

JANA TEMELOVÁ, JAKUB NOVÁK

Z PRŮMYSLOVÉ ČTVRTI NA MODERNÍ MĚSTSKÉ CENTRUM: PROMĚNY VE FYZICKÉM A FUNKČNÍM PROSTŘEDÍ CENTRÁLNÍHO SMÍCHOVA

J. Temelová, J. Novák: *From industrial neighbourhood to modern urban centre: transformation in physical and functional environment of central Smíchov.* – Geografie-Sborník ČGS, 112, 3, pp. 315–333 (2007). – The paper takes the example of central Smíchov in Prague to study transformation of the traditional industrial inner city neighbourhood into a modern urban centre. From the theoretical point of view we interpret the ongoing changes as a combination of the general deindustrialization trend and the locally specific post-socialist political and economic transition. Recently, central Smíchov experienced a dramatic physical and functional regeneration. However, some areas stand aside this dynamic development. Dilapidated physical environment and concentration of poor residents and low-profit functions characterize the zones along transport-intensive communications. To achieve a balanced development of central Smíchov, it is important to maintain the existing functional diversity and to preserve particular identity of this place derived from its industrial history.

KEY WORDS: regeneration – inner city – functional and physical transformation.

Príspevek je výsledkom výzkumu podpořeného Grantovou agenturou Univerzity Karlovy v grantech č. 4/2005/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“ a č. 259/2005/B-GEOG/PrF „Vliv prestižních budov na fyzickou revitalizaci vnitřního města. Příklad lokality Anděl v Praze“.

1. Úvod

Ve vyspělých zemích dochází od 60. let 20. století spolu s procesem deindustrializace k vytváření nových prostorových vzorců v organizaci průmyslu, a to nejen na světové a národní úrovni, ale také uvnitř měst. Ve světovém měřítku se jedná o posun zaměstnanosti v průmyslu z jádrových do semiperiferních a periferních zemí (Marcussen 1982). Ve vyspělých státech roste zaměstnanost ve službách a průmyslová výroba se přesouvá z tradičních oblastí do nových, podnikatelsky orientovaných regionů s levnější pracovní silou (Short a kol. 1993). Uvnitř metropolitních oblastí dochází k decentralizaci průmyslu (a dalších funkcí) a vytváření poptávky po rozvojových plochách na okrajích měst (greenfields). Zároveň se centralizují řídicí funkce a výrobní služby, které zvyšují zájem o kancelářské prostory v centrálních částech měst (Marcuse a Van Kempen 2000).

V důsledku deindustrializace a terciarizace městských ekonomik se výroba v tradičních průmyslových lokalitách uvnitř měst postupně omezuje či ruší a na místech dříve prosperujících továren dnes zůstávají opuštěné a nevyužívané areály (brownfields). Stagnující průmyslové čtvrti se staly místy spojenými s řadou fyzických, ekologických, ekonomických i sociálních problémů. Od 70. let 20. století ve Spojených státech a později, od 80. let, v Evropě pro-

to přicházely městské vlády s programy zaměřenými na regeneraci vnitřních měst. Hlavním cílem regeneračních strategií bylo přitáhnout soukromé investice do upadajících lokalit, nastartovat ekonomický rozvoj a zlepšit image dříve průmyslových čtvrtí. Deindustrializace měst zároveň vytvořila příležitost pro developery, pro něž opuštěné objekty a pozemky znamenaly zajímavé rozvojové plochy v blízkosti městských center. Investice do nemovitostí a fyzického prostředí ze strany soukromých firem i veřejných institucí se staly důležitou součástí revitalizace upadajících městských částí (tzv. *property-led regeneration*) (Healey a kol. 1992, Loftman a Nevin 1995, Smyth 1994).

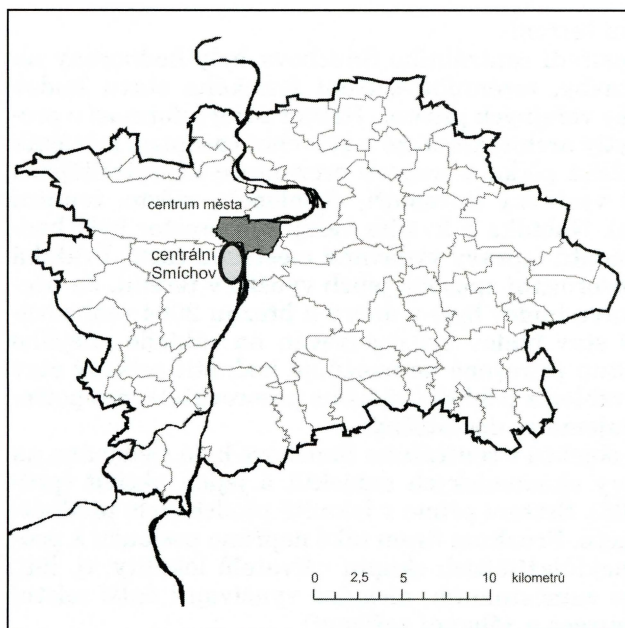
Beauregard a Holcomb (1981) chápou revitalizaci jako oživení města a vylepšení čtvrti pro „kvalitnější“ sociální a ekonomické využití. Proces adaptivního znovuvyužití území (*adaptive re-use*), tedy přeměna opuštěných a nevyužívaných průmyslových areálů na kancelářské, obchodní či rezidenční prostory, přináší do upadajících lokalit nové obyvatele, firmy a aktivity (Kiss 2002, Zielenbach 2000). Dochází tak k diverzifikaci a proměně funkční struktury i fyzického prostředí čtvrtí. Nové funkce a změna image čtvrti jsou zpravidla doprovázeny příchodem nových uživatelů (Murzyn 2006).

Vnitroměstské, původně průmyslové čtvrti, které prošly rozsáhlou regenerací, můžeme nalézt v celé řadě západoevropských měst. V literatuře je často diskutována například přestavba londýnských doků (Florio a Brownhill 2000) nebo regenerace nábreží v Bilbau, známá díky budově Guggenheimova muzea (Vicario a Monje 2003). Změna politického systému po roce 1989 vytvořila v postsocialistických městech podmínky pro obdobné procesy regenerace průmyslových čtvrtí. Na rozdíl od západoevropských měst však čelí průmyslová území v postsocialistických zemích současně problémům spojeným s ekonomickou globalizací i těžkostem daným strukturálními změnami v místní společnosti (Kiss 2002). Většina starých průmyslových areálů v postsocialistických městech stagnuje, jelikož jejich regenerace je investičně náročná, podpora veřejného sektoru slabá a firmy upřednostňují investice na zelené louce ve vnějším městě (Jackson, Garb 2002; Kiss 2002; Misztal 1997). Nové využití starých průmyslových území do značné míry závisí na jejich vzdálenosti a dostupnosti do centra města. Kiss (2002) ukázala, že v Budapešti se nejvíce změn v původní průmyslové funkci odehrává v oblastech blíže centru města, kde se lokalizují terciérní aktivity. Rovněž v Praze vznikají nové kancelářské budovy a nákupní centra na nevyužívaných pozemcích v původně průmyslových čtvrtích, které jsou lokalizovány nedaleko centra města a nabízejí dobré dopravní napojení (Smíchov, Karlín, Holešovice). Jednou z tradičních průmyslových čtvrtí, která dnes patří k nejrychleji se rozvíjejícím částem Prahy, je právě Smíchov.

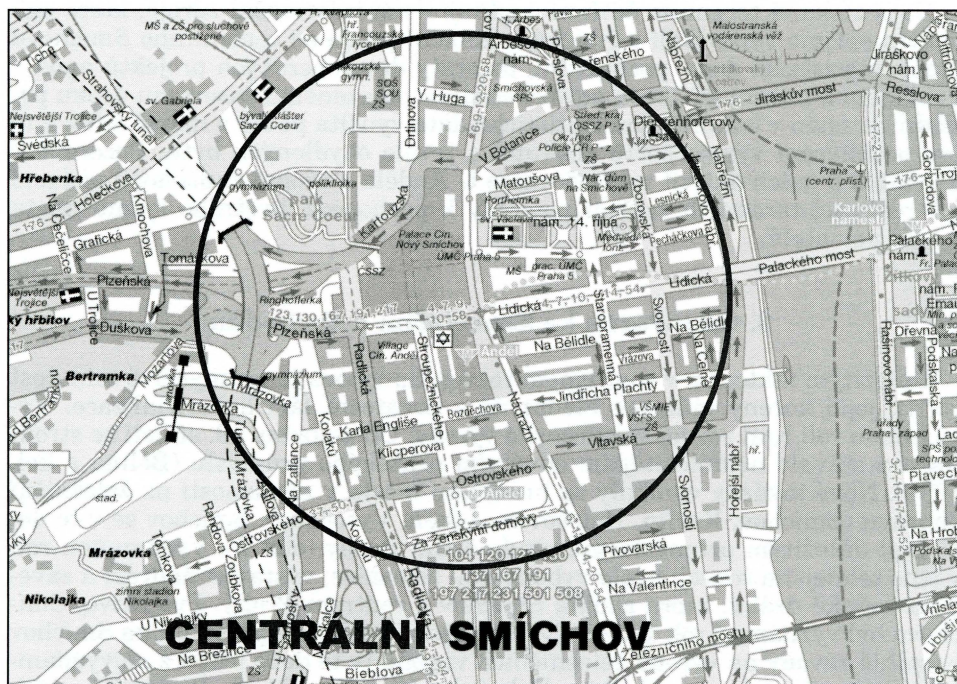
Cílem příspěvku je zachytit proces regenerace centrální části Smíchova a diskutovat průběh a rozsah fyzické a funkční transformace dříve průmyslové čtvrti na moderní městské centrum. Příspěvek mapuje stavební rozvoj a hodnotí změny ve fyzickém prostředí a funkčním využití centrální části Smíchova. Pozornost je věnována nové výstavbě i regeneraci existujícího prostředí a navazujícím změnám ve struktuře ekonomických subjektů působících v lokalitě. Sledování jsou také noví uživatelé území, kteří se v centrálním Smíchově objevují v souvislosti s jeho celkovou proměnou.

2. Metodika a zdroje dat

Radikální proměna městské čtvrti, její fyzické, funkční a sociální struktury, je výsledkem celého souboru různě provázaných změn a událostí, jejichž



konečnou podobu ovlivnila řada vstupních faktorů a zúčastněných akterů. Regenerace městských čtvrtí představuje komplexní proces, pro jehož zachycení je nezbytné využít široké spektrum informačních zdrojů a metodických postupů. Hodnocení proměn ve fyzickém prostředí a funkčním využití centrálního Smíchova¹ je proto založeno na podrobné případové studii této lokality (obr. 1). Vzhledem k tomu, že se jedná o sledování rozsahem poměrně malého území, byly ve větší míře využity kvalitativní metody výzkumu.



Obr. 1 – Poloha centrálního Smíchova v rámci Prahy. Zdroj podkladové mapy: www.supermapy.cz.

¹ Centrálním Smíchovem v této práci rozumíme území s jádrem v okolí křižovatky U Anděla. Pracovně je oblast přibližně omezena ulicemi Zborovská, Pivovarská, Kořenského a tunelem Mrázovka (ulice Na Zatlanec a Kartouzská).

mezi nimiž převažuje terénní šetření.

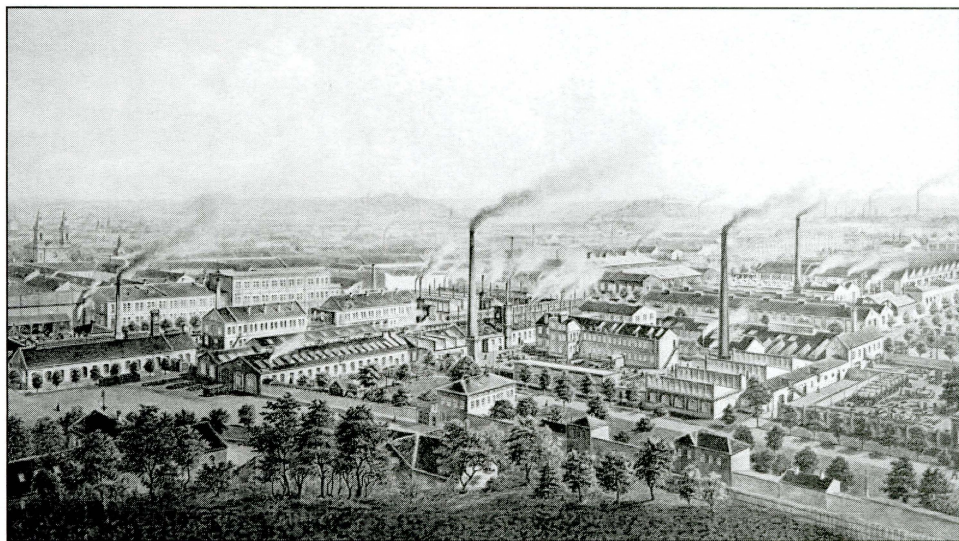
Proměny ve fyzickém prostředí centrálního Smíchova byly hodnoceny na základě analýzy nové výstavby, terénního šetření fyzického stavu budov a mapování kvality a nabídky veřejných prostor. Hlavní zdroj informací o projektech nové výstavby poskytly architektonické a stavební časopisy, měsíčník Městské části Praha 5 Pražská pětka a webové prezentace nejdůležitějších aktérů účastníků se nové výstavby (investoři, developéři, město, realitní a architektonické kanceláře). Nabídka a kvalita veřejných prostor byla hodnocena z dostupných dokumentů (zprávy vydávané městskou částí, Pražská pětka, časopisy) a pomocí pozorování způsobu jejich využití v terénu. Za účelem zhodnocení fyzického stavu budov bylo v únoru a březnu 2004 realizováno terénní šetření. Fyzický stav budov byl posuzován na základě vnějšího vzhledu objektů. Tento přístup přirozeně neumožňuje hodnotit celkový stav budov, nýbrž pouze fyzický vzhled z pohledu vnějšího pozorovatele, pro potřeby příspěvku jej však považujeme za dostatečný.

Změna funkčního využití objektů v centrálním Smíchově byla sledována na základě průzkumu struktury ekonomických subjektů a jejich aktivit (průzkum realizován v říjnu 2006). Šetření přímo v lokalitě předcházelo předběžné zmapování firem z internetu. Průzkum firem také nepřímou posloužil k podchycení struktury jedné z nejdůležitějších skupin uživatelů lokality, tj. lidí, kteří přicházejí primárně za zaměstnáním, nicméně využívají i další místní služby (např. obchody, restaurace a zábavní zařízení).

Data získaná terénním šetřením doplňují další informační zdroje, které přímo či nepřímo vypovídají o fyzické a funkční proměně centrálního Smíchova (např. statistická data, pozorování, inzeráty developerských projektů apod.). Vzhledem k mikroměřítkové povaze studie a omezenému časovému úseku posledních změn v lokalitě jsou statistická data využita pouze v menší míře, a to pro podchycení vývoje počtu obyvatel a trvale obydlených bytů. Pozorování uživatelů a jejich aktivit na křižovatce U Anděla a osobní zkušenosti získané při realizaci terénních šetření pomohly k pochopení životního rytmu místa a jeho uživatelů.

3. Od továren ke kancelářím a obchodům

Důležitým faktorem v současném rozvoji Smíchova je průmyslová minulost čtvrti, jejíž kořeny můžeme hledat už v počáteční fázi industrializace. Významnou roli hrál rozvoj strojírenské výroby. Od poloviny 19. století se strojírenství stávalo nejdůležitějším odvětvím pražského průmyslu (Bělina a kol. 1998). Nové továrny vznikaly za hradbami města v návaznosti na železniční dopravu (Smíchov, Karlín, Holešovice, Libeň, Vysočany). Smíchov se v té době stal důležitým průmyslovým předměstím Prahy (obr. 2). Významnou roli v jeho tehdejší rozvoji hrálo vybudování železnice, výstavba nádraží a zavedení koňské dráhy, která spojila Smíchov s centrem Prahy. Pro rozvoj Smíchova byl významný rok 1852, kdy František Ringhoffer přesunul na Smíchov rozsáhlé závody na výrobu železničních vagónů (v té době jeden z nejvýznamnějších strojírenských podniků v Rakousku-Uhersku). Vedle Ringhofferových závodů fungovala na Smíchově řada dalších průmyslových provozů; textilní manufaktury, strojírna, chemické továrny, cukrovar, pivovar a řada dalších podniků. V blízkosti továren se na šachovnicové urbanistické struktuře rozrůstala zástavba dělnických obytných domů. V polovině 19. století byl Smíchov dokonce po vnitřní Praze druhým největším městem v Čechách (Bronco-



Obr. 2 – Průmyslový Smíchov na konci 19. století. Zdroj: Národní technické muzeum (foto F. Skopalík).



Obr. 3 – Brownfields v okolí křižovatky U Anděla (1999). Foto poskytl M. Škaloud.

vá 1996). Již na počátku 20. století byla většina průmyslových závodů obklopena intenzivní městskou zástavbou. V roce 1922 se Smíchov stal městskou částí Velké Prahy. Průmyslový ráz si zachoval až do konce 20. století, kdy se jeho charakter začal výrazně měnit v souvislosti s omezování výroby.

V 70. a 80. letech 20. století definovaly dlouhodobé koncepce rozvoje Prahy čtyři klíčové body pro Smíchov; vybudování stanice metra Anděl, přemístění



Obr. 4 – Projekty nové výstavby v centrálním Smíchově. Zdroj podkladové mapy: www.cenia.cz.

Tab. 1 – Projekty nové výstavby v centrálním Smíchově (legenda k obr. 4)

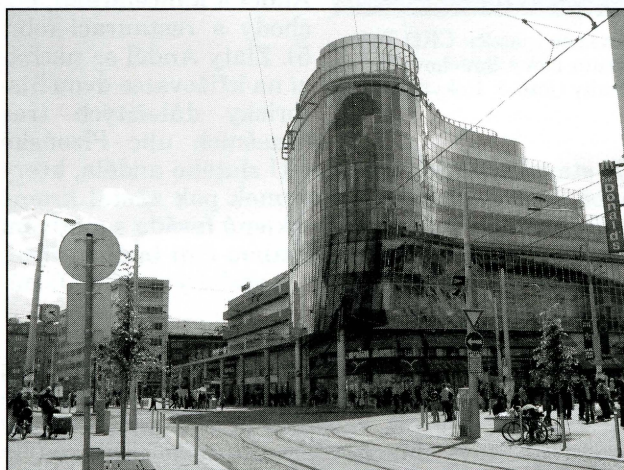
Označení v obr. 4	Název projektu	Funkční využití	Rok dokončení
1	Hotel Mövenpick	hotel	1996
2	Na Bělidle	kanceláře	2000
3	Zlatý Anděl	kanceláře, obchody	2000
4	Nový Smíchov	obchody, zábava	2001
5a	Anděl City	kanceláře, zábava, obchod, hotel	2002, 2004
5b	Rezidence Anděl City	byty	2006
6	Portheimka Centre	kanceláře	2004
7	Smíchov Gate	hotel, kanceláře	2004, 2006
8	Anděl Park	kanceláře	2004, 2005
9	Zahrada U Trojice	byty	1998
10	Polyfunkční objekt J. Plachty	kanceláře, byty	1999
11	Komplex Mrázovka	byty	2000
12	Rezidence Nikolajka	byty	2002
13	Vila Mrázovka	byty	2004
14	Nový Anděl	byty	2005
15	Rezidence Václavka	byty	2005
16	Zatlanka Hill	byty	2006
17	Smíchov City	kanceláře, obchody, byty	připravuje se

závodu ČKD Tatra (bývalé Ringhofferovy továrny) na Zličín, vybudování Strahovského tunelu a regeneraci bytového fondu (Langhammer 2001). V roce 1985 zahájila provoz trasa B pražského metra se stanicemi Anděl a Smíchovské nádraží. Na konci 80. let 20. století začal přesun průmyslové výroby (závodů ČKD Tatra) na okraj města, který za sebou zanechal velké množství prázdných a nevyužitých prostor (obr. 3). V polovině 80. let započala výstavba Strahovského tunelu (otevřen 1997), který se stal spolu s navazujícím tunelem Mrázovka (otevřen 2004) součástí pražského vnitřního okruhu. Zprovoznění metra, vybudování vnitřního městského okruhu a uvolnění rozsáhlých ploch po průmyslové výrobě znamenalo podstatné zvýšení rozvojového potenciálu centrálního Smíchova a vytvořilo podmínky pro realizaci velkých stavebních projektů.

Obnovení tržního prostředí po roce 1989 otevřelo možnosti zahraničním investorům, kteří začali výrazně ovlivňovat vývoj Prahy a jejích jednotlivých čtvrtí. Ekonomická restrukturalizace a pokles významu průmyslu v městské ekonomice ovlivnily vývoj tradičních průmyslových území. Stagnace některých čtvrtí vnitřního

města na jedné straně a dynamická transformace prostředí v investičně zajímavých lokalitách na straně druhé ukazují na rozdílnou intenzitu a charakter proměn v různých částech vnitřní Prahy. Výhodná poloha v blízkosti centra města, dobrá dostupnost veřejnou dopravou a komunikační napojení na vnější části Prahy činí ze Smíchova investičně zajímavou lokalitu. Opuštěné tovární haly, které vtiskly Smíchovu image upadající čtvrti, znamenají v současných podmínkách novou rozvojovou příležitost. Tlak ekonomických aktivit na nemovitosti a pozemky v centru Prahy navíc podpořil expanzi centrálních funkcí do výhodně položených lokalit vnitřního města.

Proměna centrálního Smíchova po roce 1990 je výrazná. Velké projekty realizované zahraničními developery přispívají k regeneraci a přeměně



Obr. 5 – Zájezdni hostinec U zlatého anděla (kolem roku 1925) a komerční centrum Zlatý Anděl (2004). Zdroj: vlevo – Bečková 2004 (foto Ateliér Podselý); vpravo – foto J. Temelová.



Obr. 6 – Bývalá Ringhofferova továrna (později ČKD Tatra, 1996) a zábavní a nákupní centrum Nový Smíchov (2004). Zdroj: vlevo – Muzeum hl. m. Prahy (foto J. Rokyta); vpravo – foto J. Temelová.

lokality na administrativně obchodní centrum. V posledních sedmi letech vyrostlo na nevyužívaných pozemcích v okolí křižovatky U Anděla několik rozsáhlých projektů zahraničních developerů, které viditelně mění charakter této dříve průmyslové čtvrti, a to jak z hlediska fyzického vzhledu a morfologie zástavby, tak i z hlediska funkčního využití a sociálního prostředí lokality (obr. 4).

První vlašťovkou předznamenávající stavební rozvoj byl hotel Mövenpick dokončený v roce 1996 na dopravně vytíženém místě při vyústění Strahovského tunelu. Významnější projekty nové výstavby se však v centru Smíchova objevují až později. V roce 2000 dokončila nadnárodní společnost ING Real Estate komplex Zlatý Anděl s kanceláři, obchody a restaurací (obr. 5). Zlatý Anděl se nachází na křižovatce dvou historicky důležitých tras (dnešních ulic Plzeňské

a Štefánikovy). Původně zde stával zájezdní hostinec U zlatého anděla, který v roce 1980 ustoupil výstavbě pražského metra. Pozemek pak zůstal kromě vestibulu metra po téměř dvě desetiletí prázdný. Prosklená fasáda s motivem anděla a útržky básní slavných autorů spjatých s Prahou činí budovu francouzského architekta Jeana Nouvela (ve spolupráci s ateliérem A8000) nápadnou dominantou v okolním prostředí.

Po roce 2000 vyrostlo v centrálním Smíchově několik velkých projektů zahraničních investorů. Na místě bývalých Ringhofferových závodů dnes stojí nákupní a zábavní centrum Nový Smíchov, které v roce 2001 dokončili francouzští developéři Carrefour a Delcis (obr. 6). V období převažující výstavby hypermarketů na zelené louce byl Nový Smíchov prvním nově postaveným vnitroměstským nákupním centrem v Praze. Projekt Anděl City rakouského developera UBM Bohemia, který soustřeďuje kanceláře, obchody, hotel, zábavní komplex i bydlení, patří k jednomu z nejrozsáhlejších nově postavených komerčních komplexů v Praze (jednotlivé fáze projektu byly postupně dokon-

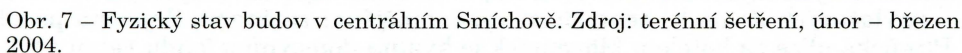
čovány mezi lety 2001 a 2006). V roce 2004 byly dostaveny první kanceláře komplexu Anděl Park (rakouský developer Karimpol Group). Projekt Smíchov Gate (rakouský developer IMMO Future), zahrnující hotel (otevřen 2004) a kancelářské prostory, byl dokončen v roce 2006. V současné době pokračuje rozvoj Smíchova dále směrem ke Smíchovskému nádraží, kde společný podnik Českých drah a realitní skupiny Sekyra Group plánuje na rozsáhlých drážních pozemcích výstavbu nového kancelářského, obchodního a rezidenčního projektu Smíchov City.

Rezidenční výstavba se v centru Smíchova rozvíjí v porovnání s kancelářskými a obchodními prostory méně dynamicky. Jedním z prvních rezidenčních komplexů, který nabídl bydlení vysoké kvality, byl v roce 1998 soubor Zahrada U Trojice (obr. 8). Uzavřený areál několika kondominií je zasazen do parkové upraveného okolí s kontrolovaným vstupem a 24hodinovou ostrahou. Nové luxusní byty přímo U Anděla jsou nabízeny v rámci projektu Anděl City. Několik nových rezidenčních projektů vyrostlo po roce 2000 také na úpatí zeleného kopce Mrázovka (např. obytný soubor Mrázovka, Nový Anděl, Rezidence Nikolajka, Rezidence Václavka, Zatlanka Hill).

Regenerace starých průmyslových areálů (brownfields) a nová výstavba přispívají k proměně šedivé průmyslové periferie na moderní čtvrt. Smíchov se v souladu s rozvojovými koncepcemi pražského magistrátu stává jedním z nových celoměstských center v polycentrické struktuře Prahy (Útvar rozvoje hlavního města Prahy 2000). Bližší pohled na fyzickou a funkční transformaci centrálního Smíchova nabízejí následující kapitoly.

4. Proměny ve fyzickém prostředí centrálního Smíchova

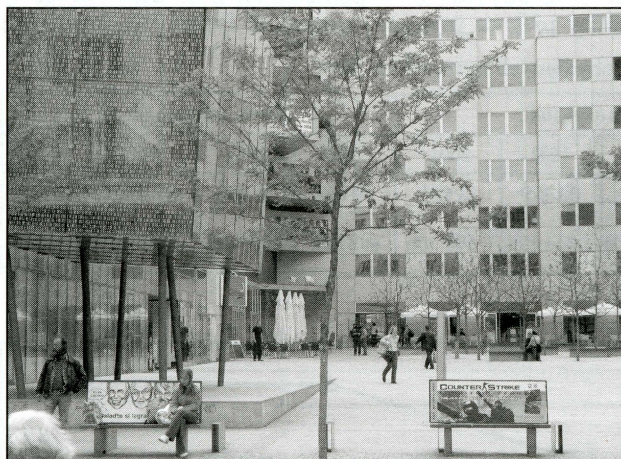
Preměna opuštěných výrobních areálů na nová funkční využití v podobě nových kancelářských, obchodních a zábavních center představuje důležitou součást regenerace fyzického prostředí centrálního Smíchova. Investice však směřují také do zkvalitnění existujících budov, zlepšení infrastruktury a kultivace veřejných prostor. Fyzické prostředí, které v období socialismu trpělo nedostatkem investic, se díky současnému stavebnímu rozvoji viditelně zlepšuje. Rostoucí komerční atraktivita Smíchova, zvyšující se zájem o bydlení ve zdejší lokalitě i tlak ze strany investorů a majitelů domů na rekonstrukci objektů přispívají k fyzické proměně čtvrti. Moderní kancelářské a obchodní prostory vznikají jak výstavbou nových projektů, tak díky rekonstrukci existujících budov a jejich adaptací na multifunkční prostory (např. Palác Křižík, Palác Austria, Ženské domovy). Také řada činžovních domů prošla v uplynulém období rekonstrukcí a z dříve nekvalitních bytů se stalo atraktivní bydlení vysokého standardu (např. Zborovská 19, Na Skalce 13). Nejvíce zrekonstruovaných objektů se nachází v návaznosti na nové projekty kolem křižovatky U Anděla a podél hlavních komerčních ulic (Štefánikovy a Nádražní; obr. 7). Blízkost atraktivního centra Prahy (Malé Strany) se odráží také v lepším fyzickém stavu objektů v severní části sledovaného území. Naproti tomu území u vytižených dopravních tahů, s tradičně nejhorším bytovým fondem v pavlačových domech, neprochází významnějšími změnami. Zejména podél Plzeňské ulice za hotelem Mövenpick je kvalita domovního fondu velmi špatná (např. urbanistický obvod U Malostranského hřbitova). Sevření lokality v údolí okolních kopců podél rušných výpadových komunikací vytváří hlučné a znečištěné prostředí, které nenabízí vhodné předpoklady pro rezidenční revitalizaci ani komerční rozvoj (obr. 8). Fyzický stav budov se samozřejmě ne-



324



Obr. 8 – Dům na Plzeňské ulici poblíž Malostranského hřbitova. Foto J. Novák.



Obr. 9 – Kontrastující kvalita veřejných prostor v projektu Anděl City a Anděl Park. Foto J. Temelová.

kem). Přes probíhající regeneraci odráží fyzické prostředí kontrast mezi progresivními aktivitami koncentrovanými U Anděla a méně lukrativními ekonomickými sektory, které jsou rozptýleny ve stagnujícím prostředí dále od rozvojového jádra. Nablýskaná komerční centra postavená díky zahraničnímu kapitálu a zanedbaný stav některých činžovních domů vytváří další viditelný kontrast ve fyzickém prostředí centrálního Smíchova a jeho přilehlého okolí.

Regeneraci prochází také zeleň a veřejné prostory. Díky investicím městské části bylo regenerováno několik smíchovských parků a náměstí (např. Náměstí 14. října, Arbesovo náměstí, Klamovka, Kinského zahrada, Mrázovka). Radnice poskytuje zdroje na rekonstrukci chodníků a technické infrastruktury. Významné změny znamenala také doprava. Vybudování tunelů vnitřního městského okruhu, zavedení systému jednosměrných ulic a zřízení nové pěší zóny napomohlo omezení tranzitní dopravy a zklidnění automobilového ruchu na křižovatce U Anděla a v přilehlých menších ulicích. Důležité je, že nejen radnice, ale také investoři nových projektů přispívají ke kultivaci veřejných prostor. Například pěší zóna podél Zlatého Anděla je společnou

investicí Městské části Praha 5, ING Real Estate a dalších investorů. Renovaci zanedbaného parku Sacré-Coeur financovali investoři Nového Smíchova. Nové náměstí s lavičkami a stromy vzniklo v rámci komplexu Anděl City. Ačkoli investice městské části a firem pomáhají zlepšovat kvalitu a nabídku veřejných prostor v centru Smíchova, je třeba zmínit, že některé veřejné prostory vybudované v rámci nových projektů zdaleka nenaplnují představu příjemného místa a spíše vytvářejí mrtvé prostory připomínající veřejná prostranství socialistických sídlišť (obr. 9). Přesto kultivace veřejných prostor spolu s drobnějšími úpravami (instalace laviček, odpadkových košů, směrovek místního informačního systému, vysazování stromů) přispívají k vytváření městského prostředí, které se zdá být přitažlivé pro širokou paletu uživatelů (Temelová 2005a, Temelová a Hrychová 2004).

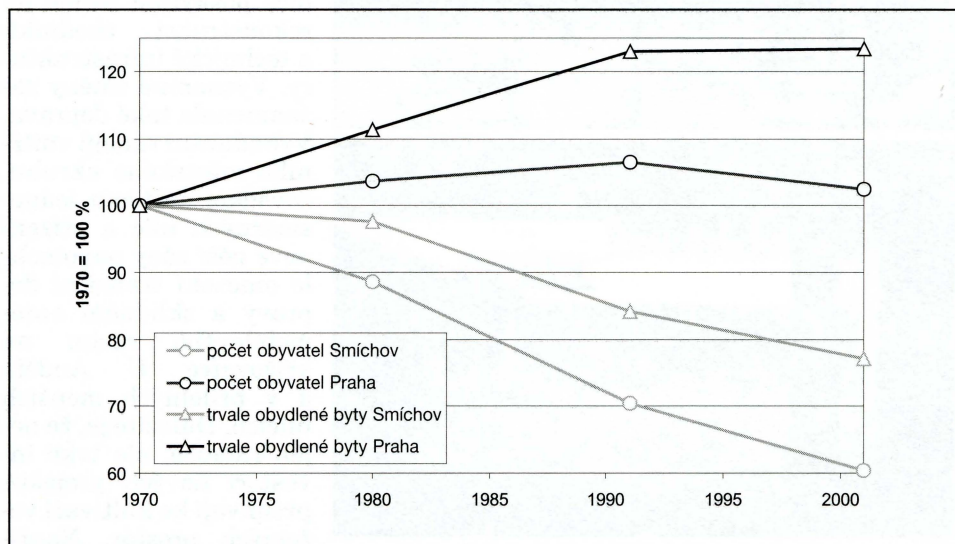
5. Proměny ve funkčním prostředí centrálního Smíchova

Ještě nedávno provázela Smíchov image špinavé a ekonomicky upadající čtvrti. Chátrající infrastruktura, opuštěné tovární haly a zanedbané veřejné prostory nelákaly firmy ani nové obyvatele. V posledních několika letech se však situace rychle mění. Díky přílivu investic, proměně fyzického prostředí

Tab. 2 – Počet obyvatel a trvale obydlených bytů, 1970–2001

Území	Počet obyvatel				Trvale obydlené byty			
	1970	1980	1991	2001	1970	1980	1991	2001
KÚ Smíchov	55 623	49 309	39 179	33 624	19 897	19 406	16 760	15 340
Hlavní město Praha	1 140 795	1 182 186	1 214 174	1 169 106	402 896	448 742	495 804	496 940

Zdroj: Český statistický úřad



Obr. 10 – Vývoj počtu obyvatel a trvale obydlených bytů na Smíchově a v Praze, 1970–2001. Zdroj: Český statistický úřad.

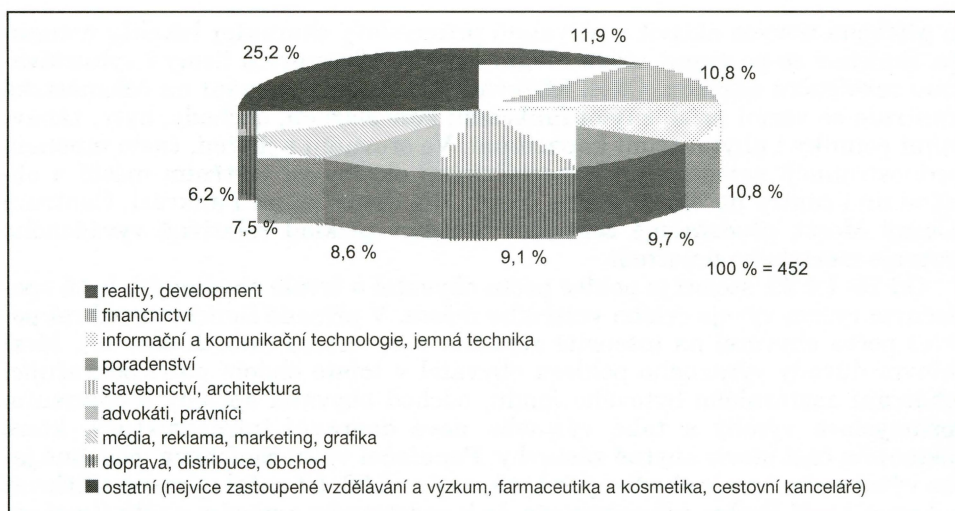
a příchodu nových aktivit a uživatelů průmyslový charakter lokality ustupuje. Smíchov se postupně stává magnetem pro investory a firmy i vyhledávanou rezidenční adresou. Okolí křižovatky U Anděla se mění na celoměstské centrum se všemi příslušnými funkcemi; kanceláři, obchody, byty, zábavními podniky i ubytovacími kapacitami. Ve srovnání s jinými, často mnohem jednostranněji zaměřenými kancelářskými okrsky ve vnitřním městě a obchodními centry na okraji Prahy (např. BB Centrum na Pankráci, Centrum Černý Most), představuje centrální Smíchov příklad relativně vyváženého rozvoje městského prostředí.

Od 70. let 20. století je pokles počtu obyvatel a trvale obydlených bytů společným rysem vývoje celého vnitřního města. V případě Smíchova nabral pokles počtu obyvatel na intenzitě zejména v 80. letech (tab. 2, obr. 10). Mezi hlavní důvody výrazného poklesu obyvatel v tomto období patří pokračující chátrání zastaralého bytového fondu, odchod obyvatel spojený s omezením průmyslové výroby a také výstavba nové dopravní infrastruktury, které ustoupila část starší obytné zástavby. Populační vývoj Smíchova, podobně jako vývoj počtu trvale obydlených bytů, se již od 80. let začal výrazně odlišovat od vývoje celé Prahy, což naznačuje, že k podstatným změnám v této čtvrti začalo docházet již před rokem 1989.

Příčiny poklesu počtu obyvatel a trvale obydlených bytů v 90. letech 20. století jsou odlišné v různých částech sledovaného území. V exponovaných lokalitách dochází k přeměně bydlení na komerční využití, což je nejvíce patrné v ulicích přiléhajících ke křižovatce U Anděla (např. ulice Nádražní, Na Bělidle). Naopak v periferních oblastech, které navazují na centrum Smíchova, přestávají být zchátralé činžovní domy obyvatelné a v důsledku toho dochází k jejich vyliďňování (např. nekvalitní zástavba v urbanistických obvodech U Malostranského hřbitova a U Železničního mostu). Vzhledem k nízké rezidenční atraktivitě prostředí (hluk, znečištění, nepořádek, nízký sociální status obyvatel) je těžké najít pro opuštěné byty nové uživatele.

Naproti tomu výstavba kancelářských komplexů, příchod progresivních firem a vytvoření dobře placených pracovní příležitostí v sektoru výrobních služeb zvýšilo poptávku po kvalitním bydlení v centru Smíchova. Část lidí s vyššími příjmy vyhledává bydlení v nově postavených obytných souborech z důvodu blízkosti zaměstnání (Hanák 2006). Rezidenční projekty zpravidla nabízejí luxusní byty včetně nadstandardních služeb poskytovaných v rámci objektů (recepce, nepřetržitá ostraha apod.). Díky tomu spadá bydlení v nově postavených obytných souborech do vyšší cenové kategorie. Mezi nově přichozími rezidenty lze proto očekávat významné zastoupení vzdělanějších a příjmově silnějších sociálních skupin včetně cizinců.

Funkční proměna centrálního Smíchova v posledním desetiletí je výrazná. Lokality se stala vyhledávanou kancelářskou a nákupní adresou v Praze. Kombinace kvality, centrální polohy a příznivé ceny nových kancelářských prostor přilákala řadu společností působících v oblasti finančnictví (poradenství, leasing, banky), informačních technologiích, distribuce, farmaceutiky (např. Pfizer, Johnson&Johnson) a realit (např. UBM Bohemia, Hochtief Development). Přestože se většinou jedná o zahraniční a nadnárodní firmy, součástí jednoho z nových kancelářských komplexů (Anděl Park) je Anděl Media Centrum, v němž sídlí významné české deníky (Lidové noviny, MF Dnes) a rádia (Classic, Expres). Terénní šetření firem v centrálním Smíchově dále ukázalo, že také ve staré zástavbě tvoří významný podíl uživatelů kancelářských prostor firmy z progresivního sektoru, společnosti zabývající se finančními službami, banky, reklamní a marketingové agentury, advokátní a právnícké



Obr. 11 – Struktura firem v centrálním Smíchově (kancelářské prostory). Zdroj: terénní šetření, říjen 2006.

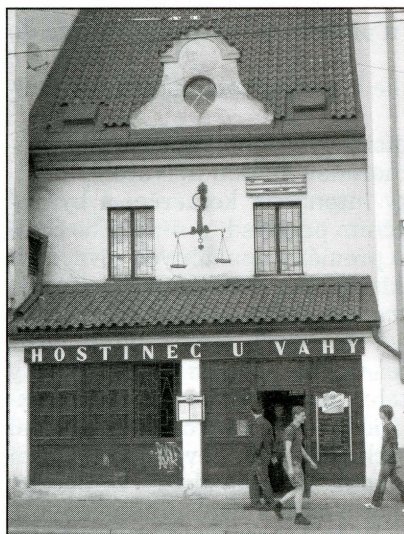


kanceláře, poradenské společnosti, realitní kanceláře a stavební firmy (obr. 11).

Rostoucí zájem podnikatelů, firem a bohatších obyvatel o centrální Smíchov se odráží ve skladbě nabízeného zboží i služeb. Zvyšování nájmu a cen nemovitostí často vede k vytlačování méně výnosných ekonomických aktivit z rozvojového centra. V okolí křižovatky U Anděla ubylo secondhandů, bazarů a různých druhů stánkového prodeje, které byly charakteristické pro první polovinu 90. let. Naopak přibyla restaurační zařízení vyšších cenových kategorií, hotely a specializované obchody a služby (obchody s módním

Obr. 12 – Kontrastní nákupní prostředí – tržnice Ostrovského a nákupní centrum Nový Smíchov. Vlevo – foto J. Novák, vpravo – foto J. Temelová.

a sportovním zbožím, interiérová studia, vinotéky a delikatesy, kosmetické salony, jazykové školy apod.). Nákupní a zábavní centrum Nový Smíchov soustřeďuje řadu butiků s luxusním zbožím. Nicméně pokud se ale jen trochu vzdálíme od centra dění, například od hotelu Mövenpick nahoru po Plzeňské ulici, převládá maloobchodní struktura s četnými bazary, zastavárnami, herkami, večerkami a pivnicemi. Podobně v okolí autobusového nádraží Na Knížecí zůstává ve stínu nových projektů stánkový, tržnicový a bazarový prodej (obr. 12). Odlišné typy nákupních zařízení z hlediska nabízeného sortimentu i nákupního prostředí odráží různorodou strukturu zákazníků v centrálním Smíchově. Ačkoli rozmanité funkce nabízejí služby a využití pro rozdílné skupiny lidí, podíváme-li se na uspořádání prostoru, nalezneme, vyjma samotné křižovatky U Anděla, zřetelné oddělení funkcí do různých částí lokality. „Staré“ funkce jsou vytlačovány dál od křižovatky U Anděla a jsou nahrazovány novými, kvalitativně vyššími aktivitami. Postupně mizějící relikty starého Smíchova dosud zůstávají v nejméně atraktivních územích (ulice Plzeňská, Radlická, Na Knížecí). Současná proměna centrálního Smíchova je tak charakteristická postupným nahrazováním starého novým a vytlačováním původních funkcí do periferních lokalit.



Obr. 13 – Sushi bar a pivnice na Nádražní ulici slouží odlišným klientům. Vlevo – foto J. Novák, vpravo – foto J. Temelová

6. Noví uživatelé lokality

Díky rozšíření nabídky nákupních a pracovních příležitostí a zlepšení místní infrastruktury lze očekávat nejen změnu ve struktuře rezidentů, ale také ve složení uživatelů centrálního Smíchova. Noví uživatelé z celého města přicházejí do lokality za zaměstnáním, službami nebo zábavou. Tito uživatelé místa jsou přitahováni funkcemi v lokalitě a zároveň svou přítomností strukturu a kvalitu funkcí ovlivňují.

Sledování využití veřejných prostor v okolí živé a pulsující křižovatky U Anděla poskytuje vhodné pole pro hodnocení sociálního prostředí této čtvrti. Mohlo by se zdát, že soubor nově postavených prestižních projektů vytvořil z lokality exkluzivní oázu bohatství otevřenou jen malé skupině příjmově silných vrstev. Bližší pohled na využití veřejných prostor v okolí křižovatky U Anděla však ukazuje, že oblast slouží poměrně širokému spektru uživatelů. Rušná křižovatka je v první řadě důležitým dopravním uzlem. Centrální Smíchov představuje pro řadu lidí místo zaměstnání. Ač-

koli zastoupení manažerských a profesionálních pracovníků zde není tak vysoké jako v centru města, dobře placení zaměstnanci progresivního sektoru patří neodlučitelně k místnímu sociálnímu prostředí (Temelová, Hrychová 2004). Nákupní a zábavní komplexy přitahují zákazníky z širokého okolí. Obchody různých cenových úrovní (od levných tržnic po luxusní butiky) nabízejí zboží pro různé skupiny lidí. Podobně také pestrá nabídka restaurací různých stylů a kategorií odráží různorodost uživatelů a jejich potřeb (obr. 13). Pivnice, bary, restaurace, herny a kina spolu s dalšími možnostmi zábavy přispívají k využití oblasti do pozdních nočních hodin. Anděl, který dříve platil v turistických průvodcích za „no-go“ oblast, patří dnes díky moderním budovám navrženým architektonickými špičkami k vyhledávaným místům zájmu při prohlídce města.

7. Závěr

Některé čtvrti vnitřního města s průmyslovou tradicí prošly v uplynulých patnácti letech rozsáhlou proměnou. V obecném kontextu jsou probíhající změny součástí deindustrializačního trendu známého z vyspělých zemí. Současné jsou však také výsledkem postsocialistické ekonomické a politické transformace nastartované v roce 1989. Cílem příspěvku bylo ukázat, jak se tyto obecné i specifické procesy odrážejí v konkrétním území uvnitř města, ve funkční a fyzické transformaci tradiční průmyslové čtvrti. Na příkladu centrálního Smíchova jsme svědky celkové a rozsáhlé přeměny vnitroměstské čtvrti. K dynamické transformaci lokality přispěl větší počet vzájemně provázaných faktorů, jejichž individuální důležitost lze jen těžko odlišit (Temelová 2007, Temelová 2005b). Mezi nejdůležitější faktory, které přispěly k regeneraci centrálního Smíchova a podpořily jeho rozvoj v konkurenci ostatních průmyslových vnitroměstských čtvrtí, patří:

- volné plochy po průmyslové výrobě
- dobrá dopravní dostupnost, blízkost centra a předchozí veřejné investice do dopravní infrastruktury
- vstup silného investora a jeho pionýrská role v počátečních fázích revitalizace
- spolupráce veřejné a soukromé sféry směřující k vyváženějšímu rozvoji území s diferencovanou nabídkou služeb a různorodou škálou uživatelů.

Období posledních několika let přináší díky intenzivní komerční a bytové výstavbě dynamické změny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Soukromé i veřejné investice směřují do přeměny opuštěných továrních areálů na nová komerční využití, do oprav existujícího domovního fondu, do zkvalitnění dopravní infrastruktury a kultivace veřejných prostor. Struktura firem operujících v centru Smíchova se posouvá směrem k progresivním službám. V místní obchodní síti se začínají prosazovat specializované butiky a služby zaměřené na příjmově silnější klientelu. Soubor změn fyzické struktury, morfologie zástavby a funkčního využití jednotlivých prostor a objektů vytváří „novou městskou krajinu“ s moderní architekturou, novými veřejnými prostory a progresivními aktivitami. Diferencovaná nabídka služeb zaměřená na různé sociální skupiny obyvatel vytváří v porovnání s úzce profilovanými, spíše monofunkčními zónami kanceláří a maloobchodu předpoklady pro relativně harmonický rozvoj lokality. Vedle pozitivních změn spojených s ekonomickým rozvojem a fyzickou regenerací území je však nutné věnovat pozornost i případným negativním důsledkům, které s sebou proměna přináší.

Přes všechny změny odehrávající se na Smíchově existují v této čtvrti vedle sebe různé světy. Ne všechna území těží z dynamického rozvoje. Ačkoli na jednu stranu dochází k zlepšování fyzického prostředí a růstu podílu kvalitativně vyšších funkcí v centrálním Smíchově, v širším území je patrný kontrast mezi různě výnosnými ekonomickými aktivitami a různě sociálně silnými skupinami obyvatel. Fyzická a funkční regenerace obchází území se špatným životním prostředím a nekvalitní zástavbou u dopravně zatížených ulic. Plzeňskou ulici za hotelem Mövenpick lemují oprýskané pavlačové domy obývané sociálně slabým obyvatelstvem, non-stop herny a zastavárny. Zdejší životní styl ostře kontrastuje s fyzickým prostředím a životem lidí pracujících v moderních kancelářských komplexech.

Nejdůležitější otázkou pro budoucí podobu centrálního Smíchova zůstává, zda se podaří udržet jeho diverzifikovanou strukturu z hlediska nabízených služeb a uživatelů, která v současné době přispívá k živoucímu charakteru lokality. Původní průmyslový a dělnický charakter Smíchova v posledních letech rychle ustupuje unifikovaným moderním budovám a prostorům, které postrádají historický význam, symbolismus a identitu a vedou ke vzniku míst bez ducha, tzv. non-places (Augé 1995).

Rádi bychom poděkovali Nině Dvořákové za pomoc při terénním šetření.

Literatura:

- AUGÉ, M. (1995): *Non-Places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity*. Verso, London, New York, 122 s.
- BEAUREGARD, R. A., HOLCOMB, H. B. (1981): *Revitalizing cities*, Association of American Geographers, Washington, 84 s.
- BEČKOVÁ, K. (2004): *Zmizelá Praha. Dodatky III. Historická předměstí a okraje města – levý břeh Vltavy, Paseka, Praha a Litomyšl*, 127 s.
- BĚLINA a kol. (1998): *Dějiny Prahy II, Paseka, Praha a Litomyšl*, 566 s.
- BRONCOVÁ, D., ed. (1996): *Kniha o Praze 5*, Vydavatelství a nakladatelství Milpo, Praha, 205 s.
- FLORIO, S., BROWNILL, S. (2000): *Whatever happened to criticism? Interpreting the London Docklands Development Corporation's obituary*. City, 4, č. 1, Routledge, Abingdon, s. 53-64.
- HANÁK, M. (2006): *Životní styl obyvatel kondominia v kompaktním městě aneb „Bydlí jinde, pracují ve stejném místě a žijí stejně?“*. Diplomová práce. Praha: FSV UK, Institut sociologických studií, katedra sociologie. 58 s.
- HEALEY, P. a kol. (eds) (1992): *Rebuilding the City. Property-led Urban Regeneration*, E & FN SPON, London, 256 s.
- JACKSON, J., GARB, Y. (2002): *Hledání nositele vedoucí úlohy pro řešení problematiky brownfields ve středoevropských městech*. Urbanismus a územní rozvoj, 5, č. 4, Ústav územního rozvoje, Brno, s. 11-16.
- KISS, E. (2002): *Restructuring in the industrial areas of Budapest in the period of transition*. Urban Studies, 39, č. 1, Routledge, Abingdon, s. 69-84.
- LANGHAMMER, S. (2001): *Rozvoj Smíchova. Stavba*, 8, č. 5, BertelsmannSpringer CZ, Praha, s. 30-38.
- LOFTMAN, P., NEVIN, B. (1995): *Prestige projects and urban regeneration in the 1980s and 1990s: a review of benefits and limitations*. Planning Practice and Research, 10, č. 3/4, Routledge, Abingdon, s. 219-315.
- MARCUSE, P., VAN KEMPEN, R., eds (2000): *Globalizing Cities. A New Spatial Order?* Blackwell Publisher, Oxford, 318 s.
- MARCUSSEN, H. S. (1982): *Changes in the international division of labour: theoretical implications*. Acta Sociologica, 25, Supplement, Taylor & Francis Ltd, Abingdon, s. 67-78.
- MISZTAL, S. (1997): *Deindustrialization of Warsaw and redevelopment problems of derelict industrial areas*. In: Kovács, Z. a Wiesner, R. (eds): *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*. L.I.S. Verlag, Passau, s. 189-205.

- MURZYN, M. A. (2006): Kazimierz. The central European experience of urban regeneration, International Cultural Centre, Krakov, 574 s.
- SHORT, J. R., BENTON, L. M., LUCE, W. B., WALTON, J. (1993): Reconstructing the image of an industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 83, č. 2, Blackwell Publishing, Oxford, s. 207–224.
- SMYTH, H. (1994): *Marketing City: the Role of Flagship Developments in Urban Regeneration*. E & FN SPON, London, 289 s.
- TEMELOVÁ, J. (2007): Flagship developments and the physical upgrading of post-socialist inner city: The Golden Angel project in Prague. *Geografiska Annaler B, Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89B, č. 2, Blackwell Publishing, Oxford.
- TEMELOVÁ, J. (2005a): High profile buildings: help-mates in international and local competition. The case of Prague. In: Eckardt, F. & Hassenpflug, D. (eds.): *Paths of Urban Transformation, The European City in Transition*, 5, Peter Lang, New York & Frankfurt/M, s. 81–96.
- TEMELOVÁ, J. (2005b) The role of high profile buildings in physical revitalization of inner city. The case of Golden Angel in Prague. *Disertační práce. PřF UK, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje*, 139 s.
- TEMELOVÁ, J., HRYCHOVÁ, H (2004): Globalization, eyes and urban space: visual perception of globalizing Prague. In: Eckardt, F. and Hassenpflug, D. (eds.): *Urbanism and Globalization, The European City in Transition*, 2, Peter Lang, New York & Frankfurt/M, s. 203–221.
- VICARIO, L., MONJE, P. M. M. (2003): Another „Guggenheim effect“? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao. *Urban Studies*, 40, č. 12, Routledge, Abingdon, s. 2383–2400.
- ZAJICEK, P., SCHALLER-ÖBERING, P., BERGHÖFER, H. (2002): Planung und Errichtung der 1. Etappe des ABC – Andel Business Centres, Prag. *PORR-Nachrichten*, 140, PORR a.s., s. 33–44.
- ZIELENBACH, S. (2000): *The Art of Revitalization. Improving Condition of Distressed Inner-City Neighbourhoods*, Garland Publishing Inc., New York & London, 308 s.
- ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2000): *Strategický plán hlavního města Prahy*. Praha.

Summary

FROM INDUSTRIAL NEIGHBOURHOOD TO MODERN URBAN CENTRE: TRANSFORMATION IN PHYSICAL AND FUNCTIONAL ENVIRONMENT OF CENTRAL SMÍCHOV

Some traditional industrial areas in the inner city of Prague have experienced an extensive change in the recent fifteen years. Central Smíchov, good example of inner city neighbourhood with strong industrial history, is today going through a dramatic urban transformation. In general context, these changes are explained by deindustrialization process developing in the advanced world since the 1960s. At the same time, the post-socialist political and economic transition initiated in 1989 has created locally a specific context for neighbourhood change. The paper shows how these general and specific processes mirror in the particular neighbourhood in the inner city. It maps the process of regeneration in Smíchov and discusses the course and extent of physical and functional transformation of the traditional industrial neighbourhood into a modern city centre.

A micro-scale case study of transformation in central Smíchov represents the methodological base of this paper. The extensive field research investigates (1) new office, retail and residential projects, (2) changing structure of economic activities in the area, (3) gradual physical upgrading of buildings in surrounding of the attractive local node and (4) social stratification of current area's users.

Intensive commercial and residential construction activities bring dynamic changes in physical and functional environment of central Smíchov. Private and public investments flow into redevelopment of brownfields to new commercial uses, into renovation of existing housing stock, into improvements of transport infrastructure and into cultivation of public spaces. The structure of firms operating in central Smíchov shifts towards progressive services. The combination of changes in physical structure, urban morphology and functional use of space creates a „new urban landscape“ with modern architecture, new public spaces and progressive activities. Mixed supply of services and shops targeted at

different social groups sets conditions for organic development of central functions in Smíchov. Besides local economic development and physical regeneration it is however important to pay attention to negative impacts generated by the dynamic transformation.

Although intensive changes are taking place in Smíchov, not all zones benefit from this development. While physical environment is upgrading and the share of progressive functions is growing in central Smíchov, polarization between low- and high-profit economic functions and low- and high-income social groups marks the wider area. Physical and functional regeneration does not affect areas with polluted environment and bad-quality housing stock in surrounding of transport-intensive communications. Dilapidated physical environment, housing stock for poor residents, non-stop gambling clubs, pawnshops and other low-grade activities fringe Plzeňská street behind the Mövenpick Hotel. The local life style sharply contrasts with physical environment and life of people working in shining office complexes in central Smíchov.

The main issue for the future aspect of central Smíchov is whether the new development will manage to sustain the diverse structure of local services and users, which nowadays contributes to the lively character of the area. The original industrial and working class character of Smíchov has recently retreated to unified modern buildings and spaces, which are lacking historical significance, strong symbolism and identity and create a spiritless environment, the so called non-place (Augé 1995).

- Fig. 1 – Location of central Smíchov in Prague. In the map above – the city centre, bottom – central Smíchov.
- Fig. 2 – Industrial Smíchov at the end of the 19th century. Source: National Technical Museum (photo F. Skopalík).
- Fig. 3 – Brownfields in surrounding of Anděl junction (1999). Photo M. Škaloud.
- Fig. 4 – New development projects in central Smíchov. White – commercial projects, black – residential projects, white dashed – planned project. For the list of projects see Table 2. Columns in the table: number in the picture, name of the project, functional use, year of completion.
- Fig. 5 – Hostelry U zlatého anděla (around 1925) and commercial centre Zlatý Anděl (2004). Source: left – Bečková 2004 (photo Ateliér Podsely); right – photo J. Temelová.
- Fig. 6 – Former Ringhoffer factory (later ČKD Praha, 1996) and entertainment and shopping centre Nový Smíchov (2004). Source: left – Museum of the capital city Prague (photo J. Rokyta); right – photo J. Temelová.
- Fig. 7 – Physical condition of buildings in central Smíchov. In key from above: in construction, newly built, reconstructed, partly reconstructed, reasonable condition, neglected.
- Fig. 8 – A building in Plzeňská Street near Malostranský hřbitov Cemetery. Photo J. Novák.
- Fig. 9 – Contrasting duality of public spaces in Anděl City and Anděl Park projects. Photo J. Temelová.
- Fig. 10 – Development of inhabitants and permanently occupied flats in Smíchov and in Prague, 1970-2001. In key from above: number of inhabitants of Smíchov, number of inhabitants of Prague, permanently occupied flats in Smíchov, permanently occupied flats in Prague.
- Fig. 11 – Structure of firms in central Smíchov (office premises). In key from above: real estate, development; financial services; information and communication technologies; consultancy; construction, architecture; law services; media, advertising, marketing, graphics; transport, distribution, trade; other (the mostly represented are education and research, pharmaceutical and cosmetic industry, travel agencies). Source: field mapping, October 2006.
- Fig. 12 – Contrasting environments – market hall Ostrovského and shopping centre Nový Smíchov. Source: left – photo J. Novák, right – photo J. Temelová.
- Fig. 13 – Sushi bar and pub in Nádražní street serve different sorts of customers. Source: left – photo J. Novák, right – photo J. Temelová.

(Pracoviště autorů: katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: janatem@natur.cuni.cz, kubanov@natur.cuni.cz.)

Do redakce došlo 28. 2. 2007