 원하고, 이를 위해 토지를 최대한 효율적으로 사용하여 고층으로 개발하고자 한다.

고층 건물 개발 및 관리 방향

독일에서 고층 건물이라 함은 지방건설법(Landes bauordnung)에 의해 최상층의 바닥 높이가 지상으로부터 22m 이상의 높이에 위치하고, 2개의 물리적인 대피로를 확보한 건물을 지칭한다. 대도시에서는 통상적으로 60m 이상의 건물을 의미한다.

이미 언급하였다시피 도시계획 차원에서 고층 건물군의 밀집 정도와 고층 건물이 개발될 수 있는 대략적인 형태나 크기 등이 설정되고, 도시건축지침(Bebauungsplan)을 통해 규모와 높이 등 건축물의 자세한 규제사항이 지정된다. 프랑크푸르트의 경우 2008년 도시 고층 건물 개발계획(Hochhaus Rahmenplan)을 통해서 고층 건물의 규모를 4단계로 분류하고, 고층 건물 개발 가능지역을 도시 구조상에서 테스트하여 법령화하였다.

또한 일반적으로 현상설계를 통해 도시의 건축 이미지를 관리한다. 개인 개발자가 임의로 건설행위를 하는 것이 아니라 도심지에 만들어지는 고층 건물의 경우 그 건물이 가지는 규모나 높이에 의해 도시경



프랑크푸르트 고층 건물 개발계획

자료: Stadtplanungsamt Frankfurt am Main(www.stadtplanungsamt-frankfurt.de)

상 **독일 최대 높이 주거타워 Tower 2**
자료: Magnus Kaminiarz & Cie. Architektur(www.kaminiarz-cie.de)

하 **고층 주거 프로젝트 Cascada**
자료: KSP Jürgen Engel Architekten(www.ksp-architekten.de)

관에 미치는 영향을 고려하여 몇 단계에 걸친 설계경기를 통해 미관의 증진을 꾀한다.*

과거 도심 외곽의 신도시 개발은 모더니즘 아이디어에 따라 고층 건물들을 많은 자연녹지 공간과 함께 개발하고자 하였다. 하지만 이러한 지역들은 기존 도심과의 공간적 분리, 단일용도 개발에 따른 도시성 및 문화 다양성 부족, 사회계층 간의 분리 등 사회적 문제가 발생하여 현재의 개발에서는 도심에서 지정된 몇몇 지역에 한하여 개발행위가 가능하다.

또한 단일 용도의 지역에서 나타나는 문제점을 방지하고자 주거, 호텔, 오피스, 상업 및 문화시설 등을 함께 개발한다. 특히 저층부와 그와 만나는 공공공간은 도시 활성화에 중요한 요소이다. 고층 건물의 기단부를 가로에 대응하여 건축하고 상업·공공용도를 배치하여 보행환경에서 접근 및 이용이 손쉽게 가능하도록 하며, 이를 통해 가로변의 활동을 증가시킬 수 있도록 세심하게 계획한다. 주차의 경우 지하주차로 계획함으로써 가로환경을 방해하는 요소를 원천 차단한다.

이러한 요소들을 통해 고층 건물은 도시 생활환경의 질 향상을 보장하는 방향으로 개발된다. 새로 개발되는 고층 건물이 기존 도시에서 동떨어진 오브제가 아니라 도시 안에서 공간적으로나 기능적으로 상호 연결되어 작동하도록 계획되는 것이다. 이를 통해 고층 건물이 도시에 기여하는 긍정적인 측면을 만들어 나갈 수 있다.

그럼에도 여전히 문제는 남는다. 고층 건물의 개발은 교통체증 증가, 일조 침해, 주변 임대료 증가 등의 부작용을 동반하기 때문이다. 따라서 개발 전 과정에서 많은 관련 주체들의 참여와 협력이 중요하다. 도심부에 지어진 고층 건물은 대부분 많은 비용을 지불하고 고급형으로 지어지는 경우가 많다. 프랑크푸르트 시에 새로 지어지고 있는 독일 최대 높이의 Tower 2 주거타워 프로젝트(약 160m)는 현재 프랑

크푸르트의 m²당 구매가격이 평균 5,000유로인 것에 비해 상당히 높은 1만 3,000유로를 넘을 것으로 예상되고 있다. 따라서 높은 임대료를 지불할 수 있는지 여부에 따라 사회적인 계층 간 거주공간의 분리가 일어날 수도 있다.**

또 공공용도의 건물이 아닌 고층 건물의 경우 개발주체와 이용주체가 달라 향후 이 건물이 노후화되어 사회적 문제를 야기할 때 공공적인 차원에서의 통제가 쉽지 않다. 사업성이 적어 적시에 리모델링을 하지 못할 경우 도심에 흉물스럽게 방치될 수도 있다. 현재 건설 중인 또 다른 고층 주거 프로젝트 Cascada의 경우 개인이 구매하여 소유하는 주거, 부동산 회사가 임대를 주는 주거, 시에서 지원하여 저소득 계층에 저렴하게 임대되는 주거로 다양화하여 개발하고 있다.

맺음말

독일의 고층 개발과 그것에 관한 많은 논의들은 개발의 규모, 건축의 질, 부동산 및 도시개발의 방향뿐만 아니라 무엇보다 사회적인 영향을 우선시하여 이뤄지고 있다. 독일 도시에서 하나의 고층 건물이 새롭게 건설되었다고 하면 그것은 시, 투자자, 도시계획가, 건축가, 엔지니어, 시민, 정치가, 미디어 등을 포함하여 사회 전체의 폭넓은 토론의 결과라고 말할 수 있다. 고층 건물 개발이 도시에 정체성을 부여하고, 시민들로 하여금 도시에 대한 애착과 자부심을 가지고 생활할 수 있도록 하는 전제조건이 바로 '다양한 관련 주체들의 참여'이다.

현재 독일에서는 '고층 건물 개발 르네상스(Renaissance der Hochhausprojekte)'라는 말도 쓰이고 있다. 2016년에서 2018년까지 베를린에서 19개의 고층 건물이 지어지는 것을 포함하여 독일 전체에서 80개의 새로운 고층 건물 프로젝트(주거 주용도)가 공사 중에 있거나 계획 중에 있다고 한다. 앞으로 이러한 개발들이 독일 도시의 이미지를 어떻게 만들어 나갈지 관심을 모은다.

* 아이디어설계, 도시설계, 블록설계, 건축설계, 입면설계 등 내용을 세분화하여 여러 단계의 과정으로 현상설계를 진행해 나갈 수 있다.

** 일반적으로 독일은 여전히 사회공동체적 문화가 많이 남아 있기에 정책적·문화적·경제적 격차에 따른 계층 간 분리를 지양하고 있다.

참고문헌

- www.stadtplanungsamt-frankfurt.de
- www.deal-magazin.com
- Frankfurter Allgemeine Zeitung, 2015.7.1.