

# 19세기 베를린 ‘미츨카제리네’ 블록하우징에 관한 고찰

- Hackesche Hoefe 리모델링을 중심으로 -

李明珠<sup>\*1)</sup>

(明知大學校 建築大學 建築學科 專任講師)

주제어 : 독일, 베를린, 미츨카제르네, 주거유형, B-Plan, 하케셰 회페

## 1. 서론

독일의 수도 베를린은 카이저 시대와 바이마르 공화국을 거치면서 유럽최고의 산업도시로 재건 및 도약하였으며, 국가사회주의 시대에는 대규모 유태인 학살의 현장이었다. 12차 세계대전 당시에는 독일의 수도이자 사령탑이었으며, 전후에는 동서냉전이 숨쉬던 육지의 섬으로 분단의 역사를 간직하고 있었으며, 1990년 재 통일이후에는 독일 천도의 장이자 유럽무대의 메트로폴이 되었다.

베를린의 도시건축구조를 이해하기 위해서는 독일산업혁명 이후에 건설된 건축물 고찰작업을 먼저 선행하여야 한다. 특히 19세기 말에 건설된 노동자 임대 아파트인 ‘미츨카제르네’(Mietskaserner) 블록하우징은 베를린을 대표하는 건축형태 전형(Prototype)으로써 전쟁 후 많이 파괴되었으나, 20세기 중엽 도시건축재건 시기에 새로운 문화·상업·주거복합건물로 부활하여 시민들뿐만 아니라, 여행객들을 위한 관광명소가 되었다.

이 논문에서는 19세기 중반의 카이저시대와 빌헬

름시대를 대표하는 노동자 임대아파트인 ‘미츨카제르네’ (Mietskaserner) 블록하우징을 중심으로 독일의 근대 상황, 노동자들의 주거환경 그리고 베를린의 도시건축구조를 고찰하고, 현존하는 ‘미츨카제르네’ 블록하우징이 오늘날 어떠한 도시 계획적 철학을 기반으로 복구 및 보존되었는지 하케셰 회페(Hackesche Hoefe)를 중심으로 연구하고자 한다.

## 2. 배경

### 2-1 시대적 분류

19세기 중반 이후 독일 베를린의 시대적 분류는 카이저시대와 경제부흥의 시대 (Koenig und Kaiser, Reichshauptstadt und Gruenderjahre 1861-1888), 빌헬름 시대부터 제1차 세계대전 종전 (Das Wilhelmische Berlin bis zum Ende des 1. Weltkrieg 1888-1918), 바이마르 공화국 (Die Weimarer Jahre 1918-1933년), 국가 사회주의와 2차 세계대전 (Nationalsozialismus und 2. Weltkrieg, 1933-1945년), 독일의 분열 (von der Blockade bis zur Spaltung Deutschland, 1945-1949년), 분단, 냉전 그리고 장벽붕괴 ( Die Teilung, der Kalte Krieg und der Mauerfall, 1949-1989년), 독일의 재통일 (Die Zeit nach der Wiedervereinigung, 1989-현재)로 나눈다. 2)

\* 명지대학교 건축대학 건축학과 전임강사  
이 논문은 2004년도 명지대학교 교내연구비 지원사업에 의하여 연구되었음.

## 2-2. 정치, 경제, 사회적 배경

독일에서는 1850년대에 본격적으로 산업화가 진행되었다. 전체 산업 생산량은 영국보다 뒤쳐져 있었으나 괄목상대할 경제성장으로 말미암아 시민들은 경제력을 등에 업고 정치적 자각에 눈을 뜨기 시작하였다. 빌헬름 I세 (Wilhelm I)가 프로이센의 왕(Koenig)이 되었던 1861년 베를린은 베딩(Wedding), 모아비트(Moabit), 템펠호퍼(Tempelhofer) 그리고 쉐네베르거(Schoeneberger)를 통합한 59.2km<sup>2</sup> 크기로 확장되었고, 주민의 수는 521,000명에 달하였다.(그림4) 베를린 인구는 1877년에 백만이 넘었으며, 산업화에 따른 대중교통발전, 인구이동, 노동자 임대아파트 그리고 철도역사 등의 새로운 건축물들이 도심지와 도심지외곽에 건설되면서 1900년까지 매년 3만에서 4만정도가 증가하였다.

독일은 독일전쟁(1870-1871)에서 승리한 후, 알자스-로렌지방을 획득하였고, 프랑스로부터 전쟁보상금을 받게 되어 경제호황기를 맞았다. 전쟁 후, 애국심으로 가득 찬 남부독일연방들과 합세하여 통일독일제국이 탄생된 것도 바로 이 시기였다. 베를린이 인구 8십만이 넘는 대도시로 발전하게 된 해는 빌헬름 I세 (Wilhelm I)가 독일제국 선포와 함께 황제(Kaiser)가 되었던 1871년이였다.

통일 도이칠란트의 수도였던 베를린은 경제적으로 놀라운 발전을 이루어 강대국 대열에 들어섰다. 파리, 런던과 함께 유럽의 중심도시로 성장한 베를린은 석탄, 철강 생산량 증가와 선박 건조의 우수성을 과시하였으며, 대기업을 중심으로 전기, 화학, 군수산업이 일어났다. 이 시기가 바로 독일 경제부흥시기(그룬더야레; Gruenderjahre)이다.

경제부흥시기에는 독일최초의 시립병원 (Das Staetisches Krankenhaus 1874), 독일제국은행 (Deutsche Reichsbank 1876), 공과대학 (Technische Hochschule Charlottenburg -1879 현재 베를린 공과대학 전신)이 설립되었으며, 1880년부터는 오토 폰 비스마르크 수상의 발의로 54m폭과 3.5km길이의 쿠어푸어스텐담거리(Kurfuerstendamm)가 조성되었다.<sup>2)</sup>

## 2-3 대중교통의 발전

20세기 초, 유럽에서 도심과 도심지 외곽과의 교통체계의 중요성을 주장한 사람으로는 하워드(Ebenzer Howard)와 가르니에(Tony Garnier)가 있다. 1902년 하워드 (Ebenzer Howard)는 그의 저서 '내일의 전원도시'에서 전원도시와 런던과의 관계를 설명하였다. 그는 런던과 근교 전원도시와의 연결은 철도에 의해 가능하며, 대도시의 스프롤 현상은 이 대중교통의 네트워크를 통해서 산업과 인구 분산화를 도모할 수 있다고 주장하였다.

이 이외에도 토니 가르니에(Tony Garnier)가 1901년과 1904년에 발표한 논문 '공업도시'에서는 산업운송에 없어서는 안 될 철도와 도로가 도시계획에 주 역할을 담당할 수 있다고 피력하였다.

이에 반해 베를린은 이미 19세기 말에 교통에 대한 인식을 새롭게 하였다. 1881년 세계 최초의 전차(elektrische Strassenbahn)가 독일 베를린 리히트펠데 (Lichtfelde)에서 운행되었으며, 베를린 교외선(Stadtbahn)은 1882년에 개통되었다. 이 교외선 (Stadtbahn)은 샬로텐부르크(Charlottenburg)역부터 쉘레시쉬 (Schlesischer)역까지 12km를 오가는 베를린 동서 횡단기차였으며, 순환철도(Ringbahn)는 베를린 외곽 22km를 운행하는 순환기차였다. 아래 (그림1)의 검은 점은 1904년 베를린의 교외선(Stadt Bahn)과 순환철도의 정차역을, 교외와 시내 간을 연결하는 교외선 정차역은 흰점

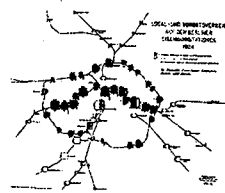


그림 1. 1904년

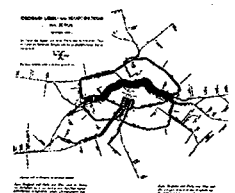


그림 2. 1905년

으로 표시하였다. 1905년 베를린 중심의 교통량과 인구이동이 가장 많았던 교외선(Stadt Bahn) 횡단 거리는 그림2에 굵은 선으로 표시하였다.<sup>4)</sup> 각자 독립된 궤도를 갖춘 이 두개의 교외선과 순환철도는 증기로 운행되다가 1928년부터 전기기관차로 바뀌게 되었다. 이렇듯 새로운 대중교통수단의 출

2) Geschichte: Berlin Compact & Berlin-Incoming, Uwe Viedt Berlin 2001

3) Geschichte 1861 bis 1888: Berlin Compact & Berlin-Incoming, Uwe Viedt Berlin 2001.

4) Werner Hegemann, 1930 Das Steinerne Berlin, Friedr. Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH, Braunschweig 1979 p 304

현은 도심지에서 수도권지역까지 폭 넓은 공간으로 인구이동을 가능케 했을 뿐만 아니라, 베를린 도심에는 철도교통의 결정적인 철도 역사를 중심으로 금융업, 도시행정, 그리고 상업시설들이 집중되었고, 출판, 인쇄산업은 도심지 인근지역에 설립되었다. 그리고 대규모 산업시설들은 대중교통의 발전과 더불어 도심지 외곽으로 이전하면서 도시의 스케일은 점차 확대되었다.

### 3. 도시계획안과 도시건축적 고찰

19세기 중반 이후 정치·경제·사회의 변화와 대중교통의 발전에 따른 무계획적인 도시 확장의 문제를 해결하기 위해 1862년 홉레흐트플란(Hobrechtplan)이라는 B-Plan이 공포되었다. 측정 기사이자 토목전문가였던 제임스 프리드리히 루돌프 홉레흐트 (James Friedrich Ludolf Hobrecht; 1825-1902)는 1859년부터 1862년까지 베를린과 베를린 외곽을 정비하기 위한 B-Plan을 베를린 경찰국



그림 3. 1798년 베를린과 도심외곽지역

(Polizeipräsidiums Berlins) 으로부터 위탁받았다. 홉레흐트플란<sup>5)</sup>이 나오기까지의 배경은 앞서 언급하였듯이, 18세기 중엽에 시작된 산업화가 19세기에 이르러 더욱 발전하게 되었고, 독불전쟁이 끝나고 실업자가 된 군인들과 농민들은 도심지로 이동하면서 신 노동자층이 생기게 되었으며, 폭발적으로 증가한 노동인구가 거주하는 도심지와 도심외곽은 제도적으로 정비되어있지 않아 슬럼화

되고 있었다.(그림3)

베를린 도시 재정비를 위해 홉레흐트플란이 제정된 것과 도시의 노동자를 수용하고자 노동자 임대주택인 '미츨카제리네'(Mietskasernen) 블록하우징이 건설되기 시작 한 것은 바로 이 시기였다.

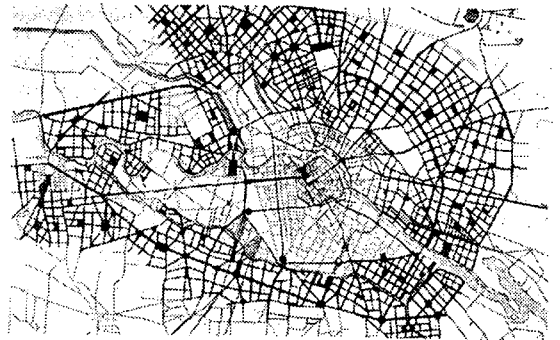


그림 4. 1862, 홉레흐트플란 (Hobrechtplan)

홉레흐트의 도시계획의 주된 컨셉으로는 첫째, 도시 외부순환 간선도로 건설이었으며, 두 번째로는 유사한 격자형태의 블록구조형 단위 구역을 획일적으로 조성하는 것이었다. 즉 외부순환 간선도로의 건설을 통해 교통의 원활함을 꾀하였으며, 격자형태의 블록구조를 통해 사선 혹은 곡선이 만들어내는 필지형태를 지양하고 대지 내에서 최대한 합리적으로 건축할 수 있는 사각형의 단위구역을 계획하였다. 또한 도시 내에 격자형 블록을 만들면서 과생되는 체계적인 직각 도로체계를 통해 폭동들을 진압하고자 하였다. 마지막으로 홉레흐트플란은 대지경계선과 가로체계 구축(그림4) 이외에도 도시 기반공사와 녹지공간을 별도로 규정하였다.

그러나 홉레흐트플란을 기반으로 도시를 형성하는 과정에서 크고 작은 문제점은 서서히 불거지기 시작하였다. 전차와 수로건설을 위한 면적계산에 오류가 있었으며, 건축구획의 크기는 명시되었으나, 필지의 용도, 건축물의 규모 그리고 형태가 명시되어있지 않아 용적률을 높이려는 건축주의 횡포가 심해져갔다. 이런 상황은 1870년에 부동산투기를 야기하였다. 또한 건축대지의 폭이 깊어 하나의 단위 블록에 수많은 임대아파트들이 과밀하게 건축되었다.(그림5)

이 이외에도 획일적인 디자인으로 계획되었으며, 녹지공간을 배려하지 않는 아파트 배치로 인해 휴식공간은 찾아볼 수 없었다. 홉레흐트플란의

5) 이하 홉레흐트에 의해 계획된 B-Plan을 홉레흐트플란(Hobrechtplan)이라 기재함

단점을 해소하기 위해 1887년 바우초넨오르드닝 (건축조례- Bauzonenordnung von 1887)을 입안하였다. 이 건축조례에는 최초로 위생적인 측면과 건축대지의 건폐율을 정확히 제시하고 있으며 특히 건물들 사이사이에 더 넓은 중정을 배치하였다. 더 나아가 건축양식과 용도까지 지정하였고, 법과 규칙을 준수하도록 구역 내에 경찰을 배치시켰다. 그러나 대중교통의 발전으로 말미암아 공장이 도심지 외곽으로 이주하면서 노동자들은 집세가 저렴하고, 건축조례가 미쳐 미치지 않은 외곽으로 점차 이전하여 이 조례 또한 노동자 주거환경 개선에 크게 이바지하지는 못하였다.<sup>6)</sup>

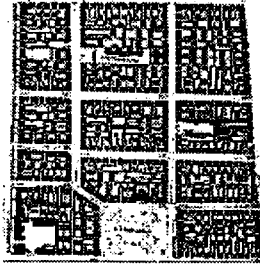


그림 5. 블록 계획

#### 4. 노동자 임대 아파트: '미츨카제르네' (Mietskaserne)

'미츨카제르네' 블록하우징의 건설 시기는 '카이저시대와 경제부흥의 시대', '빌헬름 시대와 제1차 세계대전 종전까지'라고 할 수 있다. 앞서 언급했

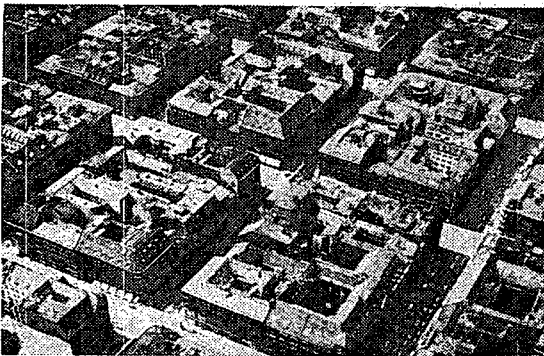


그림 6. 베를린의 블록하우징 - '미츨카제르네'

듯이 1862년 도시건축 감독관이었던 제임스 홉레호트가 계획한 B-Plan은 부동산 투기지역과 '미츨카제르네'(Mietskaserne)블록하우징, 그리고 수도권지역 아파트건설을 촉진시켰다.

미츨카제르네 블록하우징 전형은 19세기 말 베를린 노동자 임대아파트를 대표한다. '미츨카제르네'라는 정의는 '임대'라는 뜻을 가진 미츨(Miets)와 '병영막사(兵舍)'라는 뜻을 가진 카제르네(Kaserne)의 합성어로서, 프라이버시가 전혀 보장되지 않는 병영막사와 같은 임대 아파트를 뜻한다.<sup>7)</sup>(그림6) '미츨카제르네'의 단위블

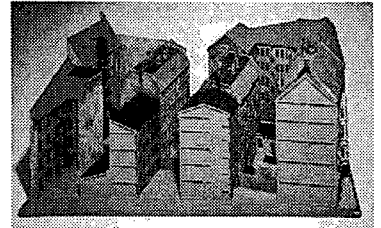


그림 7. '미츨카제르네' 건축모델

록은 중정을 둘러싼 4개의 건물들로 이루어져 있다. 길가에 면한 포더하우스 (Vorderhaus), 중정 좌우에 위치한 사이텐호이저(Seitenhaeuser), 포더하우스의 후면이자 중정에 면한 힌터하우스(Hinterhaus)로 구성되어 있다. 포더하우스, 사이텐호이저 그리고 힌터하우스 등의 아파트들은 좁은 마당을 중심으로 ㄱ자 형태로 배치되어 있으며(그림7), 이 하나의 ㄱ자 단위블록은 또 다른 단위블록과 작은 통과로를 사이에 두고 전후좌우로 연달아 배치되어 있다. (그림8) 경찰차와 소방차 통과만을 염두에 둔

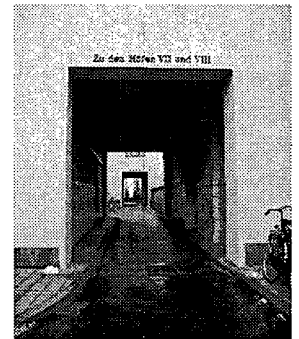


그림 8. 중정과 중정사이의 통과로

2.5m의 폭의 통과로를 지나면 소방펌프의 회전반경만을 고려한 5.3m x 5.3m크기의 작은 중정<sup>8)</sup>이 나타난다. 거리에 면한 포더하우스(Vorderhaus)의 높이가 최고 22m가 되면서(그림9) 좁은 중정에 면하는 힌터하우스와 사이텐호이저는 계획 당시 미처 생각하지 못했던 통풍과 채광 그리고 소음문제를 야기하면서 노동자 임대아파트에서 노동자 집단 수용소로 전락되고 말았다.

6) Jan Giesau, Arbeiterwohnen im 19. Jahrhundert, Humboldt Universitaet Berlin, 1998 p5

7) Andreas Kolbe: Die Berliner Mietskaserne unter der faschistischen Hegemonie, 2000

8) Die Berliner "Mietskaserne, "Deutsches Historisches Museum Berlin: 1900-14

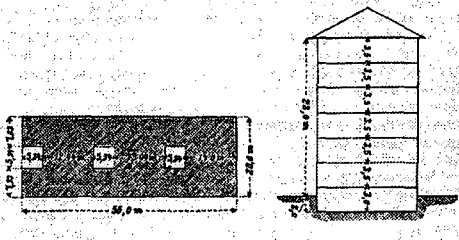


그림 9. '미츨카제르네' 배치와 단면

또한 건물을 연결하는 좁은 통과로와 중정으로 인해 밤에는 감시가 불가능한 강도와 깡패들의 활동장소로 탈바꿈되었으며 범죄자들의 은신처로 사용되었다. 세입자 수용에만 급급했던 당시, 가능한 용적률을 높이고, 외부공간인 중정이 차지하는 면적을 최대한으로 줄임으로써 습하고, 어두우며, 통제 불가능한 공간이 기하급수적으로 전 도시에 확산되었다. 그러나 이 보다 더 열악했던 사항은 위생문제였다. 주거단위 내에는 작은 방들과 최소한의 면적을 가진 부엌과 화장실이 계획되었다. (그림10)

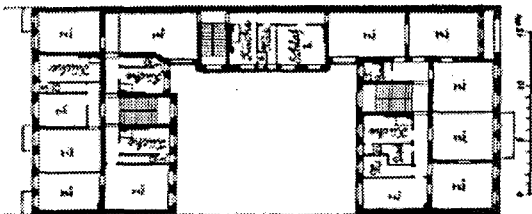


그림 10. 1896년 노동자 임대 아파트 기준층 평면도

1887년 건축조례가 입안되었음에도 불구하고 조례의 범위가 미치지 않는 건물들과 조례가 입안되기 전의 건물에는 다세대가 함께 사용하는 복도나 계단참에 공동화장실이 있었으며, 샤워나 목욕을 할 수 있는 공간은 아예 건물 내에 계획되어 있지도 않았다.

'미츨카제르네' 블록하우징의 또 다른 문제로는 단지 내에 너무 많은 노동자가 거주하였다는 점이다. 한 가정의 하나의 주거단위에서 생활하는 경우는 극히 소수의 노동자계층에게만 적용되었다.

당시 노동자들은 비싼 집세를 감당하고자 한 가구 다 세대를 묵인하여 2-3세대가 한 주거단위에서 생활하는 하숙제도를 (Untermieter) 허용하면서 위생문제와 사생활 침해는 극도로 심각하게 되었다. (그림11)

이러한 복합적인 문제들이 원인이 되어 각 건물마다 계층간의 격차가 나게 되었는데, 거리에 면하는 포더하우스(vorderhaus) 2~3층은 발코니와 장식이 화려한 파사드 그리고 상대적으로 넓은 단위평면으로 계획되어 부유층이 대부분 점유하였다. (그림12) 포더하우스의



그림 11. '미츨카제르네' 풍자도

상층부는 중산층이, 그리고 채광, 환기 그리고 일

조가 가장 열악한 힌터하우스와 각 건물의 최상층은 노동자들의 몫이었다. 층별로 계층간의 삶이 구별되면서 노동자들의 주거공간은 더욱 열악해져갔으며, 계층별 융합을 지향하던 홉레흐트(Hobrecht)의 희망과는 달리 건물과 층별 분리는 급기야 서서히 지역별 슬럼화로 변해 갔다. 노동자들은 경제적인 이유와 사회적 차별로 인해 자신들의 독자적인 주거단위 공간을 확보하지 못하고, 구시가지 경계와 도심지 외곽에 무계획적으로 우후죽순 건설되는 '미츨카제르네'에 오히려 자신들의 삶을 맞춰야 하는 비참한 생활을 하게 되었다. 주택난은 단순히 노동자뿐만 아니라 저소득층 소시민들의 삶에도 영향을 끼쳤다.



그림 12. 파사드

## 5. 통독 전후의 도시계획 변천과 리모델링

### 5-1. 통독 전후의 도시계획의 변천

'미츨카제르네' 블록하우징 타입이 주류를 이루는 대형 주거단지를 미츨카제르네 슈타트(Mietskasernen Stadt)라고 한다. '미츨카제르네' 블록하우징 건설 당시에도 수많은 비평이 끊임없이 제기되었다. 특히 카이저차이트(Kaiser Zeit) 당시에 건설된 '미츠

카제르네' 블록하우징은 암울하고 비인간적인 피난처로써 간주되었고 도시 계획적으로 그 어떠한 가치를 찾아볼 수도 없었다. 과밀화, 획일성 그리고 자이텐호이저와 힌터하우스가 문제였다. 포더하우스의 파사드에 장식된 석고조각은 고전건축 언어를 모방한 것으로 주거의 암담한 상태를 포장하고 도시환경과의 컨텍스트를 맞추기 위한 수단으로 사용되었다. 이 블록하우징은 급기야 정치인들의 논점으로 확대되었다. 특히 독일사회민주당(SPD)과 독일공산당(KPD)은 끊임없이 미츠카제르넨슈타트를 비평하고 개선해야 할 대상이라고 주장하였다. 1918년 바이마르 공화국이 출범한 후, 주택난을 인정하고 근대건축 형태의 주거건축을 건설하기 시작하였으나, 슬럼화된 미츠카제르넨도시를 위한 결정적인 개선안은 여전히 전무후무하였다.

그러나 1927년 부르노타우트가 이 블록하우징을 허물기 시작한 것을 계기로 '미츠카제르네'는 아돌프 히틀러가 당수가 된 국가사회주의 시대에 위기를 맞게 된다. '미츠카제르네'는 노동자들과 서민들에게 있어서 가장 열악한 삶의 공간이며, '한 가족 한집 갖기'를 지향했던 '소유권 이데올로기'<sup>9)</sup>에 어긋난 건축형태이고, 마르크스 이데올로기를 전염시킬 수 있는 발상지이자, 완전히 제거되어야 하는 정치적인 적대자들의 은신처이다'라고 나치당은 주장하였다. 그들은 '미츠카제르네' 지역을 점차적으로 허물고 새롭게 재건할 계획을 세웠다.<sup>10)</sup>

그러나 1,2차 세계대전 이후로 '미츠카제르네'는 대부분 파괴되었고 재평가와 리모델링 계획안은 대부분 1960년대와 1970년대의 도시 재건의 시기에 활발하게 논의되다가 통독 이후에는 베를린 도시건축 재개발의 주 대상이 되었다. 특히 동베를린 내에 잔재하는 '미츠카제르네' 재개발은 동베를린의 심각한 도시환경과 문화적인 문제를 재검토하고 통독의 수도 베를린에 맞는 삶의 질적 향상

을 꾀하는데 그 의의를 두었다.

통독 이후 독일 베를린의 도시계획을 위한 철학은 과거 20세기 초의 도시 계획가들의 이론을 기반으로 하고 있다.

하워드(Ebenezer Howard), 가르니에(Tony Garnier), 르 꼬르뷔지에(Le Corbusier), 로시(Aldo Rossi) 그리고 로우(Colin Rowe) 등의 다양한 도시계획안들 중에서도 알도로시와 콜린로우의 계획안에 기반을 둔 '비평적 재건(kritische Rekonstruktion)'은 통독 후, 베를린 도시건축정책을 결정하는데 중요한 정신적 배경이 되었다.

1961년 동서분단으로 도심지에 장벽이 세워지면서 도시의 구조와 중심은 바뀌었고, 산업화에 따른 도로확장과 광장조성으로 완전히 다른 새로운 도시평면이 계획되었다. 1970년 알도로시(Aldo Rossi)의 '도시의 건축'(Die Architektur der Stadt)에서 그는 근대건축의 실패를 언급하면서 부분보다 전체가 더 중요하다는 입장을 표명하였다. 즉, 개별건물들까지도 역사적으로 규정된 건조환경의 맥락과 연관되었으며, 건축과 도시사이의 동질적이고 지속적인 상관관계를 피력하였다.<sup>11)</sup>

콜린로우(Colin Rowe/Fred Koetter)는 '콜라주 시티'(Collage City)에서 근대건축을 깊이 이해하면서도 전통적인 도시를 차례로 비교하여 서로를 공존시키고자 하였다. 이러한 컨셉이 대두된 배경으로는 근대도시에 결여된 관점에 있었다. 즉, 근대도시는 '역사의 연속성'에 대한 배려가 부족하며, 진보를 맹목적으로 믿는 실현은 결국 이전의 시간들을 잊게 한다는 것이었다. 이것은 또한 유토피아의 결점이기도 하였다. 진보는 시간이 흐름에 따라 지속되므로 '기억'을 통해서만 시간을 역방향으로 돌릴 수 있다고 주장하였다. 즉 그는 기억을 담은 장소를 환생시키는 작업은 도시건축이 도시의 파편이며, 도시가 시간 속에서 만들어지고 건축이 시간의 파편을 나타내고 있기 때문이라고 주장하였다.<sup>12)</sup>

이러한 배경 하에 1978년 독일의회에서는 도시의 역사적인 기본구조는 도시발전의 근간이 되어야 한다고 결정하였다. 1989년 베를린장벽이 무너지고 1990년 제2의 통일을 맞이한 독일은 현존하

9) NS-이데올로기의 6가지 기본원칙은 다음과 같다. 1. 공동체 이데올로기 (Die Gemeinschaftsideologie) 2. 권위적 이데올로기 (Die Autoritaetsideologie) 3. 피와 흙의 이데올로기 (Die "Blut und Boden" ideologie) 4. 숙려양의 철학 (Die Suendenbockphilosophie), 5. 소유권 이데올로기 (Die Eigentumsideologie) 6. 군국주의 이데올로기 (Der Militarismus) 이다.

10) 이명주, 국가사회주의 시대의 집합주거, 건축Berlin, Berlin 1998 p.44

11) 우도콜터만 저, 이선구역, 20세기 건축의 경향들, 도서출판 발언, 1998 p.252

12) 아이다 다케후미 저, 이정형 역, 도시디자인의 계보, 도서출판 발언, 2002, p.184, 193

는 건축물뿐만 아니라 과거의 건축물을 문화유산으로 지정하였다. 또한 독일은 통독이후 '비평적 재건' (kritische Rekonstruktion) 이라는 구호아래 도시계획을 재정비하였다. 비평적 재건에서 중요하게 다루는 사항은 먼저 역사적인 컨텍스트였다. 도시의 재생과 과거 도시중심에 자리한 공간들의 구조적인 의미를 재분석하고, 분석의 과정에서 장소의 역사성과 그 장소에 맞는 건축적 요소를 발굴하는 것이 '비평적 재건'의 중요한 컨셉이었다. 왜냐하면 하나의 장소에 대한 생성배경과 현재까지의 발전과정을 되짚어 보는 작업을 통해서만 미래에 대한 조감도를 현실에서 끌어낼 수 있다고 생각하였기 때문이다. 즉 과거의 문화를 보존하는 의무와 그에 상응하는 미래를 창출하는 책임감을 도시계획과 건축으로 결부시킨다면 옛것과 새로운 것 그리고 과거와 미래에 대한 대화가 가능하며 도시와 주민들에게 이질감이 없는 생산적인 도시계획을 재창출 할 수 있다는 것이었다.

5-2. '미츨카제르네' 블록하우징 리모델링:

Harkesche Hoefe와 Rosen Hoefe를 중심으로

도시재건을 위한 새로운 도시계획규정이 등장하면서 주택조합은 작은 규모의 필지 소유자들로부터 땅을 사들여 블록단위로 재건축하였다. 블록 중심의 작은 중정들, 힌터하우스 그리고 자이텐호이저들을 없애고 오픈광장과 녹지공간을 만들었으며, 가로변을 따라 블록형 아파트를 재건축하였다. (그림13)

지금도 베딩(Wedding), 프리드리히스하인 (Friedrichshain), 크로이츠베르그(Kreuzberg), 프렌츨라우어 베르그(Prenzlauer Berg) 그리고 노이켈른(Neukoelln)에 남아있는 '미츨카제르네' 블록하우징은 가로변에 접한 포더하우스에 충분한 채광을 받아들이기 위해 블록 중심부 아파트는 철거되었고, 수직이동체계를 위해 외부 돌출형 엘리베이터를 설치하였고, 각 가정에는 욕실과 화장실 그리고 중앙집중식난방을 설치하였다.<sup>13)</sup>

오늘날 독일이 '미츨카제르네' 블록하우징 부수기를 멈추고 다시 그 흔적을 살리는 리모델링을 강행하는 데는 문화재 보존이라는 이유 이외에도 '

미츨카제르네' 블록하우징만의 독자적인 장점을 존중하고 있기 때문이다.

그 첫 번째 장점으로서는 '미츨카제르네'의 주거단위의 층고가 쾌적하고 시원한 실내공간을 창출할 수 있는 3.5m 이상이며, 두 번째로는 가로변에 건축된 포더하우스 입면에는 발코니를 포함한 화려한 장식이 조각되어 있다는 것이고,

세 번째로는 2~3층의 단위세대는 과거 부유층을 위한 넓은 내부평면이 구획되어 있다는 것이다. 네 번째로는 블록 내부의 자이텐호이저와 힌터호이저가 없어지면서 채광과 환기가 도로변과 중정 쪽의 유리창을 통해 가능하게 되었으며 다섯 번째로는 '미츨카제르네' 지붕층에 있던 세탁건조실용도의 창고는 현대적이며 개성이 있는 지붕층 테라스형 아파트로 개조가 가능하다는 것이었다.

마지막으로는 새롭게 조성된 블록 중심의 녹지공간은 아파트 소유자들만이 사용할 수 있는 반공적이며 반私적인 공간으로 도심지 한 복판에서 타인의 방해 없이 가든 생활을 영위할 수 있다는 것이다. 이렇듯 '미츨카제르네' 블록하우징 만의 독특한 단면과 평면구조에 외부 돌출형 엘리베이터와 위생시설 그리고 중앙집중식난방시설을 추가 설치하게 되면 중산층 또는 저소득층 주민들은 정부가 주는 주택보조금과 저가의 임대료를 지불하고 과거의 운치를 느낄 수 있는 쾌적한 아파트를 임대할 수 있다는 점에서 리모델링된 '미츨카제르네'의 선호도가 급상승되었다.

주거의 기능적 문제점을 해결하려는 리모델링 이외에도 투자가, 문화재청 그리고 주민자치회 대표 등이 함께 모여 문화적 가치상승을 목적으로 미츨카제르네 블록을 새롭게 리모델링한 예가 있다. 현재 로젠탈러 슈트라세 (Rosenthaler Strasse)와 오라니엔부르거 슈트라세(Oranienburger Strasse)에 있는 과거의 '미츨카제르네'(Mietskaserne) 형

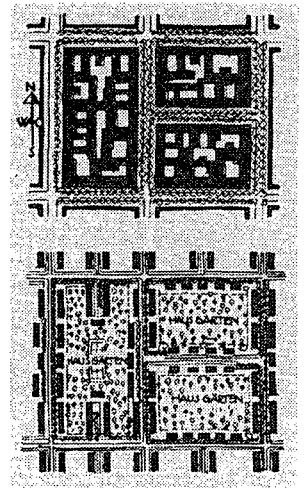


그림 13. 1946년 Max Tauts가 계획한 미츨카제르네 리모델링

13) Barbara Gollnow-Gillmann: Stadterneuerung Berlin, Senatsverwaltung fuer Bau- und Wohnungswesen 1990

태의 노동자 임대아파트 단지인 하케쉐 회페(Hackesche Hoefe)는 '비평적 재건'이라는 도시계획적 컨셉에 영향을 받아 기존의 장소성을 살려 과거와 현재가 공존하는 베를린 관광



그림 14. 오늘날의 하케쉬 마켓

장소 중의 하나로 변모하였다. 하케쉐회페(Hackesche Hoefe) 주변에는 과거에 지어진 '하케쉬마켓'(Hackescher Markt)라는 이름의 교외선(S-Bahn) 역사와 큰 광장이 함께 자리하고 있다. (그림14) 이 건물이 있는 구는 과거 베를린 중심 구이자 주거 그리고 상업지역의 중심이었던 미테(Mitte)구이다. 19세기 초반까지 '미츨카제르네'는 베를린에 건설되었는데 이 하케쉐 회페는 1905년부터 1907년까지 하케쉬마켓(Hackescher Markt)와 쇼피엔슈트라세(Sopienstrasse)의 건물군 사이에 8개의 중정을 가진 '미츨카제르네' 군으로 구성되어 있다. (그림15) 1980년대에 약 3분의 2는 주거로 그리고 3분의 1은 상가로 용도 변경되었으나

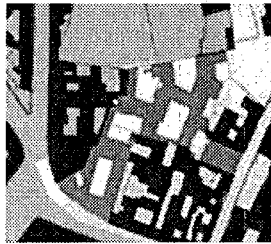


그림 15. 하케쉐회페배치도

14) 동독시절에는 이 건물의 이용도가 적어 1000m<sup>2</sup> 이상은 비어있었다. 통일 후, 1994년 개인투자가는 이 단지를 구입하여 1995부터 1996년까지 16,000m<sup>2</sup>는 상업면적으로, 8,000m<sup>2</sup>는 주거면적으로 그리고 1,600m<sup>2</sup>는 23개 지붕층 테라스 아파트로 리모델링하였다. 리모델링비로는 390억 이상이 소요되었다. 이 하케쉐회페 리모델링 당시 가장 힘들었던 점은 전체 블록 내에 2개 밖에 없는 통과로 때문에 건축자재 운송이 어려웠다는 점과 단지 내



그림 16. 파사드리모델링 before vs. after

에 중정이 좁아 리모델링에 필요한 자재나 기계 보관장소가 협소하였다는 점이다.

가로변 파사드는 건축가 바이스(Weiss)가 담당하였다.(그림16) 8개의 중정 중 중정I과 중정II는 과거도 자기 제작방법으로 생산된 다양한 색상의 타일을 중정 파사드에 사용하여 기존의 어두웠던 중정 공간에 화려함을 부여하였다.(그림18) 그 이외의 다른 중정 파사드에는 햇빛이 반사될 수 있도록 밝은 베이지색 톤을 사용하였다. 중정의 외부공간은 가능한 한 지하면서 쉴 수 있는 (그림19) 기존 건물 내에 비어있던 지붕층은 약 1,600m<sup>2</sup> 이상의 면적을 가진 23개 새로운 지붕층 테라스형 아파트로 개조되었다. 단지 내의 건축물 디자인 개선뿐만 아니라 기반공사인 상·하수도처리, 케이블설치, 난방 및 전기시설, 위생시설 이외에도 쓰레기 처리장을 새롭게 추가 설치하였다. 단지 내에는 주거 이외에도 레스토랑, 서점, 상점, 기념품가게 그리고 사무실 등이 있다.

또한 그림17의 중정3에는 유리와 콘크리트 재료를 사용하여 설계한 작은 갤러리가 있어, 사람들의 발길을 '미츨카제르네'단지 깊숙한 곳까지 유도하였다.(그림20)

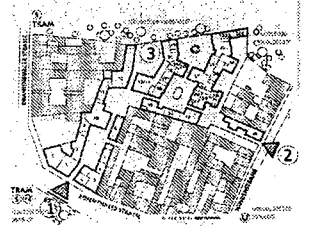


그림 17. 오늘날의 하케쉐회 페배치도

다양한 색상의 타일을



그림 18. 오늘날의 하케쉐회 페 중정

과거의 오브제를 그대로 유지하면서 쉴 수 있는 공간을 추가로 설치하였다.

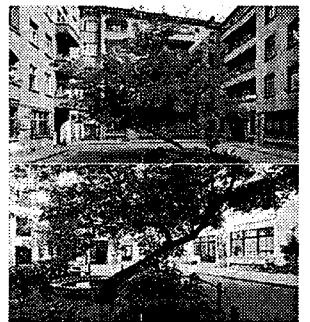


그림 19. 중정 리모델링 before vs. after

14) Berliner Wohnquartiere, Dietrich Reimer Verlag Berlin, 2003 p.56



할 수 없었던 작은 증정은 리모델링 과정에서 하케쇄회페와 연결되어 이 지역의 상징적인 제2의 진입로로 변신하였다. 로젠회페는 과거의 어두웠던 증정과 진입로의 배치는 그대로 유지하면서 건축가만의 독특한 색채와 건축언어 그리고 썬큰가든을 이용하여 현대적 상징가의 품위를 느낄 수 있도록 계획되었다. (그림21) 현재 하케쇄회페와 로젠회페는 과거의 암울했던 모습을 벗고 베를린 도시 계획적 컨셉과 지구단위 계획에 맞는 용적률에 따라 리모델링되어 도시의 밤과 낮에 활기를 주는 복합주거단지로 활성화 되어 있을 뿐만 아니라, 베를린의 근대사를 읽을 수 있는 역사성을 간직한 장소로 재 통독의 중심에 새롭게 부활하였다.

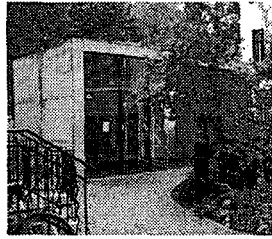


그림 20. 그림17의 증정3  
내의 갤러리

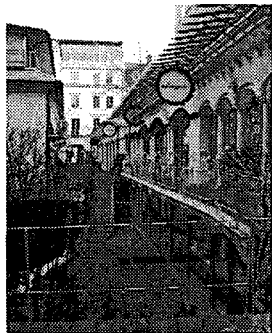


그림 21. 그림17의 2번입구  
리모델링 (Rosenhoefe)

## 6. 결론

도시를 새롭게 리모델링한다는 것은 도시를 이루고 있는 개개의 건축물을 경제적 가치상승 이외에 시대의 흐름에 맞는 문화적인 가치를 부각시키는 재개발 프로세스라고 할 수 있다. 18세기 산업혁명에 의해 초래된 것은 19세기에 이르러 상공업과 농촌인구의 도시로의 유입이었다. 이 결과 농촌은 쇠퇴하고 도시에서는 급격한 인구증가와 함께 여러 가지 문제가 발생하였다. 그 중 '미츨카제르네' 블록하우징은 홉레흐트플란에 따라 건설되었으나 거주환경의 열악, 특히 과밀에 의한 일조부족, 미완성된 도시기반정비가 가져온 슬럼화, 전염병의 발생 등 사회문제를 야기하였다. 20세기 말에 들어와 베를린 시는 '비평적 재건'을 모토로 파란만장했던 베를린 역사를 대변하는 장소에 과

거와 현재가 공존하는 배치와 건축조형언어를 사용한 리모델링을 추진하였다. 그 한 예로써 하케쇄회페나 로젠회페를 들 수 있다.

독일정부는 과거의 건축물이 오늘날의 기능과 미적인 측면 또는 이데올로기와 상충되지 않는다는 이유로 건축물을 헐고 새로운 형태를 맹목적으로 찾아가지 않았다. 그들은 오히려 과거의 건축물이 갖는 독자적인 장점들을 인식하고 개발 및 발전시켰으며, 과거의 역사를 담은 건축물이야말로 소중한 문화재임을 각인하고 통독의 수도 베를린을 변모시켜 나가고 있다.

독일과 유사한 정치적 배경을 갖고 있는 한국은 통독 후 독일이 겪은 과도기적 도시건축환경 조성을 21세기 통일한국 미래를 준비하는데 비교의 대상으로 설정하고 면밀히 분석하는데 심혈을 기울여야 한다. 이데올로기 대립보다는 시간 속에 내재된 대한민국의 역사를 먼저 인식하고, 문화를 계승하고자 하는 조심스러운 한국형 현대건축물 설계는 세계 속에서 우리만의 아이덴티티로 승화될 것이라 믿는다.

### <참고문헌>

- 1) Uwe Viedt: Geschichte, Berlin Compact & Berlin-Incoming, Berlin 2001
- 2) [http://www.raumplanung.uni-dortmund.de/pz\\_/2002/f09/Referate2/hobrecht.htm](http://www.raumplanung.uni-dortmund.de/pz_/2002/f09/Referate2/hobrecht.htm) (2003년 12월 29일)
- 3) Jan Giesau: Arbeiterwohnen im 19. Jahrhundert, Humboldt Universitaet Berlin, 1998
- 4) Anreas Kolbe: Die Berliner Mietskaseme unter der faschistischen Hegemonie, Hausarbeiten.de 2000
- 5) Die Berliner "Mietskaseme", Deutsches Historisches Museum Berlin, 1900
- 6) 이명주: 국가사회주의 시대의 집합주거, 건축Berlin, TU-Berlin
- 7) Barbara Gollnow-Gillmann: Stadterneuerung Berlin, Senats-verwaltung fuer Bau- und Wohnungswesen
- 8) M. Woerner und G. Lupfer: Ein Architektur fuerher, Dietrich Reimer Verlag Berlin
- 9) 우도쿨터만 저, 이선구 역, 20세기 건축의 경향들, 도서출판 발언, 1993
- 10) 아이다 다케후미 저, 이정형 역, 도시디자인의 계보, 도서출판 발언, 2002

- 11) Haeussermann/Siebel 1996:68; vgl auch Teuteberg/ Wischer- mann 1985
- 12) Berliner Wohnquartiere, Dietrich Reimer Verlag Berlin, 2003 p.56
- 13) Werner Hegemann 1930, Das steinerne Berlin, Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH, Braunschweig 1979
- 14) Goerd Peschken, Baugeschichte politisch, Vieweg & Sohn Verlagsgesellschaft mbH, Braunschweig 1993

# An Analysis of the 'Mietskaserne' Blockhousing in the late 19th Century in Berlin

-Remodeling of Hackesche Hoefe-

Lee, Myoung-Ju<sup>19)</sup>

(Dept. of Architecture, College of Architecture Myongji University)

## Abstract

The 18<sup>th</sup> century's Industrial Revolution brought about influx of commerce, industry, and agricultural population into the urban areas, entering the 19<sup>th</sup> century. Quality of rural communities declined, and the exploding population in the cities gave rise to various problems. 'Mietskaserne' Blockhousing was constructed by the 'Hobrechtplan', but led to social problems such as poor living conditions, insufficient sunshine due to overcrowding, slums due to incomplete urban infrastructure, epidemics, and so on. Starting in the early 20<sup>th</sup> century, Berlin has driven forward a remodeling plan under the motto of 'critical reconstruction (kritische Rekonstruktion)'. It is performed in the place, which represents the vicissitudinous history of Berlin with site plans coexisting past with presence, using modern vocabulary of architectural forms.

Reconstructing a city is a process which not only raises the economic value of each building consisting a city, but also a redevelopment process that brings out cultural value of an era. When a new era emerges buildings get reconstructed or rebuilt, and thereby form the identity of a city by reflecting its society, culture, politics, economy, and history. Old German architecture were not destroyed or rebuilt recklessly just by the fact that they are functionally or aesthetically outdated. Each building is treated as precious cultural heritage reflecting the history. This is how Berlin is being transformed today.

---

Keywords : Germany, Berlin, Mietskasernenstadt, housetype, B-plan, Hackesche Hoefe

---

---

\* This work was supported by 2004 Research Fund of Myongji University