

德国老城保护与改造

文 孟 宙

德国老城保护，特别注重历史城区居民生活与活力的延续与发展，强调社区的生活功能，旅游和商业是衍生品，因此即便在旅游淡季，老城也不会成为“空城”。

德国大部分历史古城建于古罗马时期，兴盛于中世纪，大多有七八百年以上的历史。但是在第二次世界大战中大部分城市受到不同程度的破坏，许多城市被炸得伤痕累累，受破坏严重的城市有柏林、法兰克福、科隆等，其建筑物90%都被炸毁。战后70年的今天，城市历史风貌得以恢复，我们几乎看不到战争的痕迹，这得益于德国对历史文化遗产的保护。

德国老城改造始于上世纪中叶，通过50年代城市重建、60年代城市振兴、70年代城市更新、80年代城市再开发、90年代城市再生以及21世纪的城市创新，有效地促进了城市与产业的转型发展。

在德国，属于保护范围内的历史遗产分建筑类、可移动文物及考古遗迹三类。对各类历史遗产进行保护是德国老城改造要考虑的重要问题。以建筑类遗产保护为例，一是对建筑艺术和历史上有重要地位的古建筑进行



▲ 德国科隆大教堂

严格的保护和整修，如科隆大教堂、科隆市政厅等；二是对普通的古旧建筑，在保持原有形式的基础上对其进行现代化的整修与改造，并赋予新的功能，如酒店、酒吧和餐馆等。科隆老城区特别注重保持古朴的风貌，老城区的建筑受到保护，不仅不能随意拆，外观修缮都必须严格按照标准，而内部则是现代化的设施。三是对历史建筑周边新建的建筑，在形式上也充分考虑与古建筑的和谐统一。如著

名的世界文化遗产——科隆大教堂在2004年被联合国教科文组织亮了红灯。为此，科隆市政府做出决定，撤销了一些待定的高层建筑计划，并宣布科隆市中心老城200公顷的区域被划为“保护区”，不得在此范围内建造高楼，如有必要须得到联合国教科文组织的允许。

德国强调历史遗产保护，使城市发展始终与古建筑、古遗址文脉相通、形态相融、功能相补，使城市成为建筑艺术的天堂和社会历史的缩影。

把带有历史价值的老工业区作为历史遗产，加以保护与开发利用，是德国旧城改造的一大特色。在废弃的工业旧址上通过保护和再利用原有的工业机械、生产设备、厂房建筑，将其改造成人们了解工业技术和文化，并独具特色的观光、休闲和旅游的场所。北威州的鲁尔区是德国著名的工业区，曾经是世界上最大的内河港口、拥有欧洲最密集的铁路网。从上世纪六七十年代起，传统的煤炭工业和钢铁工业衰落，该地区开始进行老工业区改造。其主要做法：一是博物馆模



▲ 德国科隆

式。通过把原有的工厂、矿山、铁路等工业遗址改造成博物馆，对工业遗产进行保护、宣传和展示，如德国矿业博物馆。二是公共休闲娱乐模式。把老工业区因地制宜地改造成为休闲娱乐的公共空间，如杜伊斯堡景观公园。三是综合开发模式。将老工业区改造成旅游、购物、休闲娱乐等功能于一体的综合体，比如奥伯豪森。目前鲁尔区已经建成了一条工业遗产旅游之路，全长400公里，包括了25个主要景点，其中6个重要的技术和历史博物馆、12个典型的工业区落及10个利用废弃工业设施改造的瞭望塔。工业区内当年的运输河道也整修为游船航道，游人可在船上游览或在两岸散步。此外还规划设计了覆盖整

个鲁尔区的25条专题游线。

德国在新城区建设中规划和建设了大批城市绿地，在老城区和旧城改造中也十分重视保护和美化环境。1971年颁布的《城市建设促进法》明确规定，一切有污染的工业企业必须迁出城区，在旧城改造中要求尽可能保持原有地形、地貌及植被体系，避免全部夷为平地后再建设，努力实现建筑环境与自然环境的和谐相处。在公共绿地与森林中布局了喷泉、花木及座椅，为居民创造了优美的生活环境。比如科隆市对绿化也有严格的管理标准，市区内每棵长到一定规模的树上都钉有带有编号的铁牌，便于市园林部门检查，不许随意砍伐。市政府还规定住户必须对自己的庭院绿化

负责，邻居们也会经常监督周围庭院的绿化情况。城区内绿化效果达到了尽善尽美的程度，既保持和完善了天然美景，又增添和创造了新的景色。

二

在德国，尊重和珍惜民族传统文化，保护城市历史文化遗产已经成为现代城市建设中的文化共识。这种历史遗产保护意识在历史古城保护中得到了充分的体现。比如对世界著名的文化遗产、科隆的标志性建筑——科隆大教堂的文化敬畏，就体现了德国在文化遗产保护中所坚持的“最大限度地保存当地独特的历史和文化风貌”的要求。按照联合国教科文组织的定义，它以最纯粹和完全的形式

展现哥特式的主教堂，这在世界上是独一无二的。每年大约有1亿次的参观者涌入这座莱茵河边的大教堂之城，其中约700万是专程为了参观大教堂而来。在大教堂塔楼顶层能够看到美丽的莱茵河、绿色的埃菲尔山和在波恩附近的七峰山。科隆之所以能够获得世界文化遗产的称号，一个非常重要的原因是科隆大教堂不只是科隆的标志性建筑，还属于整个莱茵河谷。科隆大教堂周围不允许盖高于60米的建筑，所以今天的视野所及和上个世纪区别不大。科隆大教堂的另一特色，就是在大教堂建设的632年间，一直是按照一张原始设计图纸进行的。德国人的工匠精神在科隆大教堂得到了最完美的体现。

德国法律法规体系完善，保护开发责任主体明确。《城市规划法》规定，德国各城市必须周全地考虑如何进行城市开发以更好地保护历史建筑。《收入税法》通过减税和优惠税率的方式，鼓励人们购买和维护具有保护价值的历史建筑。为了确保历史建筑得到真正保护，政府还设立了专门的监察部门，以保证买主真正地履行维护义务。如果因故不履行义务，政府有权收回历史建筑的所有权。

从20世纪60年代开始，德国从联邦、州和地区三个层面陆续制定了相关法律法规，建立完善了历史遗产保护机制。如1960年的《联邦建筑法》要求保存和维护具有历史、艺术和建筑价值的纪念物、地方中心、街道和

公共空间等。此法从法律上保证了保护城市文化遗产的合法性。1971年开始实施的《城市更新和开发法》是一项综合性的有关旧城区改造、扩建和更新的法律法规。1977年颁布的《住宅改善法》提出了具体的措施，是对《城市更新和开发法》一个补充。这部法律提出了以各种借贷的方式和财政补贴，部分支付旧城改造中个人支付的住宅修缮和改建的费用。

德国还明确规定了旧城改造的各方责任。政府是整个旧城改造的主管部门，其职责是制定政策法规和标准，并为项目提供资金支持；投资银行代表政府为改造项目提供优惠贷款；咨询公司对申请优惠贷款的项目进行改造前的评估和提出具体的改造方案和建议；建设公司是改造活动的实施主体，负责项目改造的具体建设管理工作。

旧城改造资金来源主要有三个渠道：一是由政府部门设立专项基金，比如科隆所属的北威州设立了多种工业遗产与保护开发基金，对老工业区改造项目进行资助。专项基金作为历史遗产保护资金的主要来源，用于市政基础设施和国有保护项目改造的投入以及私人遗产保护的补贴等。二是自筹资金，德国法律规定保护文化遗产是私人遗产拥有者的义务，在对私人古建筑改造中私人自筹资金占主要比例。三是企业投资，凡企业投资到古建筑的保护项目都可免税或减税。

德国各个城市和地区都会把保护文化遗产与发展旅游业紧密结合，并将旅游定位于文化展示的审美活动，把众多的文化遗产项目做成了20多条旅游线路，如格林童话之路、浪漫之路、葡萄酒之路、温泉之路等，使人们在游览名胜古迹中获得高品位的文化体验。另一方面积极营造城市特色，打造城市个性化文化名片。在德国不管大城市还是小村镇都有文化遗产的别称，如巴登巴登温泉镇、慕尼黑啤酒节、科隆狂欢节等。

德国的老城区不是被当成“化石”来展出，而是一座座充满活力与生机的城市。德国老城保护，特别注重历史城区居民生活与活力的延续与发展，强调社区的生活功能，旅游和商业是衍生品，因此即使在旅游淡季，老城也不会成为“空城”。如今的科隆老城区已经形成了一种良性循环：良好的环境吸引人们前来居住，人气兴旺使得老城区充满活力，历史与活力吸引了旅游者，旅游业和商业蓬勃发展，所获得的资金被用来更好地保护老城区。德国城市改造和历史文化遗产的保护成效显著，其成功经验，如完备的法律体系、充足的技术支撑、多元的资金来源及对文化遗产的重视等，都值得中国借鉴和学习。

作者系北京市政协港澳台侨工作顾问、德国联宇公司董事总经理、科隆市长及市政府中国顾问

责任编辑 徐飞