

JAN ILÍK, MARTIN OUŘEDNÍČEK

KARLÍN A JEHO PROMĚNY V SOUVISLOSTECH POSTSOCIALISTICKÉ TRANSFORMACE PRAHY

J. Ilík, M. Ouředníček: *Karlín and its changes in the context of post-socialist transformation of Prague*. – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 292–314 (2007). – The trends of post-socialist transformation in the inner city are described and illustrated in the case study of Karlín. At present, this area is going through a radical reconstruction and changes of spatial structure. The main aim of this analysis is to identify the processes which have changed this structure and to reveal the main mechanisms which underlie these changes. Attention is paid to the roles of the participants involved in the new development as well. Changes of partial components of spatial structures were observed through interviews, fieldwork and statistical data analyses.

KEY WORDS: regeneration – inner city – Prague – post-socialist transformation.

Autoři děkují grantové agentuře Univerzity Karlovy za finanční podporu v rámci projektu 4/2005/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“ a výzkumnému záměru MSM 0021620831 „Geografické systémy a rizikové procesy v kontextu globálních změn a evropské integrace“.

1. Úvod

Působení tržních mechanismů opětovně zavedených postsocialistickými transformacemi vyvolalo významné změny prostorových struktur a jejich vzájemných vztahů. Zvláště podstatnou proměnou prošla města, jejichž prostředí bylo opětovně vystaveno intenzivnímu vlivu diferenčních sil trhu. Rozhodující úlohu sehrála především nerovnoměrná distribuce poptávky, která determinovala intenzitu transformačních změn a ovlivnila jejich časový průběh v jednotlivých částech měst. Zatímco některé čtvrtě prošly transformačními změnami velmi rychle hned v počátku 90. let 20. století (např. městská jádra), jiné zažívají nejmarkantnější proměny až v současném období.

K územím, které intenzivními proměnami prochází právě v posledních několika letech, patří některé části vnitřního města. Zejména ve větších městech se lokality vnitřního města vlivem úbytku investičních příležitostí v centrech postupně staly zajímavými pro podnikání a bydlení. Zvláště atraktivní jsou území těsně sousedící s městským centrem, k nimž lze zařadit i pražský Karlín. Toto někdejší průmyslové předměstí hlavního města patří k nejdynamičtěji se vyvíjejícím částem současné Prahy. Rozsáhlá proměna, kterou dnes Karlín prochází, je výsledkem postsocialistické transformace a širších globálních trendů (deindustrializace, terciarizace).

Předkládaný příspěvek zachycuje fyzické, funkční a sociální proměny Karlína v uplynulých šestnácti letech. Účelem článku je identifikovat procesy, které mění prostředí Karlína, a analyzovat i interpretovat mechanismy, kterými tyto změny probíhají. Pozornost je věnována také aktérům, kteří se na

těchto změnách podílí. V této souvislosti považujeme za důležité zdůraznit skutečnost, že ačkoli dosavadní průběh umožňuje postihnout hlavní vývojové tendence proměn, nesmíme zapomenout, že postsocialistická transformace není v lokalitách vnitřního města zdaleka dokončeným procesem. Předložený článek svým pojetím navazuje na dříve publikované práce věnované postsocialistické transformaci měst (viz např. Matlovič 1999; Ouředníček 2002, 2003; Sýkora 1996, 2001a), jejichž řadu rozšiřuje o analýzu dílčí lokality vnitřního města. Společně s pracemi J. Temelové, zaměřenými především na transformaci pražského Smíchova (blíže viz Temelová 2005; Temelová, Novák 2007 v tomto čísle Geografie), lze předložený článek chápat jako příspěvek k tématu, kterému dosud česká urbánní geografie nevěnovala velkou pozornost.

2. Metodické poznámky

Z hlediska geografické analýzy transformace postsocialistických měst je největší zájem věnován procesům, které mění jejich prostorové uspořádání. V menší míře jsou proměny hodnoceny na základě stavů, v nichž se jednotlivé sledované jevy nacházely v různých časových řezech (Sýkora 2001b). Soustředění pozornosti na procesovou stránku jevů vyplývá z možnosti analyzovat prostorové změny a objasnit jejich příčiny (např. určit klíčové mechanismy, aktéry apod.). K zachycení vývoje prostorového uspořádání se nejčastěji používá analýza dílčích složek prostorové struktury tj. analýza fyzického, funkčního a sociálního prostředí. Fyzické prostředí, určené prostorovou morfologií a fyzickým stavem jednotlivých objektů, vytváří základní předpoklad pro realizaci lidských aktivit (Sýkora 2001b). Funkční prostorová struktura popisuje rozmístění lidských aktivit v území a je sledována na základě využití jednotlivých pozemků. Konečně sociální prostorová struktura je výsledkem interpretace charakteristik obyvatelstva trvale žijícího ve sledovaném území, případně v místě pracujícího.

Všechny uvedené charakteristiky jsou spolu úzce provázány. Jak uvádí např. Sýkora „každá budova je charakterizována jak fyzickým stavem, tak funkčním využitím nebo sociálním statutem obyvatel a mezi těmito charakteristikami existuje určitá souvislost“ (2001b, s. 199). Význam vzájemné provázanosti jednotlivých složek se projevuje při revitalizaci deprivovaných území. Změna jednoho faktoru (např. zlepšení fyzického stavu budovy rekonstrukcí) jde zpravidla v součinnosti se změnou ostatních charakteristik nebo jejich změnu dříve nebo později vyvolá a to posunem shodným směrem jako u iniciačního faktoru (tedy zlepšení nebo zhoršení v závislosti na posunu faktoru ovlivňujícího). Rekonstrukce domu je tudíž často spojena se zvýšením sociálního statusu nových vlastníků nebo nájemníků nebo k takové změně postupně dojde v důsledku zvýšených nákladů na bydlení. Většina velkých, zejména pak privátních, investic směřovaných do přestavbových území se soustřeďuje právě na rekonstrukce či výstavbu budov takové kvality, která přitahuje movitější klientelu a vedle zlepšení fyzického prostředí vede i k postupné změně sociálního klimatu lokality i jejího funkčního prostředí (např. strukturou nabízených služeb). Takový postup je ze stany vlastníků, developerů a investorů motivován snahou o co nejvyšší zhodnocení vlastněných nemovitostí.

V předkládaném příspěvku byly k analýze vývoje fyzického, funkčního a sociálního prostředí využity kvantitativní i kvalitativní metody. Popis proměn fyzického a funkčního prostředí vychází především z kvalitativní analýzy. Na-

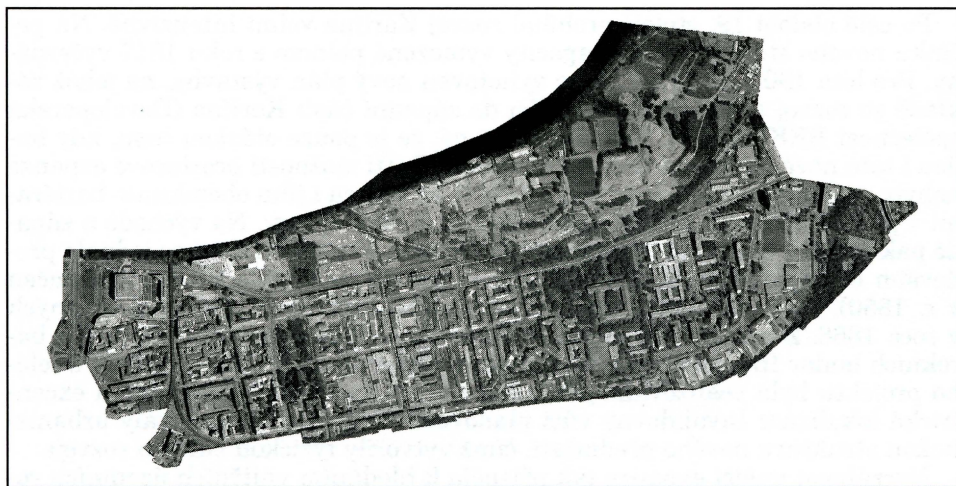
opak vývoj sociálního prostředí byl sledován převážně na základě statistických dat a interpretován pomocí kvantitativních metod. Navzdory úzké provázanosti jednotlivých charakteristik jsme se rozhodli analytickou část příspěvku rozdělit na dvě relativně samostatné části. V první z nich mapujeme proměnu fyzického a funkčního prostředí, druhou jsme pak věnovali změnám prostředí sociálního. Uvedené členění jsme považovali za vhodné především vzhledem k užítí rozdílné metodologie v každé z částí. Současně také předpokládáme, že zvolené rozdělení přispěje k vyšší přehlednosti textu.

Využití kvalitativních metod v části věnované analýze fyzického a funkčního prostředí vyplynulo z možnosti získat informace z rozdílných zdrojů, avšak různé kvality i stáří, bez potřeby jejich další úpravy, při současné eliminaci rizika vzniku zkreslení či desinformace zapříčiněné společnou interpretací. Uplatnění kvalitativních metod vzešlo také z potřeby postihnout a interpretovat příčiny a procesy probíhajících prostorových změn, které v případě transformačních procesů měst tvoří podstatu sledování. Základ šetření tvořil terénní průzkum lokality opakovaný v průběhu vzniku článku. Starší informace vztahující se k funkčnímu využití lokalit, časovému sledu událostí či proměně jejich fyzického stavu (např. zastavěnosti či rozestavěnosti jednotlivých parcel) byly získány využitím ortofotomap. Zejména ortofotomapy staršího data však v důsledku nízké kvality poskytly jen zevrubné informace; k dalšímu zpřesnění proto byly využity řízené rozhovory směřované na developery i místní starousedlíky. V části o sociálním prostředí Karlína byly použity individuální údaje o struktuře migrace v letech 2003 a 2004 tak, aby bylo možno hodnotit proměnu sociální struktury obyvatelstva po datu posledního populačního censu (2001) a zejména po povodni v roce 2002. Údaje o cenách bydlení byly získány vlastním šetřením internetových inzerátů a odrážejí stav v polovině prosince 2006.

Současnou představu Karlína je možné interpretovat také s využitím teorie „rent gap“ (Smith 1979, Sýkora 1993b). Teorie říká, že k regeneraci dojde tam, kde existuje největší rozdíl mezi potenciálně dosažitelným výnosem (rentou) určeným mimo jiné i vzdáleností od centra města a skutečnou současnou výší, která je ovlivněna mimo jiné i stářím a technickým stavem budov. „Rent gap“ vlastně představuje potenciální zisk, kterého je možné dosáhnout efektivnějším využitím nemovitosti nebo lokality (Eskinasi 1995, Sýkora 1993b). V případě postsocialistických měst je existence „rent gap“ spojená s radikálními změnami funkčního využití nemovitostí a lokalit (Sýkora 1993a). Karlín představuje ukázkovou lokalitu, kde funkční využití dané socialistickou ekonomikou neodpovídá novým podmínkám vyplývajícím z nastolení tržního systému a kde existující „functional gaps“ a „rent gaps“ nabízí mimořádné příležitosti ke zhodnocení investic a transformaci sociálního, funkčního a fyzického prostředí této čtvrtě.

3. Historické proměny Karlína

V roce 1817 za hranicemi královského města Prahy oficiálně vzniká samostatná obec Karlín. Karlín byl budován jako první pražské předměstí za hradbami Nového Města v řídce zastavěné a převážně zemědělsky využívané lokalitě zvané Špitálské pole, původně sloužící jako vojenské cvičiště a později také jako rekreační zázemí Pražanů (Růžodol). Rovinatý terén bez významných stavebních omezení, výhodná poloha na obchodní cestě z východu země a především blízkost hlavního města však toto území předurčovaly k dynamickému rozvoji. Také nedaleká ramena řeky Vltavy a postupující industria-



Obr. 1 – Karlín: výřez katastrálního území. Zdroj: Geodis Brno 2004.

lizace znamenaly dobrý vklad pro vznik pozdější obchodní a průmyslové čtvrti (Maier a kol.1998).

Systematický rozvoj území Karlína (obr. 1) se na počátku 19. století odvíjel od plánu řízené regulace výstavby. Blokové a velkoryse pojaté uspořádání, které vzniklo uplatněním geometrických principů výstavby uliční sítě, nabízelo množství rozvojových rezerv a stalo se důležitým předpokladem rozvoje Karlína v nadcházejících letech. Umožnilo také jeho přeměnu z přístavního a obchodně-obytného předměstí na průmyslovou čtvrť. Klasicistní Karlín se těšil dobré pověsti a velkému zájmu nově příchozích rezidentů. Příčinou byla jeho vzrůstající obchodní úloha (díky blízkému přístavu založenému v r. 1832) a také vládní pobídka, jež průmyslníkům, kteří se zde rozhodli natrvalo usadit, zaručovala značné výhody (Říha, Stefan, Vančura 1956, s. 35). V polovině 19. století můžeme Karlín považovat za rezidenční čtvrť s řadou významných osobností společenského a kulturního života.

K dynamickému rozvoji Karlína stále více přispívaly průmyslové aktivity. Průmyslová výroba se v Karlíně začala intenzivně rozvíjet přibližně od poloviny století, její počátky však sahají už do roku 1830 (tedy k samotným kořenům industrializace českých zemí), kdy zde vznikla jedna z nejstarších českých strojírenských firem Breitfeld & Evans (Vykoukal 2006). K významným průmyslovým podnikům Karlína patřila také firma Daněk a spol., která se později se strojírnou Breitfeld & Evans sloučila, čímž byl položen jeden ze základů budoucího strojírenského gigantu ČKD (ČKD vzniklo v roce 1927 sloučením Breitfeld, Daněk a spol. s již dříve spojenými závody První česko-moravská továrna na stroje v Praze a Kolben a spol.). Překotný rozvoj průmyslové výroby, výstavba plynárny a rozmach hromadné dopravy však Karlín postupně proměnily ze středostavovské rezidenční čtvrti na průmyslové „město“. I přesto však čeští geografové ještě v polovině 20. století Karlín shodně zařazují mezi sociálně silné oblasti Velké Prahy (Moschelesová 1937, Král 1946). Např. podle J. Moschelesové měla téměř čtvrtina karlínských domácností na začátku 30. let 20. století domácí služebnictvo a podíl ekonomicky aktivních ve službách, obchodu a dopravě tvořil 55 %. Karlín patřil společně se Starým Městem, Novým Městem, Josefovem a Vinohrady do oblasti širšího city (Moschelesová 1937, s. 425–6).

Po celé období 19. století probíhal rozvoj Karlína velmi intenzivně. Na počátku nového století byly již kapacity vymezené plánem z roku 1817 vyčerpány. Pro léta 1903–1914 byl proto vyhotoven nový plán výstavby, na jehož základě se rozvoj soustředil především do západní části Karlína (Developerská společnost REKG 2006). Bylo však zřejmé, že je pouze otázkou času, kdy budou i tato nově navržená území vyčerpána. Další možnosti prostorové expanze nebyly reálné, protože území Karlína bylo ze severu i jihu obemknuto bariérami v podobě strmých svahů vrchu Vítkova a řeky Vltavy. Na východě a západě pak bariéry tvořila dřívější stavební činnost. V západní části se jednalo především o Negrelliho viadukt – druhý nejstarší most přes Vltavu (dokončen v r. 1850), který do jisté míry převzal funkci městských hradeb zbouraných v roce 1866. Z východního směru byl rozvoj Karlína limitován souborem barokních budov Invalidovny, jejichž historie sahá do roku 1731. Přestože z celého projektu byla realizována jen jedna devítina, objemové proporce a excentrická lokalizace Invalidovny vůči plánované uliční síti přesahovaly urbanistickou strukturu nového předměstí, čímž vytvořily fyzickou bariéru rozvoje.

Nereálnost vnější expanze tak přispěla k hledáním vnitřních územních rezerv. Ukázalo se, že ve velkoryse pojaté blokové zástavbě je možné využít prostorných vnitrobloků a je reálné recyklovat dříve zastavěná území. Této příležitosti se chopily především expandující průmyslové závody a dílny, které postupem času prorostly do většiny vnitrobloků; někde průmyslové objekty nahradily původní budovy určené k demolici a jejich fasády se na dlouhou dobu staly součástí karlínských ulic. Růst pracovních příležitostí ve výrobě se projevil zvýšením poptávky po méně náročném bydlení. Ve stále stísněnějších poměrech Karlína byly rostoucí požadavky po bydlení řešeny nastavením domů o další patra, případně novou výstavbou ve volných částech vnitrobloků. Z dnešního pohledu je možné konstatovat, že stísněné poměry, které v Karlíně s rozšiřující se zástavbou postupně vznikaly, se staly jednou z příčin vysoké intenzivního využití území v průběhu 20. století a vytvořily základní předpoklad pro vznik specifické, funkčně velmi provázané, struktury.

V období socialismu do Karlína směřovalo jen minimální množství investic a Karlín se postupně měnil v místo špatné adresy s řadou průmyslových podniků, špatným bydlením a hlukem z dopravy. Byly zde sice realizovány některé nové projekty (např. experimentální sídliště Invalidovna), lokalitu vystavěnou v 19. století však investice téměř minuly. Necitlivé zásahy do urbanistické koncepce, likvidace některých architektonicky hodnotných staveb (Kučera 2005) a především nedostatečné investice do oprav a údržby bytového fondu nemohly zabránit postupujícímu úpadku západní části Karlína. V polovině 60. let situaci nepřímo popisuje Ctibor Votrubec (1965), když ve své knize „Praha – zeměpis velkoměsta“ naznačuje budoucí vývoj hlavního města. Předpokládá, že do konce 60. let bude dokončena výstavba nových pražských sídlišť, která umožní přestěhování obyvatel ze zdravotně nevyhovujících čtvrtí vnitřního města (mezi nimi i Karlína), čímž se otevře možnost jejich sanace a přestavby. Z pozdějšího vývoje víme, že k plošné sanaci Karlína nedošlo a nový rozvoj byl soustředěn pouze do území mezi Invalidovnou a Palmovkou. Nepříznivá situace byla umocněna také výstavbou metra, při níž vznikla řada míst bez řádu a historie a také magistrály, která Karlín ještě více izolovala od Nového Města. Na konci 80. let už Karlín patřil ke kriticky podinvestovaným čtvrtím s velmi špatnou pověstí, zanedbaným a technicky vyčerpaným domovním fondem, který obývaly sociálně slabé skupiny obyvatelstva, zvláště Romové. Tato situace do značné míry přetrvává dodnes, i když zde byly investovány velké částky (zejména po povodních v roce 2002).

Investice plynoucí především ze soukromých zdrojů jsou patrný především v centrální části Karlína v případě rekonstrukcí soukromých domů a revitalizace některých průmyslových objektů. Pouze pozvolna jsou rozsáhlé investice z rozpočtu státu, města Prahy i evropských fondů viditelné i v případě veřejných prostor.

4. Kontext transformace Karlína po roce 1990

Oblast Karlína a Rohanského ostrova patří v současnosti k nejdynamičtěji se rozvíjejícím částem Prahy. Za viditelnými změnami fyzického i sociálního prostředí posledních deseti let však nestojí pouze nová výstavba či rekonstrukce původních objektů, ale i širší kontext transformačního vývoje, který v zásadě obnovu území umožnil.

Jednou z klíčových událostí, která po roce 1990 zapříčinila rozsáhlé změny funkčního využití řady lokalit našich měst, byla privatizace velkých průmyslových závodů. V karlínských provozech ČKD byla v průběhu 90. let 20. století, tak jako na řadě jiných míst, snižována výroba, která postupně v důsledku ztráty domácích a zejména zahraničních trhů vyústila v jejich úplnou likvidaci. Mnohé průmyslové budovy tím ztratily využití a staly se přebytečnými. Velká část z nich byla následně opuštěna. Postupné zhoršování jejich fyzického stavu vedlo ke vzniku prvních brownfields. Jejich přítomnost je sice často spojována s řadou rozvojových rizik, na druhou stranu ale právě tyto nevyužívané nemovitosti otevřely cestu novým investicím do vnitřního města.



Obr. 2 – Kostel sv Cyrila a Metoděje, v popředí plocha uvolněná demolicí domu a tovární haly. Foto M. Ouředníček (2006).

Druhým významným faktorem, který v průběhu minulého desetiletí významně podpořil revitalizaci některých čtvrtí vnitřního města, byl dynamický rozvoj celoměstského jádra. Intenzivní komercializace centrální části Prahy spojená s enormním rozvojem maloobchodních aktivit a kancelářských ploch, vedla při nedostatku ploch v samotném jádru k rozrůstání celoměstského jádra do přilehlých čtvrtí vnitřního města (Sýkora a kol. 2000). Vývoj druhé poloviny 90. let naznačoval dva silné trendy. První měl podobu výstavby nových administrativních či administrativně-obchodních komplexů na zelené louce (lokalizovaných do suburbánních částí nebo do rozvolněné zástavby 70. a 80. let). Druhým byly revitalizace některých částí vnitřních měst, které sice v důsledku kolapsu a ztráty (především průmyslových) aktivit trpěly různou mírou deprivace, ale zároveň představovaly jedinou možnost, jak se co nejvíce přiblížit k atraktivní lokalitě centra. Zvláště zajímavými se staly lokality s dostatečným počtem velkých a vlastnicky sjednocených ploch (obr. 2).

Na rozvoj některých upadajících čtvrtí vnitřního města (včetně oblasti Karlína) však neměla vliv pouze rozhodnutí soukromých společností investovat, ale také opatření Magistrátu hlavního města Prahy. V tomto směru lze k nejvýznamnějším zařadit Strategický plán z roku 2000, který se mj. zabývá problematikou přetíženého jádra a možností přeměny historicky monocentrické struktury Prahy v polycentrickou. Řešením se má stát prstenec sekundárních jader (mezi nimi i Karlín), která mají těsnou územní vazbu na celoměstské centrum a disponují volnými kapacitami pro rozvoj celoměstských funkcí (Strategický plán 2000). Přestože se rozvoj některých oblastí (včetně Karlína) rozběhl již před přijetím tohoto dokumentu, jeho vznik a především pak schválení, mohlo být ze strany investorů interpretováno jako signál budoucí podpory těchto lokalit z veřejných rozpočtových zdrojů (např. ve formě oprav, rekonstrukcí a údržby chodníků, veřejné zeleně, městského mobiliáře apod.) a ovlivnit jejich lokalizační preference.

Konečně posledním faktorem, v rámci něhož našel Karlín i řada dalších lokalit podporu revitalizace a regenerace u soukromých investorů, je přítomnost velmi kvalitního dopravního spojení městskou hromadnou dopravou s centrem města. V případě Karlína je území obsluhováno dvěmi tramvajovými linkami (březen 2007) a metrem, se třemi stanicemi. Z hlediska požadavků individuální automobilové dopravy je také výhodně napojeno na hlavní pražskou magistrálu a vnitřní okruh města. Svoji roli pravděpodobně sehrála také oprava a zkvalitnění dopravní infrastruktury po povodni v létě 2002 a očekávané úpravy, které by měly zjednodušit dopravní poměry v oblasti. K plánovaným změnám patří především prodloužení Pobřežní ulice, které umožní vyloučit automobilovou dopravu z vnitřní části Karlína a tím toto území zklidnit a zatraktivnit. Opomenout nelze ani dostupnost Karlína jinými druhy hromadné dopravy, zejména dálkovou autobusovou (autobusové nádraží Florenc) a železniční (žst. Praha hl. n., Praha Masarykovo nádraží a Praha Libeň). Ve vztahu k železniční dopravě je nezbytné připomenout také význam přestavby železničního uzlu Praha, zvláště pak realizaci tzv. Nového spojení (známého především výstavbou dvou dvojkolejných tunelů vrchem Vítkova), která se Karlína velmi úzce dotýká. Zprovoznění této stavby v roce 2008 přinese „přetrasování“ dálkových spojů z bezprostřední blízkosti Karlína do tunelů a na nově vybudovaný úsek tratě, což se pozitivně projeví především snížením zátěže lokality vibracemi a hlukem produkovaných železniční dopravou. Dojde také k modernizaci stávající tratě při úpatí Vítkova; v rámci rekonstrukce mezistaničního úseku Praha Masarykovo nádraží – Praha–Libeň se počítá také s vybudováním nové zastávky Praha – Karlín,

kteřá do budoucna může zájem o bydlení a práci v této části města ještě zvýšit (zejména s postupnou realizací nového schématu městské a příměstské dopravy, jejímž základem je právě železnice, České dráhy 2006).

5. Změny prostorové struktury

5. 1. Fyzické a funkční prostředí

Vstupní podmínky k postsocialistické transformaci byly na sklonku 80. let v různých částech Karlína značně rozdílné; zvláště v nejstarší části nacházející se za Negrelliho viaduktem nebyly nijak ideální. Přesto bylo zejména aktérům realitního trhu zřejmé, že Karlín představuje vzhledem ke své lokalizaci v sousedství městského centra velmi atraktivní území, které do budoucna nabízí značný prostor pro nový rozvoj. Navzdory této skutečnosti se však první polovina 90. let neprojevila výraznými změnami jeho fyzické a funkční struktury. Výraznější dopad neměla ani výstavba metra z Florence do Vysočan na přelomu desetiletí. Zejména v nejstarší části Karlína vývoj spíše stagnoval, což bylo způsobeno především růstem produkčních a exportních problémů ČKD, které v roce 1998 skončily téměř bankrotem celého holdingu (ČKD 2006). Namísto plánovaného rozvoje firmy postupně docházelo k redukci výrobních aktivit a následnému opouštění řady produkčních míst. Výsledkem bylo postupné zhoršování technického stavu průmyslových budov, ke kterému v důsledku zanedbávání investic a provozní údržby docházelo již dávno předtím. K nejpostiženějším částem Karlína patřila Pernerova ulice v severní části území, kolem níž byly soustředěny provozy ČKD Dukla.

Kromě pozvolného chátrání výrobních objektů byly změny fyzického prostředí Karlína reprezentovány jen dílčími opravami činžovních domů. Ani průběh malé privatizace neměl v Karlíně tak výrazný dopad jako v jiných částech města, což bylo zapříčiněno především vysokým podílem rezidenční funkce v parterové části domů. Významnějších změn a úprav parteru se dočkala jen ulice Sokolovská a okolí vstupů do metra, v nichž se soustřeďuje karlínský obchodní život. V porovnání s ostatními částmi Prahy však malou privatizaci v Karlíně charakterizovaly poměrně vysoké ceny, za něž byly karlínské provozovny vydraženy (podrobněji viz např. Sýkora, Šimoníčková 1994). Tato skutečnost prozrazuje, že budoucí vlastníci již na počátku 90. let dobře vnímali rozdíl mezi aktuální hodnotou karlínských nemovitostí a jejím potenciální cenou v budoucnu. Relativně vyšší ceny dražeb v malé privatizaci tak lze vysvětlit existencí „rent gap“.

Privatizace drobných dílen a servisů uzavřených ve vnitroblocích neměla na jejich fyzický stav výraznější vliv. „Kosmetickou“ změnu fyzického prostředí spojenou s činností těchto drobných provozoven, představoval pouze nárůst propagačních tabulek a cedulí rozličných velikostí a barevných kombinací na uličních fasádách domů. Z hlediska obsahové náplně parteru lze v průběhu první poloviny minulého desetiletí zaznamenat výrazný nárůst počtu barů, non-stopů, heren a zastaváren, které odrážely specifické sociální poměry v lokalitě.

Přesto se již na počátku 90. let objevily první pokusy revitalizací karlínských nemovitostí iniciované privátními subjekty. Nutno však podotknout, že se v podmínkách vnitřního Karlína jednalo spíše o dílčí projekty. Např. v roce 1992, tedy v časech, kdy byl hlavní zájem rozvoje soustředěn především na centrum města, do oblasti Karlína investičně vstoupil Serge Borenstein



Obr. 3 – Rozmanitá úroveň oprav fasád karlínských domů. Foto M. Ouředníček (2006).

(pozdější spoluzakladatel Real Estate Karlín Group) s projektem Šaldova 12, který o rok později úspěšně pronajal České spořitelně. Realizace tohoto projektu a zvláště jeho rychlý pronájem naznačoval, že by se Karlín v budoucnu mohl stát lokalitou, do níž budou směřovat další investice (obr. 3).

Zatímco vývoj „za“ viaduktem v období první poloviny 90. let spíše stagnoval, na výrazně menší části katastru Karlína „před“ viaduktem, se totéž období vyznačovalo vysokou dynamikou rozvoje. V roce 1991 byl na pomezí Karlína a Nového Města otevřen luxusní hotel Atrium s kongresovým centrem, který patří k největším zařízením svého druhu v Česku i střední Evropě. Od roku 1995 je součástí globálního hotelového řetězce Hilton (Kosmák 2006). Přestože se hotel nachází na katastru Karlína, jeho lokalizaci lze vysvětlit spíše jako výsledek prostorových možností území, které vznikly v souvislosti s výstavbou severo-jihní magistrály a s úplnou demolicí nádraží Praha Těšnov v roce 1985. Proto také výstavba a provoz tohoto nadstandardního zařízení neměla ve své době na Karlín „za viaduktem“ výraznější dopad.

V roce 1991 začala v území mezi hotelem Atrium a Negrelliho viaduktem francouzská finanční společnost Caisse des Depots et Consignation ve spolupráci s hlavním městem stavět jeden z nejprestižnějších kancelářských objektů v Praze – Intrernational Business Center (IBC). Objekt IBC byl dokončen v roce 1993 a z dlouhodobého hlediska patří k velmi úspěšným. Jeho obsazenost např. ke konci roku 2005 dosahovala 97 % (Stavební fórum 2005). Dále je potřeba připomenout, že stavba IBC představovala až do roku 1998 solitérní investici takového rozsahu i významu v katastrálním území Karlína.

Teprve v roce 1998 byl v centrální části Karlína otevřen další nový administrativní objekt – tzv. budova Mediatelu, který byl o rok později následován novostavbou Karlín Administration Centre, nazývanou podle nejvýznamnějšího nájemníka Unilever.

Začínající funkční proměna Karlína, reprezentovaná výstavbou těchto nových objektů, plně koresponduje s konceptem „functional gap“ postsocialistické transformace (podrobněji viz Sýkora 1993a), při níž jsou méně produktivní funkce (např. výroba a postupně i sociální bydlení) nahrazovány funkcemi s vyšším příjmem z jednotky půdy/plochy (kanceláře, luxusní bydlení). V Karlíně se tento obrat vyznačoval poměrně značnou disparitou mezi dynamikou rozvoje území „před“ a „za“ viaduktem a také rostoucí akcelerací probíhajících změn. Vysvětlení rychlejšího rozvoje území „před“ Negrelliho viaduktem lze opřít o vyšší atraktivitu tohoto území vyplývající z jeho výhodnější lokalizace vzhledem k městskému centru. Současně však nelze opomenout také procedurální připravenost této lokality k nové výstavbě (již za socialismu bylo toto území zkonsolidováno a připraveno na vstup investorů). Akceleraci změn směrem k novému století lze vysvětlit především postupným ústupem průmyslové produkce z Karlína a následným poklesem cen nemovitostí, které lokálně „functional gap“ ještě zvýšily, čímž se tato území (i přes známé bariéry brownfields) stala pro investory velmi zajímavá. Na druhou stranu však musíme změny spojené s deindustrializací Karlína vnímat v širším kontextu než jen v teoretické rovině „functional gap“. Nahrazení místního průmyslu totiž neproběhlo formou „vytlačení“ méně produktivní funkce funkcí produktivnější, ale spíše vyplynulo z obecné ztráty konkurenceschopnosti průmyslových závodů ČKD. Ukončení výroby a opuštění produkčních míst tak do velké míry uspíšilo příchod nových funkcí. Je však pravděpodobné, že i kdyby zůstala v průběhu 90. let průmyslová výroba v Karlíně zachována, časem by v důsledku „functional gap“ i rostoucí citlivosti společnosti k environmentálním otázkám došlo k jejímu nahrazení jinými funkcemi.

Druhá polovina 90. let znamenala ve vývoji vnitřního Karlína změnu. V důsledku zastavení výroby v karlínských provozech ČKD a úbytku investičních příležitostí v komerčním centru Prahy, se zvýšil zájem developerských společností o místní nemovitosti. Do lokalit původně sloužících výrobě nově pronikly aktivity nevýrobních služeb. Tento kvalitativní posun se odehrál v režii privátního sektoru a byl doprovázen razantním zásahem do architektonické podoby objektů určených k novému využití (např. kombinací původních fasád s high-tech materiály a moderním architektonickým vyjádřením). Investice do nemovitostí s novým funkčním využitím tak iniciovaly první výraznější zásahy do fyzického prostředí. Charakteristickým rysem změn fyzického prostředí byla vysoká selektivnost, která vyplynula z odlišných vlastnických vztahů, funkčního využití (případně nevyužití) nemovitostí a finančních možností jejich majitelů. Svoji roli sehrála také památková ochrana území Karlína, jež ovlivnila rozsah stavebních zásahů při rekonstrukcích i možnosti nové výstavby¹. Specifická a kompaktní morfologie Karlína tak začala být přetvářena do podoby, kterou charakterizovalo střídání bytových domů různého stáří, technické kondice, objemových proporcí s chátrajícími továrními objekty, nově zrekonstruovanými administrativními budovami a uvolněnými plochami po demolovaných stavbách (obr. 2, 3 a 4). Vzájemný souběh procesů nové výstavby, stagnace a úpadku po dlouhých letech značně ovlivnil horizontální i vertikální morfologii Karlína.

¹ Karlín patří k lokalitám se zákazem výstavby výškových staveb.



Obr. 4 – Kontrasty současného Karlína, vpravo budova Corso Karlín. Foto M. Ouředníček (2006).

Důležitý mezník v novodobé historii Karlína znamenal rok 1997. V jeho průběhu otevřela společnost M 3000 v památkově chráněném areálu první pražské tramvajové vozovny karlínský autosalon značky Mercedes-Benz. Otevření luxusního showroomu přineslo kromě obnovy historicky cenných staveb a zlepšení lokálního prostředí, také předzvěst budoucích změn. Soukromá společnost tímto naznačila, že image Karlína nejenže není překážkou pro lokalizaci drahých služeb, ale naopak takovým aktivitám může prospět, protože na sebe váže všeobecnou pozornost. Takové aktivity zároveň působí ve prospěch změny image území v nichž jsou lokalizovány.

V roce 1997 byla založena také jedna z nejvýznamnějších developerských společností realizujících

se v oblasti Karlína – Real Estate Karlín Group (dále jen REKG). Působnost REKG v Karlíně je pro jeho rozvoj klíčová, protože právě projekty realizované REKG se staly symbolem probíhajících změn a přilákaly do Karlína mnohé významné firemní nájemníky. Program oživení pojmenovaný „Nový Karlín“ je založen na transformaci funkčního využití lokality s cílem realizovat kancelářské, obchodní, bytové i zábavní prostory v rozsahu 250 tisíc m² (Maudrová 2004). Jeho základem je strategie založená na dlouhodobém rozvoji území, která zohledňuje strukturu vlastnictví developera (cca 50 % tvoří brownfields), jeho územní rozptýlenost a také finanční možnosti společnosti. K naplnění strategie byla zvolena tzv. „step by step“ metoda postupné realizace projektů, která kromě eliminace finančních rizik umožňovala soustředění pozornosti na jeden či dva projekty a jejich kvalitu (např. ve formě spolupráce s věhlasnými architekty, kooperace architektů s designéry, nápadného a nápaditého designu apod.), která v současném urbanismu hraje stále důležitěj-

ší úlohu a stává se určujícím faktorem úspěchu na realitním trhu (Beriatos, Gospodini 2004; Gospodini 2006; Larsen 2005; Turner 2002). Užití těchto (v Česku novátorských) metod se ukázalo jako řešení, které je schopné vyvolat nejen diskusi a připoutat do Karlína požadovanou pozornost, ale především do nově zrekonstruovaných nemovitostí přilákat nové nájemníky. Architektonická kvalita, s níž REKG do revitalizace Karlína vstoupila, představovala účinný nástroj k překonání špatné pověsti Karlína. Potvrzením architektonických hodnot (i správnosti zvolené strategie) bylo několikeré ohodnocení projektů REKG v soutěžích „Stavba roku“ a „Best of reality“. Zvolený přístup developera znamenal také vysoko nastavenou laťku pro ostatní investiční společnosti působící v oblasti Karlína, které v zájmu vlastního podnikatelského úspěchu musely respektovat nastolený standard a věnovat zvýšenou pozornost vizuální podobě svých projektů. Touto cestou v Karlíně došlo k vytvoření důležitých předpokladů budoucích změn.

Úspěch REKG v Karlíně však pramenil také z rozhodnutí realizovat kancelářské projekty na vlastní riziko bez předpronájmu, což ve druhé polovině 90. let nebyla běžná praxe. Tato taktika se později ukázala jako správná, protože díky ní byla REKG schopna nabídnout kvalitní a cenově dostupné kancelářské prostory v době, kdy je řada společností hledala i mimo městské centrum, ale jen málokterý developer je nabízel². Do karlínských kanceláří tak zavítaly firmy zvučných jmen (např. Český Telecom, Unilever, Danone, ABB, Panasonic a další), jejichž přítomnost upozorňovala na to, že se v Karlíně „něco mění“. Z pohledu územního marketingu tak developer učinil významný krok k budoucímu rozvoji lokality; kromě toho velmi šikovně využil jeho špatné image, kterou úspěchem svých nemovitostí prolomil.

K nejvýznamnějším projektům REKG, které ovlivnily kvalitu fyzického prostředí i vnější image Karlína, patří Palác Karlín a Corso Karlín. Zvláště projekt Corso Karlín, který je v pořadí druhým projektem společnosti, představuje ikonickou budovu revitalizace Karlína. Tento architektonicky odvážný objekt (obr. 4), vyvolal řadu odborných i laických diskusí, a jak sám developer uvádí na svých webových stránkách „slouží jako názorná ukázka revitalizace industriálních prostor“ (Developerská společnost REKG 2006). Vznikl radikální přestavbou památkově chráněné budovy soustružny postavené v roce 1890, jež byla s využitím moderních materiálů rekonstruována na administrativní využití. V roce 2001 byla administrativní budově Corso Karlín udělena ocenění „Best of reality 2001“ a „Stavba roku 2001“, rok nato byla prodána zahraničnímu investorovi (M.A.I.L. Finanzberatung). Kromě uvedených projektů realizovala REKG také administrativní objekt Kotelna, který je charakteristický velmi šetrným zpracováním se zachováním velkého podílu industriálních prvků i původního barevného řešení a pavlačový dům Kollárova 14 (obr. 11). Realizace tohoto rezidenčního projektu vychází ze strategie „Nový Karlín“, v rámci níž má být výstavba kancelářských objektů doplněna o luxusnější bytové domy, které do Karlína pomohou přilákat movitější rezidenty. Na realizované projekty by měla v budoucnu navázat řada dalších, které vyplní prázdné plochy Karlína nebo nahradí v současnosti nedostatečně využívané průmyslové nemovitosti. V této souvislosti je třeba zmínit skutečnost, že strategie REKG zahrnuje i dočasné využití některých průmyslových objektů na jejichž místě se do budoucna počítá s novou výstavbou. Toto opatření je důležité nejen vzhledem k eliminaci možné kriminální činnosti a vandalismu, ale také z hlediska bezpečnostního (technický

² Většina kancelářských projektů se začala standardně stavět až po uzavření smlouvy o předpronájmu.



Obr. 5 – Změna funkční náplně viditelná v karlínských ulicích. Foto M. Ouředníček (2006).



Obr. 6 – „Setkání“ starého a nového Karlína, budova Danube House. Foto M. Ouředníček (2006).

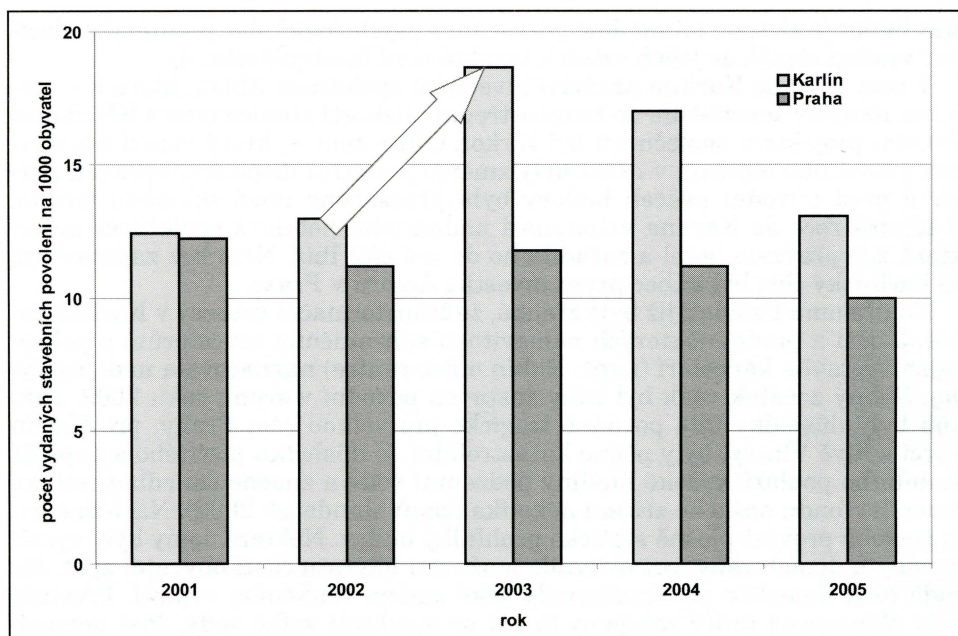
stav budov je alespoň minimálně udržován) a psychologického, protože jím vlastníci vysílají signál, že jejich vztah k lokalitě není lhostejný (obr. 4).

V roce 1998 do Karlína přichází investiční společnost Ablon, která své stavební aktivity soustředila do bezprostřední blízkosti stanice metra Křižíkova. Prvním projektem společnosti byl Zirkon Office centre, který vznikl přestavbou původního objektu, v němž byly změněny vnitřní dispozice, upraven parter a před původní průčelí budovy byla předložena nová skleněná fasáda. V tomtéž roce do Karlína vstoupila i nadnárodní hotelová společnost Accor, která zde převzala hotel a zařadila ho do své sítě Ibis. Není bez zajímavosti, že karlínský Ibis byl vůbec první investicí Accoru v Praze.

Na přelomu tisíciletí již bylo zřejmé, že transformační procesy v Karlíně úspěšně běží a prodej některých nemovitostí zahraničním investorům a pokračující výstavba kanceláří (např. Rubín office centre) naznačovala nadějný vývoj. Slibný začátek však byl záhy zastaven povodní v srpnu roku 2002. Jakkoli byly důsledky této povodně tragické pro velkou část Prahy, pro Karlín ležící v nivě Vltavy, byly přímo katastrofální. V důsledku písčitého a nepřítliš stabilního podloží, vysoké hladiny podzemní vody a značné zanedbanosti domovního fondu došlo ke zřícení několika domů (Jandáček 2002). Následně bylo potřeba provést plošně statické prohlídky budov. Některé domy byly vystěhovány a demolovány, což ovlivnilo možnosti návratu části obyvatel zpět. Na řadě míst demolice předznamenaly také změnu funkčního využití. Přestože byly obnovovací práce zahájeny ihned po opadnutí velké vody, část nemovitostí byla z nedostatku finančních prostředků majitelů ponechána bez opravy. Jiné, protože se nacházely na strategických místech, byly ve špatném stavu ponechány záměrně s vidinou jejich výhodného prodeje jako stavebních parcel. Povodeň způsobila značné materiální škody také u ostatních pozemních i podzemních staveb. Zvláště silně byla poškozena zastaralá karlínská infrastruktura. Její renovace, zahrnující kompletní obnovu technických a dopravních sítí, znamenala důležitý krok k budoucímu rozvoji území, neboť Karlín zařadila k technicky nejlépe vybaveným částem hlavního města.

V letech 2003 a 2004 se tak Karlín stal velkým stavenišťem a byl charakteristicky střídaním obnovovaných a zrekonstruovaných domů s nemovitostmi v poškozeném (stabilizovaném i zhoršujícím se) stavu (obr. 2, 3 a 6). Vliv povodně na změnu fyzického stavu prostředí bohužel není možné z důvodu omezené dostupnosti dat z terénu empiricky podchytit. Alternativně ji však lze vyjádřit počtem vydaných stavebních povolení. Domníváme se, že užití tohoto nepřímého ukazatele je v povodni zasažených územích možné, neboť poškozené objekty zpravidla vyžadují rychlou opravu. Vzhledem k tomu, že jsou na obnovu povodni poškozených území často vázány také účelové dotace, předpokládáme, že prodleva mezi vydáním stavebního povolení a zahájením stavby/rekonstrukce bývá jen minimální. Zachycení změn fyzického prostředí pomocí počtu vydaných stavebních povolení je však limitováno strukturou dostupných dat, v nichž nejsou rozlišovány rekonstrukce od nových staveb. Z grafu na obrázku 7 je patrné, že povodeň vyvolala dočasné zvýšení vydaných stavebních povolení v katastrálním území Karlína, ale od roku 2005 se jejich počet opět vrátil na úroveň před povodněmi. Pokud vezmeme v úvahu časový posun vyplývající z realizace stavby (1–2 roky), lze z grafu vyčíst, že nejintenzivnější proměnu Karlín zažil nedávno – zejména v letech 2003–5. Při porovnání s celkovým počtem vydaných stavebních povolení na území hlavního města Prahy již vliv povodně tak evidentní není.

Vlivem velké vody byly také značně poškozeny nové investice z minulých let, což jejich majitelům přineslo nemalé problémy (např. odchod nájemníků,



Obr. 7 – Vývoj počtu vydaných stavebních povolení na 1 000 obyvatel v katastrálním území Karlína a na území hl.m. Prahy v letech 2001–05. Zdroj: Odbor výstavby MČ Praha 8 a ČSÚ.

pokles nájmů apod.). V souvislosti s tímto vývojem bylo založeno konsorcium investorů působících v Praze 8 pojmenované „Investoři pro Prahu 8“. Konsorcium tvoří osm společností, z toho pět developerů (Europolis Real Estate, Ab-lon, Metrostav, Real Estate Karlin Group a FCC Vinci). Zvláštností tohoto uskupení je, že většina ze zúčastněných společností může být považována za vzájemně si konkurující firmy. Proč se tedy tyto společnosti rozhodly spolupracovat? Hlavním motivem k participaci byly především společné zájmy – zejména pak snaha o dosažení lepších vyjednávacích pozic při obnově Karlína a vytvoření nátlaku na veřejnou sféru při urychlení výstavby protipovodňových zábran. Na dobudování zábran totiž bylo vázáno opatření Magistrátu hlavního města Prahy o pozastavení vydávání stavebních povolení pro vodu postižená území. Snaha realitních společností o co nejrychlejší vybudování povodňové ochrany byla motivována rychlou realizací plánovaných projektů a očekáváním, že dobudování protipovodňových zábran zatraktivní Karlín a umožní brzké srovnání cen místních nájmů i nemovitostí s cenami v nezáplavových lokalitách.

Výstavba protipovodňových zábran v Karlíně trvala tři roky. V průběhu tohoto období byly realizovány některé nové administrativní projekty. Prvním z nich byl Danube House (obr. 6) společnosti Europolis invest (dokončen v roce 2003), který vytváří novou siluetu území a je vlajkovou lodí projektu River City Prague. River City je rozsáhlý projekt v lokalitě Rohanského ostrova, který integruje prostor pro práci, bydlení i odpočinek. Územní rozhodnutí pro areál bylo vydáno v roce 1997 a jeho dokončení se předpokládá v roce 2010. V konečné podobě bude čítat pět objektů, v současnosti však jsou realizovány pouze dva (Danube House, Nile House). Urbanisticky tvoří součást River City i šestý objekt – rezidenční River Diamond. Tento však pochází z dílny

REKG, a proto často jako jeho součást nebývá uváděn. River City je budováno v místech, které bylo do 80. let minulého století využíváno jako překladiště a sloužilo převážně drážní dopravě. V době zahájení výstavby (rok 2002) však nebylo možné lokalitu považovat za typický brownfield, protože území bylo z převážné části zazeleněno. Urbanisticky soubor River City výrazně přesahuje výškovou hladinu původní karlínské zástavby, objemově jsou jednotlivé budovy srovnatelné s velikostí domovních bloků starší karlínské zástavby. Přestože je většina plochy nových projektů určena k administrativnímu využití, parter objektů bude sloužit maloobchodu a službám a zůstane přístupný veřejnosti. U projektu River City byly vůbec poprvé v Česku uplatněny ekologické principy architektury i developmentu (Stavební fórum 2004).

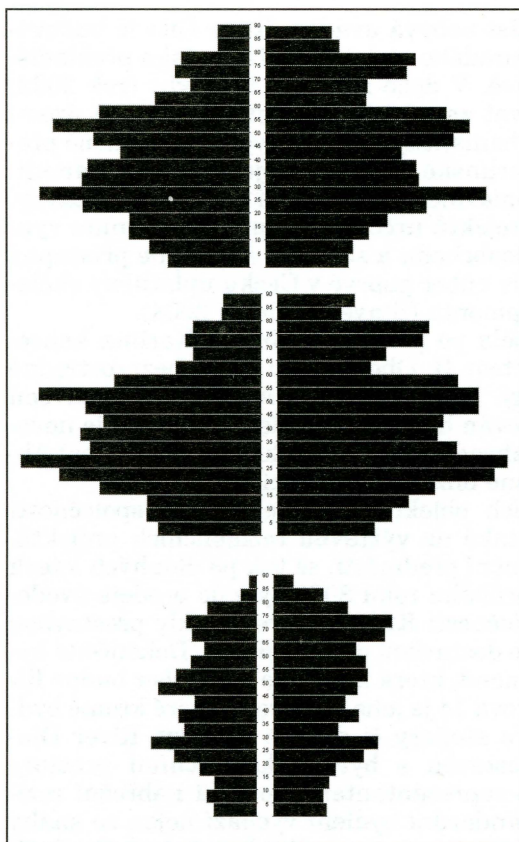
Investiční společnost Ablon přispěla po povodni k obnově Karlína kancelářskými projekty – Meteor A a Meteor B. Obě budovy spolu bezprostředně sousedí, jejich vznik je však rozdílný. Zatímco budova A vznikla přestavbou původního objektu u něhož byl zachován historický vzhled, budova B je novostavbou uvnitř vnitrobloku, která nahradila původní pekárnu. Společnost Ablon plánuje také další projekty v těsné blízkosti stávajících.

Kromě výstavby administrativních objektů se developerské společnosti v posledních dvou letech zaměřují také na výstavbu rezidenčních projektů. V Karlíně, který vznikl jako rezidenční předměstí, se tak po dlouhých letech začaly opět stavět bytové domy. V průběhu roku 2006 byly do prodeje uvedeny byty v objektu Kollárova 14 společností REKG, které vznikly přestavbou pavlačového domu z 19. století a jeho dostavbou dovnitř dvora. Dokončena byla také luxusní rezidence River Diamond, která navazuje na soubor budov River City. Zvláštností projektu Kollárova 14 je jeho zaměření, které kromě bydlení nabízí i prostory využitelné pro ateliery či drobné výstavy. River Diamond je naopak polyfunkční novostavba s byty a komerčními prostory v parteru, která je v Praze prvním reprezentantem moderní nábrežní rezidence. Zaměření projektů na nadstandardní bydlení vychází nejen ze snahy obnovit prestiž této původně rezidenční čtvrti, ale podle slov obchodního ředitele REKG Miškoviče, je výstavba či přestavba bytových domů na luxusní rezidence motivována snahou přiblížit místo zaměstnání s místem bydlení. Tato úvaha se jeví správná vzhledem k faktu, že v posledních letech vzniklo v Karlíně mnoho administrativních objektů, v nichž sídlí řada renomovaných společností. Nabídka bytů příslušného standardu pro zaměstnance těchto společností však v Karlíně scházela³.

5. 2. Sociální prostředí

Transformační období přineslo do oblasti vnitřního města řadu změn, které se odrážejí i v sociálním složení obyvatelstva Karlína. Celé vnitřní město patří dlouhodobě k depopulačním územím a rovněž Karlín ztrácí v současnosti obyvatelstvo přirozenou měnou i migrací. Věkové složení tří karlínských urbanistických obvodů, které byly v roce posledního sčítání (2001) obydleny je patrné z obrázku 8. Karlín patří mezi nejstarší části hlavního města. Z hlediska sociálního statusu měřeného např. úrovní vzdělání obyvatelstva (Ouredníček 1997, Šnejdová 2006) se Karlín na konci socialismu řadil mezi sociálně nejslabší části vnitřního města, což souviselo nejen se starou věkovou strukturou, ale i s chátrajícím (starý Karlín) a neatraktivním (sídliště Invali-

³ Podrobněji k problematice bytové výstavby a proměně sociálního prostředí vracíme v závěru kapitoly 5. 2.



Obr. 8 – Věková struktura urbanistických obvodů Karlín-západ, Karlín-východ a Za Invalidovnou v roce 2001. Zdroj: SLDB (2001).

jména převaha vystěhovalých středního i důchodového věku. Z Karlína se vystěhovaly ve sledovaných dvou letech téměř dvě stovky dětí, jen mírně záporné saldo má v současnosti věková kategorie 15–29 let. Zejména mladí dospělí tvoří hlavní skupinu obyvatelstva, pro které je Karlín atraktivním místem k bydlení (viz obr. 10). Zároveň se tato věková kategorie podílí největším dílem na počtu vystěhovalých. To vypovídá o vysoké fluktuaci obyvatelstva jak ve staré činžovní zástavbě tak v panelových domech sídliště Invalidovna. Dynamická povaha čtvrti s vysokou denní i nedenní mobilitou je umocněna i ostatními funkcemi Karlína – téměř dvacítkou ubytovacích zařízení různého standardu, dopravním zatížením i postupným nárůstem pracovních příležitostí.

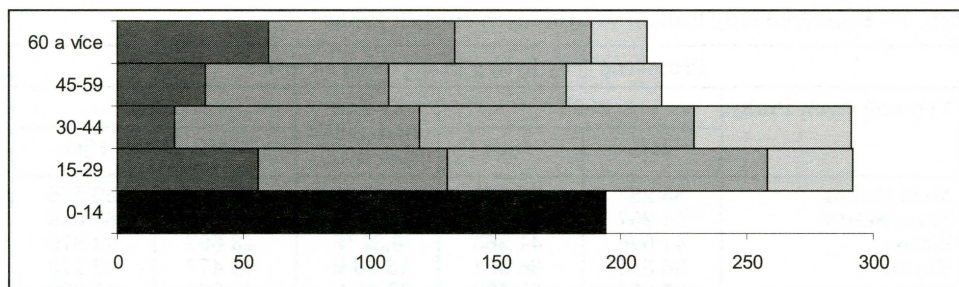
dovna) bytovým fondem, který byl postupně osidlován sociálně slabšími skupinami obyvatelstva a romským etnikem.

Relativně malé jsou změny v sociální struktuře Karlína v transformačním období 90. let 20. století. Větším impulsem byly změny vyvolané povodněmi v roce 2002 a částečné přenesení podnikatelských aktivit zdejších developerů k většímu rozvoji rezidenční výstavby⁴. Hlavním procesem nového vývoje sociální struktury obyvatelstva je migrace po roce 2002. Stěhování z vodou zatopených domů a následný návrat obyvatel ještě zvýraznil fluktuální charakter této části města. Celkem bylo nutno při povodních evakuovat asi 20 000 obyvatel Karlína. Některé domy bylo nutno strhnout, řadu i na silný nátlak jejich vlastníků (Kučera 2005). Většina stržených domů byla na hranici obyvatelnosti již před povodněmi. Lidé z těchto domů i někteří starší obyvatelé bydlící v přízemích panelových domů se do Karlína již nevrátili.

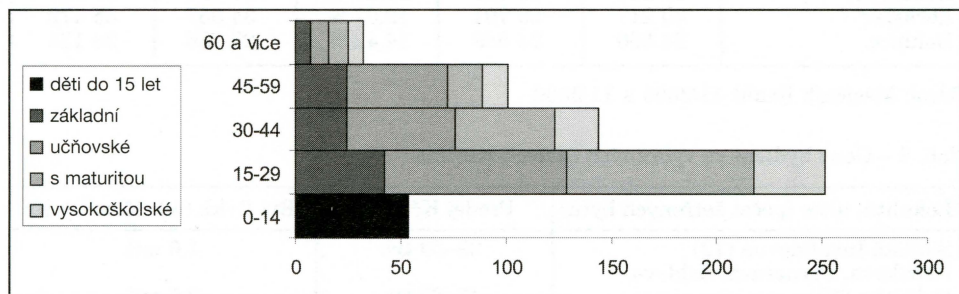
Odliv obyvatelstva v letech 2003–2004⁵ je patrný z grafu na obrázku 9. Ve srovnání se strukturou přistěhovalých je nápadná ze-

⁴ REKG např. zrekonstruoval činžovní dům v Kollárově ulici č. 14 a na konci roku 2006 začal prodávat 230 bytů v rezidenci River Diamond v západní části Rohanského ostrova.

⁵ Ačkoliv mají autoři k dispozici i data o stěhování v roce 2005, nebyla z důvodu odlišné metodiky do hodnocení zařazena. Zároveň jsme hodnotili pouze vnitřní migraci, protože údaje za stěhování cizinců nepovažujeme za věrohodné. Ve struktuře zahraniční migrace převažují výraznou měrou obyvatelé s ukrajinskou a slovenskou národností a to i v „neobydlené“ severní části Karlína.



Obr. 9 – Vystěhovalí z Karlína v letech 2003 a 2004 podle věku a vzdělání. Zdroj: Statistika migrace ČSÚ, 2006. Pozn.: legenda je stejná jako u grafu na následujícím obrázku.



Obr. 10 – Přistěhovalí do Karlína v letech 2003 a 2004 podle věku a vzdělání. Zdroj: Statistika migrace ČSÚ, 2006.

Profil budoucího obyvatelstva Karlína je do značné míry dán nabídkou bydlení a jeho cenou. Ta je v porovnání s ostatními částmi vnitřního města srovnatelná. Vysoký je však nárůst cen bydlení zejména v posledním období. Nákladnější projekty nového bydlení i rekonstrukce činžovních (a částečně) i panelových domů řadí Karlín v současnosti k nejdražším lokalitám mimo centrum Prahy⁶ (tab. 1). Průměrná cena bydlení je navíc podstatně ovlivněna existencí sídliště Invalidovna ve východní části Karlína.

Cena bydlení se v jednotlivých částech podstatně liší. To lze dokumentovat na cenách čtverečního metru bytu i na srovnání menšího dvoupokojového bytu ve čtyřech vybraných lokalitách (viz tab. 2). Většina nabízených bytů prošla po povodních rekonstrukcí nebo úplnou přestavbou. Zajímavá je invaze nového bydlení do oblastí špatných adres a do vodou ohrožených oblastí a skutečnost, že toto nové a nákladné bydlení nachází bez problémů nové nájemníky. Dobrým příkladem může být v současnosti dokončený projekt River Diamond, ve kterém lze pořídit byt i za 20 miliónů korun nebo rekonstruovaný dům v Kollárově ulici. Byty v nákladně rekonstruovaném objektu byly prodány z velké části ještě před kolaudací objektu, pozvolna se zaplňují i velice nákladné byty komplexu River Diamond.

Sociální prostředí Karlína se pozvolna mění, zvyšuje se sociální status i kvalita bydlení zejména v západní části čtvrti. Nové rezidenční projekty i rekonstruované domy tvoří malé enklávy bydlení vyššího standardu, do kterého se stěhují obyvatelé s vysokým sociálně-ekonomickým statusem. Menší

⁶ Vyšší ceny bydlení se vyskytují pouze v tradičních rezidenčních čtvrtích vnitřního města – na Vinohradech, v Dejvicích nebo Bubenči.

Tab. 1 – Průměrné ceny bydlení ve vybraných čtvrtích Prahy

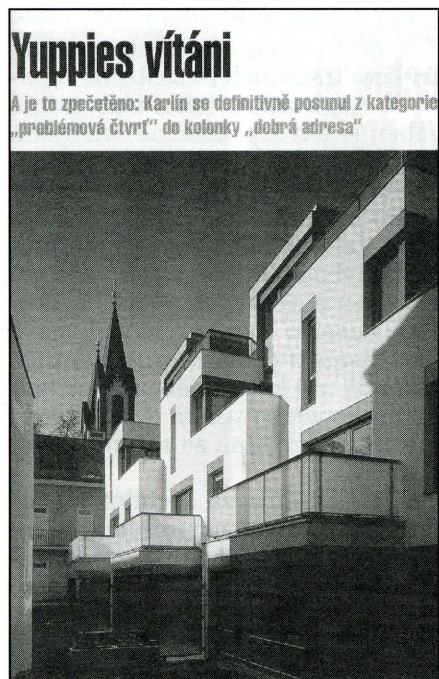
Průměrné ceny bytů v Praze (cena za m ²)					
Vybrané čtvrti Prahy	2005		Změna (říjen 2006/ říjen 2005)	2006	
	září	říjen		září	říjen
Malá Strana	85 287	86 259	4,08 %	89 965	89 776
Staré Město	84 257	84 479	1,37 %	86 343	85 638
Žižkov	41 026	41 263	6,32 %	43 697	43 870
Karlín	36 836	36 954	13,96 %	42 477	42 113
Vokovice	35 359	35 128	17,66 %	40 322	41 330
Libeň	33 680	33 893	18,37 %	39 099	40 120
Pankrác	32 892	33 105	15,26 %	37 659	38 156
Hlubočepy	31 286	31 385	21,27 %	37 134	38 060
Zbraslav	30 217	29 791	19,07 %	34 357	35 472
Bohnice	24 550	24 589	14,42 %	27 786	28 134

Zdroj: Měsíčník Realit 11/2005 a 11/2006

Tab. 2 – Ceny bydlení ve vybraných částech Karlína

Lokalita, ulice (počet šetřených bytů)	Prodej Kč za m ²	Byt 2+kk (40–55 m ²) v Kč
Sídlště Invalidovna (12)	29–39 tis.	1,6 mil.
Křížíkova, Perneroва, Šaldova,	45–65 tis.	2,5 mil.
Kolárova (19)	62–72 tis.	3,5 mil.
Za Poříčskou bránou (8)	65–80 tis.	4,5 mil.
River Diamond (131)		

Zdroj: vlastní šetření realitní inzerce v prosinci 2006



Yuppies vítáni

A je to zpečetěno: Karlín se definitivně posunul z kategorie „problémová čtvrť“ do kolonky „dobrá adresa“

projekty lokalizované ve starší zástavbě a částečně i rekonstrukce panelových domů mohou vést ke zlepšení sociálního prostředí Karlína jako celku. Rezidence River Diamond a další plánované bydlení, hotel i kancelářské budovy projektu River City fyzicky oddělené čtyřproudou silnicí a obrácené spíše k Vltavě než k jádru čtvrti mohou vést k rozdělení Karlína do nesoudržných částí.

6. Diskuse a závěry

Do Karlína se po letech stagnace začal v průběhu 90. let postupně vracet čilý život. Velké nadnárodní společnosti i drobní podnikatelé, kteří do Karlína v minulých šestnácti letech přišli, si uvědomili

Obr. 11 – Výstřižek z časopisu Euro zobrazující rekonstruovaný dům v Kollárově ulici a jednu z věží karlínského kostela Cyrila a Metoděje vystihuje současnou transformaci sociálního prostředí Karlína. Zdroj: Časopis Euro (2006).

potenciál místa, kterým tato zanedbaná čtvrť disponovala. Ať už se tito jednotlivci či globální aktéři rozhodovali podle výhodné polohy, atraktivního klasicistního urbanismu nebo jen možností vyplývajících z nedostatečné občanské vybavenosti Karlína, znamenala jejich „společná“ podnikatelská aktivita počáteční impuls k „rehabilitaci“ Karlína, který má do budoucna vhodné předpoklady stát se prestižní a zároveň i klidovou částí metropole. Úspěšný přerod z industriálního čtvrtě na širší celoměstské centrum, který s blížící se změnou století gradoval však byl násilně přerušen velkou vodou a vystřídán popovodňovým pesimismem. S odstupem času lze prohlásit, že povodeň i přes velké materiální škody velmi pomohla rychlejší a intenzivnější obnově Karlína. Navrácení investiční důvěry v Karlín proběhlo mezi investory překvapivě velmi rychle. Navzdory obavám spojeným s průtahem výstavby protipovodňových opatření se developerům před jejich dokončením podařilo realizovat řadu projektů, které se postupně stávají symboly nového Karlína.

Současným cílem developerských a investičních firem je z Karlína vytvořit místo dobré adresy pro nové firmy i obyvatele. V souvislosti s tímto záměrem se otevírá řada otázek směřovaných zejména na možnosti zachování souladu mezi kvalitou původní a nové architektury a zvláště pak na možnosti soužití původního a nově příchozího obyvatelstva, které pochází z odlišných sociálních vrstev. Z uvedených rozdílů postupně vyplývají různé požadavky na funkční využití území, poskytované služby apod. Přestože naše výstupy zatím vzniku sociální dichotomie nenavštědčují, již dnes můžeme předpokládat, že v následujících letech bude Karlín sociálně polarizován a bude daleko méně funkčně provázán než v minulosti. Opíráme se přitom o vývoj nabídky nového, zvláště pak luxusního, bydlení, která se v souvislosti s dokončováním řady projektů teprve v současnosti postupně dostává na trh. Karlín by se v blízké budoucnosti mohl stát čtvrtí rozdělenou do samostatných lokalit s odlišnými scénáři vývoje. Jedním z cílů soukromých firem i veřejných institucí by měla být integrace území a obyvatelstva sídlištního komplexu Invalidovna, heterogenní činžovní zástavby historického Karlína a nově osidlovaného Rohanského ostrova. Na druhou stranu se zdá, že se Karlín stále více stává polyfunkční čtvrtí, která v rámci Prahy bude hrát stále významnější úlohu. Staré pražské rčení „Karlínu a Libni zdaleka se vyhní“ tak zůstane jen připomínkou časů minulých.

Literatura:

- BERIATOS, E., GOSPODINI, A. (2004): Glocalizing urban landscapes – Athens and the 2004 Olympics. *Cities* 21, č. 3, s. 187–202.
- ESKINASI, M. (1995): Changing housing policy and its consequences: the Prague case. *Housing Studies* 10, č. 4, s. 533–548.
- GOSPODINI, A. (2006): Portraying, classifying and understanding the emerging landscapes in the post-industrial city. *Cities*, 23, č. 5, s. 311–330.
- JANDÁČEK, V. (2002): Převeliká povodeň v Karlíně. Příloha časopisu *Architekt* 2002, č. 11.
- KOSMÁK, P. (2006): Globalizační a integrační prvky rozvoje hotelnictví. Dostupné na www.cestovni-ruch.cz (1999–2006).
- KRÁL, J. (1946): Zeměpisný průvodce Velkou Prahou a její kulturní oblastí. Melantrich. Praha.
- KUČERA, P. (2005): Karlín: demolice po povodni. Dostupné na www.kzp.cz (28.12.2006).
- LARSEN, K. (2005): New Urbanism's role in Inner-city Neighborhood Revitalization. *Housing Studies*, 20, č. 5, s. 795–813.
- MAIER, K., HEXNER, M., KIBIC, K. (1998): Urban Development of Prague: History and Present Issues. České vysoké učení technické v Praze. Fakulta architektury. Praha.
- MAUDROVÁ, K. (2004): Revitalizace brownfields v Praze. Magisterská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha.

- MOSCHELESOVÁ, J. (1937): The Demographic, Social and Economic Regions of Greater Prague: A Contribution to Urban Geography. *Geographical Review*, 27, č. 3, s. 414–429.
- OUREDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 235–253.
- OUREDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku*. Praha, s. 39–54.
- OUREDNÍČEK, M. (1997): The Development of the Educational Structure of Prague. *Acta Universitatis Carolinae Geographica, Supplementum*, s. 227–233.
- PULDOVÁ, P., OUREDNÍČEK, M. (2006): Změny sociálního prostředí v zázemí Prahy jako důsledek procesu suburbanizace. In: Ouredníček, M. (ed.): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, s. 128–142.
- ŘÍHA, J. K., STEFAN, O., VANČURA, J. (1956): *Praha včerejška a zítřka*. SNTL. Praha.
- Stavební fórum (2005): International Business Center získalo nové nájemce. Internetové stránky Stavebního fóra, dostupné na www.stavebni-forum.cz (8.12.2005).
- Stavební fórum (2004): Karlínský soutok: po Dunaji je na dohled Nil. Internetové stránky Stavebního fóra, dostupné na www.stavebni-forum.cz (31.1.2004).
- Strategický plán (2000): Útvar rozvoje hl. m. Prahy, Praha.
- SÝKORA, L. (2001a): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2001b): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis XXXV – Folia Geographica*, č. 4, s. 194–205.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 361–394.
- SÝKORA, L. (1993a): City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 84, č. 4, s. 281–293.
- SÝKORA, L. (1993b): Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In: L. Sýkora (ed.): *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Praha, s. 100–109.
- SÝKORA, L., KAMENICKÝ, J., HAUPTMANN, P. (2000): Changes in the spatial structure of Prague and Brno in the 1990s. *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, XXXV, č. 1, s. 61–76.
- SÝKORA, L., ŠIMONÍČKOVÁ, I. (1994): From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s. In: Barlow, M., Dostál, P., Hampl, M. (eds.): *Development and Administration of Prague*. Amsterdam, Universiteit van Amsterdam, Instituut voor Sociale Geografie, s. 47–72.
- ŠNEJDOVÁ, I. (2006): Změny ve vzdělanostní struktuře obyvatelstva v Pražském městském regionu. In: Ouredníček, M. (ed.): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 114–127.
- TEMELOVÁ, J. (2005): The role of high profile buildings in physical revitalization of inner city. The case of Golden Angel in Prague. Disertační práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 139 s.
- TEMELOVÁ J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie–Sborník CGS*, 112, č. 3, s. 315–333.
- TURNER, R. S. (2002): The politics of design and development in the postmodern downtown. *Journal of Urban Affairs*, 24, č. 5, s. 533–548.
- VOTRUBEC, C. (1965): *Praha – zeměpis velkoměsta*, SPN, Praha.
- VYKOUKAL, P. (2006): ČKD pýcha a pád největšího výrobce tramvají na světě. Internetové stránky ČKD, dostupné na www.penize.cz (26.5.2006).

Zdroje dat:

Časopis Euro 8, 20. února 2006.

České dráhy. Dostupné na www.cd.cz (4.11.2006).

ČKD. Dostupné na www.ckd.cz/historie.php (4.11.2006).

Developerská společnost Real Estate Karlín Group. Dostupné na www.karlin.cz (2.10.2006)

Měsíčník realit 11/2005 a 11/2006.

Ortofotomapa Prahy (2004). Geodis Brno (na DVD).

SLDB (2001). Vybrané výsledky Sčítání lidu, domů a bytů za urbanistické obvody, ČSÚ, Praha.

Statistika migrace (2006), speciální výstupy za urbanistické obvody, ČSÚ, Praha.

Úřad městské části Praha 8, odbor výstavby – stavební povolení, datové podklady připravil Pffanzer. Stavební úřad.

Summary

KARLÍN AND ITS CHANGES IN THE CONTEXT OF POST-SOCIALIST TRANSFORMATION OF PRAGUE

This paper deals with the process of post-socialist transformation in the inner city of Prague during the last sixteen years and describes the changes of its part called Karlín via a case study. Karlín was chosen for the following reasons: it is immediately adjacent to the city centre and as such it constitutes a part of the inner city. The key reason for our choice, however, is the fact that this area is ranked among the old industrial parts of the capital and is going through a radical reconstruction and changes of spatial structure at present.

The aim of our analysis is to identify the processes which have changed the structure of Karlín and to reveal the main mechanisms which underlie these changes. Attention is paid to the roles of the participants involved in the new development as well. Changes of partial components of spatial structures, i.e. physical, functional and social structures, were observed through interviews, fieldwork and statistical data analyses.

It is necessary to interpret all significant socio-spatial changes during the 1990s and the first decade of the new millennium in a wider historical context of the observed area. Karlín was developed as a residential locality behind the fortification of the capital at the beginning of the 19th century. Karlín building process was regulated by town planning enforcing rectangular rules of the street structure and residential function which had been progressively supplemented up by new functions like storage and trade because of the proximity of a port on the Vltava River. After the 1850s, there were many factories built and the area of Karlín, characterized by large allotment reserves, became an important industrial part of Prague. This functional shift was accompanied by a successive shift of social environment, in particular by an increase of worker households. The position of industrial production became stronger in the 20th century. The image of Karlín being an industrial and working class quarter persisted until the end of the post-socialist era and partly through the new decade.

In spite of high dynamics of changes in the central district of Prague in the early 1990s, the closely adjacent Karlín was characterized by stagnation and, to some extent, it reflected the previous (socialistic) development pattern. Karlín was characterized by only a partial reconstruction of residential houses and by some improvements in the main street (Sokolovská) due to privatization of small businesses. Despite of the Karlín's unfavourable image, prices of small business shops were high in comparison with the other parts of the inner city. Such situation speaks in support of the rent-gap theory as it reflected expectations of entrepreneurs (Sýkora, Šimíčková 1994). However, in most parts of Karlín, transformation of physical and functional environment due to privatization was not substantial enough because of a high share of residential units in the ground floor. The only exception, characterized by an increasing vitality, was formation of a small area in Karlín adjacent to the district of Pratur 1. In a narrow zone between the railway and the road viaducts, the hotel Atrium (today a part of Hilton hotels) was built, and in the 1993 the International Business Centre (IBC) which is now one of the most important real-estates offices in Prague.

The end of the last decade of the 20th century brought evidently more changes in all aspects. First of all, industrial brown fields sites arose in the historical part of Karlín. This development occurred due to increasing production problems of the ČKD holding and a progressive production falloff. Important for future events in Karlín was shrinkage of investment possibilities in the city centre (Sýkora a kol. 2000), which together with not used industrial properties, advantageous localization and transport connections of Karlín led to increased development activities in this area. Higher investment interests resulted in new properties with remarkable architecture, caused changes of horizontal and vertical morphology of the locality which launched its functional shift to the service sector. Towards the new millennium, revitalization was characterized by increasing dynamics of change and considerable spatial and qualitative selectivity. An important role at the initial time of change was played by the development company Real Estate Karlín Group (REKG) which entered

the Karlín's property market in 1997. The activities of REKG had an extensive and crucial influence for the future events in Karlín. REKG projects are characterized by the quality of architecture and design which result into an increased public attention. Another important factor has shown to be the use of long-run technique ('step by step') and the investment model which allows to build or to reconstruct office stocks without previous rental. This procedure was very uncommon in the late 1990s; however it caused a growing demand for offices.

The running revitalization of Karlín was interrupted in the summer 2002 by a large flood. Because of Karlín's location in the alluvial plain of the Vltava River, many of the recent investment and original houses were damaged. Some old buildings collapsed, others were demolished because of static and safety reasons. Surprisingly, vast damage and absence of flood barriers did not reduce the immense interest in Karlín. This situation arose from an increase of allotments available for a new development and the complete renovation of all infrastructure networks. In this aspect, the flood can be labelled as a breakthrough point for the future of Karlín and its physical and social changes. After essential reconstructions, a big development boom has followed. In addition to office stocks which exceed the proportion of the original structures (e.g. River City complex), development of residential buildings (via reconstruction and new building) that targeted high-income groups (e.g. Kollárova 14, River Diamond) was resumed. These recent investments do not only affect the physical structure of places, as it was mentioned above, but also bring significant changes of the social stratification of locality. We presume that the social shift toward high-income groups will occur in Karlín. Nevertheless, at this moment our analysis fails to find any significant support for this hypothesis. This may be due to the fact that a substantial quantity of luxury housing has come to market only last year and thereby is not registered in our data. Nonetheless, our hypothesis should be confirmed by an increase in prices during the last period (Table 1).

- Fig. 1 – Karlín – cadastral area (with pale lines of urban districts). Source: Geodis Brno 2004.
- Fig. 2 – Locality where an industrial building was demolished. Photo M. Ouředníček (2006).
- Fig. 3 – Various levels of reconstruction of Karlín's houses fronts. Photo M. Ouředníček (2006).
- Fig. 4 – Contrasts in the contemporary Karlín, Corso Karlín building on the right. Photo M. Ouředníček (2006).
- Fig. 5 – A substantial functional change visible in the streets of Karlín. Photo M. Ouředníček (2006).
- Fig. 6 – „Meeting“ of the old and the new Karlín, Danube house building. Photo M. Ouředníček (2006).
- Fig. 7 – Development of the number of initiated constructions in the cadastral area of Karlín during 2001–06. Axis x – year; axis y – number of issued planning permission for 1 000 inhabitants.
- Fig. 8 – Age structure of urban districts of Karlín-West, Karlín-East and Za Invalidovnou in 2001.
- Fig. 9 – Migration from Karlín during 2003 and 2004 structured by age and education. Axis x – number; axis y – age category. Key, see fig. 10.
- Fig. 10 – Migration to Karlín during 2003 and 2004 structured by age and education. Axis x – number; axis y – age category. In key from above: children up to 15, education: primary, apprenticeship, A levels, university.
- Fig. 11 – A reconstructed building in Kollárova Street and one of the spires of Karlín's church represent the contemporary transformation of the social environment. Source: Euro 2006.

(Pracoviště autorů: M. Ouředníček: katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: slamak@natur.cuni.cz. J. Ilik je postgraduálním studentem téže katedry; e-mail: jki@seznam.cz.)

Do redakce došlo 9. 3. 2007