

GEOGRAFIE

SBORNÍK
ČESKÉ GEOGRAFICKÉ SPOLEČNOSTI



2007/3
ROČNÍK 112

GEOGRAFIE

SBORNÍK ČESKÉ GEOGRAFICKÉ SPOLEČNOSTI

GEOGRAPHY

JOURNAL OF CZECH GEOGRAPHIC SOCIETY

Redakční rada – Editorial Board

Šéfredaktor (Editor-in-Chief): BOHUMÍR JANSKÝ (Univerzita Karlova, Praha)

Zástupce šéfredaktora (Associate Editor): RUDOLF BRÁZDIL (Masarykova univerzita, Brno)

Zástupce šéfredaktora (Associate Editor): DUŠAN DRBOHLAV (Univerzita Karlova, Praha)

Technický redaktor (Technical Editor): VÍT JANCÁK (Univerzita Karlova, Praha)

JIŘÍ BLAŽEK (Univerzita Karlova, Praha), MILAN BUČEK (Ekonomická univerzita, Bratislava), ALOIS HYNEK (Masarykova univerzita, Brno), RENÉ MATLOVIČ (Prešovská univerzita, Prešov), PIOTR MIGON (Uniwersytet Wrocławski), PETR PAVLÍNEK (University of Nebraska at Omaha), ZBIGNIEW W. KUNDZEWICZ (Polská Akademia Nauk, Poznań), ADRIAN SMITH (Queen Mary, University of London), LUDĚK SÝKORA (Univerzita Karlova, Praha), DAVID UHLÍŘ (Regionální rozvojová agentura jižní Moravy, Brno), VÍT VOŽENILEK (Univerzita Palackého, Olomouc), HEINZ WANNER (Universität Bern)

OBSAH – CONTENTS

HLAVNÍ ČLÁNKY – ARTICLES

Sýkora Luděk, Sýkrová Ivana: Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst	237
Growth and decline of metropolis: a perennial theme in urban research	
Sýkrová Ivana: Pražské brownfields: příležitost i hrozba pro rozvoj metropole	250
Prague brownfields: oportunity and threat for the development of the metropolis	
Polívka Jan: Sociální diferenciace v prostoru pražských subcenter	266
Social differentiation in the area of Prague subcentres	
Ilík Jan, Ouredníček Martin: Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy	292
Karlín and its changes in the context of post-socialist transformation of Prague	
Temelová Jana, Novák Jakub: Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova	315
From industrial neighbourhood to modern urban centre: transformation in physical and functional environment of central Smíchov	

LUDĚK SÝKORA, IVANA SÝKOROVÁ

RŮST A ÚPADEK METROPOLÉ: VĚČNÉ TÉMA VÝZKUMU MĚST

L. Sýkora, I. Sýkrová: *Growth and decline of metropolis: a perennial theme in urban research.* – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 237–249 (2007). The paper presents an overview of main themes and concepts that have shaped debates about urban growth and decline since 1920s. It begins with the growth of cities and metropolitan areas and their internal differentiation. In the further part, uneven development, deindustrialization, spatial divisions of labor and globalization are linked to social polarization, new urban cleavages and localities of growth and decline within contemporary cities. Final part touches upon current discussion about continuity and change and chaos or order in urban development patterns.

KEY WORDS: city – metropolitan area – decline – growth – restructuralization – uneven development.

Příspěvek vznikl za podpory Grantové agentury Univerzity Karlovy z projektu č. 4/2006/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“, MSMT v rámci výzkumného záměru MSM 0021620831 „Geografické systémy a rizikové procesy v kontextu globálních změn a evropské integrace“ a Fulbrightovy komise v rámci projektu „Complex Geography: Searching for the Core of the Discipline“. Článek by nebylo možné připravit bez přístupu k literatuře na Dartmouth College, New Hampshire, USA, kde oba autoři působili jako „visiting scholars“ na Department of Geography v akademickém roce 2006–2007.

Úvod

Článek předkládá stručné shrnutí vybraných témat výzkumu měst a jejich metropolitních území zaměřených na jejich vnitřní prostorovou diferenciaci z hlediska procesů a lokalit růstu a úpadku. Růst a úpadek měst, metropolitních regionů a jejich částí je jednou z nejčastějších oblastí geografických výzkumů (viz například Berry, Wheeler 2005). Přehled je pojat z hlediska vývoje zaměření, otázek a přístupů, které do značné míry odrážely skutečné trendy ve vývoji měst, jejich růstu a úpadku. Postihuje období od 20. let 20. století. V článku jsou využity především angloamerické zdroje. To je do značné míry dáné předstihem urbanizačního procesu v těchto zemích, výraznou dominantou odsud pocházejících konceptů ovlivňujících výzkum měst v dalších zemích a samozřejmě i dostupností zdrojů publikovaných v této části světa¹.

Růst a úpadek měst je široké téma, které by si pro důkladné zmapování zasloužilo rozsáhlou monografii. V historickém pohledu se rozpadá do dílčích podtémat, které dominovaly diskusím a výzkumu v určitých obdobích. Růst a úpadek byl pojímán různými způsoby a zasazen v rozmanitých kontextech a přístupech ke studiu města. Každé z dílčích témat by zasluhovalo samostatný článek. V rámci každého z témat je navíc možné najít koncepty, teorie a vý-

sledky, jež by si opět zasloužily pozornost a podrobný rozbor. V předloženém krátkém článku jsme se pokusili identifikovat hlavní okruhy výzkumu měst a metropolitních oblastí, které významnějším způsobem zahrnovaly i otázky růstu a úpadku. Témata se snažíme prezentovat v jejich historické posloupnosti. Nicméně vzhledem ke svému zaměření jsou některé pozdější přístupy rozvíjející starší koncepty nebo s nimi tematicky příbuzné zařazené právě s ohledem na obsahovou podobnost. Vzhledem k omezenému rozsahu přehled nenabízí podrobnou diskusi jednotlivých otázek, nicméně doufáme, že může sloužit jako obecný referenční rámec pro každého, kdo hledá relevantní zdroje k výzkumu růstu a úpadku měst, jejich čtvrtí, zón a metropolitních oblastí.

Formování moderního města

Připomeňme si, že růst měst v období průmyslové revoluce a s tím související jejich vnitřní diferenciace byly hlavním tématem Chicagské školy sociální ekologie měst (Park a kol. 1925). Práce Chicagské školy zahrnovaly kromě teoretických základů ekologie člověka (Park 1915, 1936a; Wirth 1939, 1945) i množství empirických výzkumů měst zaměřených na urbanizaci měst, utváření městského způsobu života, život v různorodých městských čtvrtích a vnitřní diferenciaci měst do mozaiky čtvrtí. Růst a diferenciace představovaly dva klíčové analytické koncepty sloužící k uchopení dynamiky urbanizačního procesu a posouvání měst na vyšší úrovňě vyspělosti, významnosti a komplexity. Vnitřní heterogenita měst byla považována za přirozený důsledek rozvoje a růstu koncentrovaného na malém území charakteristickém vysozkým nahuštěním lidí, jejich kontaktů a činností a stále pokročilejší dělby práce. Z toho vyplývalo vnitřní rozrůžňování nejen ekonomických činností a sociálních skupin, ale i jednotlivých čtvrtí a zón uvnitř měst s koncentrací specifických skupin obyvatel nebo specializujících se na vybrané činnosti. Územní diferenciace růstu byla zohledněna v modelech vnitřní prostorové struktury měst a diskusích, zda spíše odpovídá koncentrické –zonální struktuře popsané Burgessem (1925), sektorovému modelu Hoyta (1939) nebo městu s více jádry a různorodými specializovanými zónami Harrise a Ullmana

¹ Růst a úpadek měst či jednotlivých částí metropolitních oblastí byly v uplynulých sto letech snad nejvýznamnějším tématem studií měst v USA. Města a jejich proměny ovlivňovala nejvyšší dynamika jejich růstu a výrazná diferenciace vnitřního rozvoje z hlediska polarizace mezi zónami růstu a úpadku. V ostatních částech světa docházelo k podobnému vývoji měst a jejich regionů, byl však posunutý v čase a také méně vyhraněný. Růst a rozvoj metropolitních území, suburbanizace či úpadek vnitřních měst představují klíčové procesy proměn měst, které začaly v USA, dosáhly zde mimořádné dynamiky a rozsahu a byly zde tudíž také nejdříve reflektovány ve studiích měst. Koncepty a teorie utvořené v USA pak byly obvykle replikovány a na místní podmínky upravovány v ostatních zemích. Důvodem přitom nebyl jen posun v čase, ale patrně i určitá vyhnanost konceptů pocházejících z USA odrážejících v porovnání například s Evropou mnohem kontrastnější formy urbanizace. Příkladů vlivu konceptů z USA na výzkum měst v Evropě je velké množství, a to především právě v oblasti postihující růst a úpadek. Zmiňme například dalekosáhlý vliv Chicagské školy sociální ekologie. Známá studie Halla a Haye (1980) „Growth Centres in the European Urban System“ zcela explicitně reaguje na závěry práce Berryho (1973), které ověřuje v evropských podmínkách. Příkladem jsou i práce Lichtenbergerové (1984), které reflektovaly teorie pocházející z USA a upravují je pro středoevropský kontext. Velká část prací věnovaných růstu a úpadku vzniklých v evropském kontextu využívá a doplňuje nebo se vymezuje vůči již existujícím studiím a přístupům aplikovaným v USA. Obecný přehled studií měst zejména z pohledu urbánní sociální ekologie je českým čtenářům dostupný v práci Musila (2003).

(1945). Studie měst akcentovaly kvazirovnovážný stav systému rostoucího města. Prostorová struktura, její diferenciace a růst a úpadek čtvrtí byly odvozovány od mechanismu soutěže o lepší umístění v prostoru (Hawles 1951). Procesy sukcese² a segregace (Park 1936b, McKenzie 1924, Cressey 1938) byly přijímány jako klíčové mechanismy vnitřního rozrůžňování města, dynamické proměny čtvrtí a přirozené a flexibilní adaptace na vnější podněty.

Růst metropolitních území

V období po 2. světové válce se pozornost výzkumu měst v USA zaměřila na dynamiku metropolitního růstu a utváření městských regionů a sídelních aglomerací (Berry 1973; Friedman, Miller 1965). Výsledky studií růstu měst v USA shrnuli Hall a Hay (1980, s. 27): růst se šíří (1) od velkých metropolí směrem k menším městům a postupně zasahuje nižší stupínky sídelní hierarchie, (2) z center do zázemí metropolitních oblastí, (3) z metropolitních urbanizovaných oblastí do nemetropolitních venkovských oblastí a (4) z tradičních průmyslových oblastí do nových růstových regionů s koncentrací služeb. Mnohé studie metropolitního růstu (např. Bogue 1950, Schnore 1957, Hawley a kol. 1964) však zdůrazňovaly nejen koncentraci do metropolitních areálů, ale i diferencovaný růst center a jejich zázemí. Klíčovými termíny pro postižení procesů prostorových změn se staly decentralizace a suburbanizace. Koncentraci populace do měst (jako hlavní mechanismus urbanizace) doplnila redistribuce populace uvnitř metropolitních území (jako významný faktor metropolitního růstu ve smyslu prostorového rozpínání). Vedle prostorového rozmístění obyvatelstva byla pozornost věnována i narůstající sociálně prostorové diferenciaci mezi jádry měst a předměstími (Schnore, Pinkerton 1966). Koncem 60. a počátkem 70. let věnovala sociologie a geografie měst značnou pozornost analýzám prostorové diferenciace a modelování prostorových vzorců. K tomu používaly analýzu sociálních oblastí (*social area analysis*) a faktorovou ekologii (*factorial ecology*; výborným příkladem je analýza Chicaga od Huntera 1971). Důraz na podchycení prostorových struktur a explicitně deklarovaná abstrakce od interpretace jejich historického vývoje byla důsledkem kvantitativní revoluce v geografii (Schaefer 1953) promítající se do výzkumu měst. Nemalý vliv měl také společenský kontext stabilního ekonomického růstu v období po 2. světové válce, z něj vyplývající rozvoj měst a menší pozornost věnovaná hodnocení úpadku. V tomto společenském klimatu byly sociální problémy „řešeny“ výstavbou sociálního bydlení a problémy upadajících městských čtvrtí jejich kompletní přestavbou, tj. mechanismy modernistických přístupů v plánování a řízení rozvoje měst, které implantovaly regeneraci a růst do čtvrtí, které se dostaly do závěrečné fáze cyklu své „přirozené životnosti“ (Birch 1971).

Prostorová struktura měst a její změny pohledem matematických modelů

V 60. letech se ve studiích měst prosadila matematizace a modelování. Z hlediska vysvětlení formování struktury města doplnila sociální ekologii

² Sukcesi můžeme zjednodušeně interpretovat jako nahrazení původní sociální skupiny obývající dané území (městskou čtvrt) jinou sociální skupinou.

měst neoklasická teorie „*land-use*“ o funkci „*bid rent*“ (Alonso 1964a, Richardson 1977). Důraz sociální ekologie na vývoj městských struktur se však vytratil. Neoklasické modely s historií, růstem a úpadkem nepočítaly (Alonso 1964b). Představovaly abstraktní matematické konstrukce založené na několika málo parametrech diferencujících prostorovou strukturu. Redukcionismus se týkal i přístupů k modelování proměn struktury měst. Typickým příkladem může být práce Newlinga (1969) modelující vliv růstu města na proměny hustoty založené koncentrických zón města. Morill (1965) se zaměřil na podchycení prostorového růstu ghetto jako difuzního procesu. Malm, Olszon, Wärneryd (1966) modelovali vnitřně diferencovaný růst města na základě řady výchozích parametrů diferencujících území. Klíčovým parametrem většiny těchto modelů byla fyzická vzdálenost. Blízkost či naopak odloučenosť sice ovlivňuje rozhodování subjektů, ale sama o sobě není aktivním nositelem změny³. Zajímavé je, že odvozování vzorce prostorového růstu pomocí algoritmů aplikovaných na výchozí stav územní diferenciace s důrazem na sousedství a difuzi se v posledních letech stalo dynamicky se rozvíjejícím tématem v souvislosti s rozvojem geografických informačních systémů. Dynamický vývoj krajiny, a v našem případě růst měst a zejména suburbanizace, jsou modelovány postupem buněčné automatizace (*cellular automata*; Batty, Xie 1997; White, Engelen 1993; Wu, Webster 1998). Zdá se, že postižení vývoje velmi komplexní reality osídlení redukované na funkce akcentující vzdálenost či sousedství stále nachází díky novým technologiím a postupům své příznivce. Někteří autoři si uvědomují výrazná omezení těchto modelů z hlediska postižení mnohostrannosti podmíněností ovlivňujících reálný vývoj krajiny (Couchelis 1997). Modely jsou však atraktivní zejména díky možnostem prognázování budoucích stavů a jejich vizualizace. Žda jde o slepu uličku poznání, kde zájem o matematické modelování za využití technologií GIS vytváří autonomní a do jisté míry slepu větev poznání, jako tomu bylo u neoklasické „*land use*“ teorie a nové městské ekonomie (*new urban economics*, Richardson 1977), ukáže až čas.

Diferencovaný rozvoj metropolitních území

Ekonomická restrukturalizace 70. let 20. století přinesla významné územní změny a přitáhla pozornost k podchycení růstu a úpadku měst. Mnohá města, jejich části a také celé regiony totiž ve větší míře zasáhl úpadek. Studie center růstu v Evropě (Hall, Hay 1980) inspirovaná výsledky amerických studií z 50. až 70. let ještě interpretovala pokles počtu obyvatel a pracovních míst spíše ve smyslu decentralizace v rámci metropolitních regionů (vztah jádro a zázemí) a meziregionální distribuce v rámci národních sídelních a regionálních systémů. Van den Berg a kol. (1982) však již představili jednoduchý, schematický a tím také atraktivní model růstu a úpadku městských jader a jejich zázemí (jako dvou základních zón funkčních městských regionů – FUR) a oblastí mimo FUR. Zatímco primárním cílem analýzy Halla a Haye (1980) bylo podchytit růstová centra a vnitřní diferenciace růstu a úpadku mezi městy a jejich regiony byla spíše podružná, van den Berg a kol. (1982) se především zaměřili na vnitřní diferenciaci uvnitř funkčních městských regio-

³ Viz například diskusi tzv. Toblerova prvního geografického zákona v Sui (2004) a navazujících článcích druhého čísla Annals of the Association of American Geographers z roku 2004.

nů. Obě studie jsou dobrým příkladem systematického a komplexního uchopení růstu a úpadku jako diferenciálních procesů vnitřní prostorové organizace městských a metropolitních regionů. Van den Bergovo a kol. (1982) schéma spojující růst či úpadek celého FUR s růstem a úpadkem jádra a zázemí v rámci FUR a formulováním stadií urbanizačního procesu jakožto cyklu urbanizace, suburbanizace, desurbanizace a reurbanizace získalo širokou odevzdu a stalo se referenčním rámcem mnoha dílčích studií rozvoje měst a jejich čtvrtí či zón.

Nerovnoměrný územní rozvoj

Na přelomu 60. a 70. let 20. století došlo k významnému paradigmatickému posunu ve vnímání a výzkumu měst a jejich vnitřní diferenciace. Škola společenské relevance v sociální geografii (Pavlínek 1993) začala upozorňovat na palčivé společenské problémy, jakými byly v USA například koncentrace chudoby v některých městských čtvrtích a utváření ghett v důsledku rasové i socioekonomickej segregace (Masery, Denton 1993). Do zorného úhlu akademických výzkumů a diskusí se dostaly problémové, upadající oblasti. Ty již nebyly vnímány jako přirozený výsledek růstu a rozvoje města, ale jako důsledek společenských nerovností a nespravedlností (Harvey 1973). Růst a rozvoj měst je výsledkem prosazování zájmů jedných na úkor druhých (Moloch 1976). Koncept přirozené a funkční vnitřní diferenciace regionů a měst nahradil (v některých akademických kruzích) termín nerovnoměrný rozvoj („uneven development“, Smith 1984). Koncept nerovnoměrného rozvoje má v sobě explicitně zabudované hodnotící stanovisko poukazující na nespravedlnosti kapitalistického systému. Stále se umocňující nerovnoměrnost v rozložení vlastnictví a přisvojování nedostatkových zdrojů a moci se promítá do socioekonomickej geografických různorodostí a předurčuje tak odlišné životní možnosti a šance těm, kteří se narodí a působí v odlišných sociálních a geografických kontextech. Ve městech a metropolitních oblastech se sociální a ekonomické nerovnosti promítají do nerovnoměrného prostorového rozvoje prostřednictvím pozemkové renty, která je jednak odrazem odlišných fyzických, funkčních a sociálních kvalit geografického prostředí a zároveň i mechanismem tyto nerovnosti dále umocňující (Smith 1982). Teorie „rent gap“ (Smith 1979) nabízí v kontextu nerovnoměrného územního rozvoje vysvětlení, kde a kdy dochází k obratu v sestupné trajektorii upadajících čtvrtí a jejich následné regeneraci.

Deindustrializace, prostorové dělby práce, globalizace a restrukturalizace měst

Od 70. let 20. století začala postindustriální společnost vytlačovat industrializaci spojenou s urbanizací a masivním růstem měst do rozvojových zemí. Reakcí na ekonomickou recesi byla racionalizace výroby a snižování nákladů. Ztráty v zaměstnanosti ve vnitřních městech byly z valné většiny výsledkem racionalizace výroby (Massey, Meegan 1978). Na druhou stranu v hlavních metropolích rostla zaměstnanost ve výrobních službách (O'hUallachain, Reid 1991). Významné metropole a jejich oblasti již nebyly vnímány jako izolované geografické jednotky, ale jako součást národních (Borchert 1972) a nadnárodních

ních ekonomik (Knox, Taylor 1995). Součástí adaptace na nové ekonomické podmínky byl i specifický geografický vzorec nového kola investic v rámci postindustriální a zároveň globalizující se společnosti. Ten charakterizuje koncentrace řídících funkcí, výzkumu a vývoje a vysoce specializovaných činností s vysokou přidanou hodnotou v jádrových regionech a jejich metropolích, zatímco rutinní výroby jsou zajišťovány v oblastech, které nabízejí nižší výrobní náklady (viz teorie prostorové dělby práce a nové mezinárodní dělby práce, Barff 1995, Cohen 1981, Massey 1984). Deindustrializace postihla vnitroměstské čtvrtě i celé regiony (Robson 1988). V tradičních průmyslových městech, kterým se vyhnuly postindustriální investice, o sobě začaly dávat vědět úpadek a beznaděj (Beauregard 2003). Spolupůsobení poválečné sociálně selektivní suburbanizace a deindustrializace vnitřních měst vytvořilo ostrý kontrast mezi jádry a zázemím metropolitních oblastí (Beauregard 2006). Všechna města však nešla po shodné trajektorii. Zatímco byl v modelovém Chicagu růst vystřídán úpadkem, Los Angeles se začalo na mapě Spojených států i světa objevovat jako významná postmoderní metropole. Formující se Losangeleská škola výzkumu měst začala používat termín restrukturalizace pro studium dynamicky se měnícího velkoměsta (Dear 2003). Vnitřní proměny globálních (Sassen 1991, 1994) a globalizujících se měst (Marcuse, van Kempen 2000) i měst nižších hierarchických úrovní, která získávají z globalizace, lze charakterizovat termínem restrukturalizace, který v sobě nese pozitivní charakteristiku rozvoje při nahrazení upadajících funkcí progresivnějšími činnostmi. Restrukturalizace Los Angeles byla provázána s růstem tohoto města, podobně jako tomu kdysi bylo u vnitřní diferenciace Chicaga. Ve většině regionů však urbanizace narazila na limity růstu a prostorové koncentrace. Růst přestal být synonymem pro rozvoj. K rozvoji regionu, města či jednotlivých čtvrtí totiž může docházet i při poklesu počtu obyvatel a dokonce i pracovních příležitostí. Jejich struktura se však může výrazně měnit a vnitřní restrukturalizace tak zajistit nejen stávající, ale i zlepšující se postavení města a kvality života jeho obyvatel. Bez ohledu na pozici města v globální dělbě práce a to, zda se jako celek rozvíjí, stagnuje či upadá, staly se vnitřní diferenciace, restrukturalizace či nerovnoměrný rozvoj ústředními tématy výzkumu měst. Jak dalece se v interpretaci jednotliví autoři přiklání k využití některého z těchto termínů, však záleží na tom, zda v hodnocení akcentují spíše přirozenou funkční roli vnitřních rozdílů nebo naopak chtějí poukázat na sociální nerovnosti a nespravedlnosti.

Rozevírající se nůžky mezi světem chudoby a bohatství: sociální polarizace a duální město

Růst industriálního města byl symbolem pokroku, modernizace a výhod pro všechny obyvatele města i přesto, že bylo jejich rozdělení nerovnoměrné. Ekonomické mechanismy sice nerovnosti umocňovaly, veřejný sektor však zajišťoval spravedlivější přístup k základním statkům a službám. Ekonomický růst byl a stále je vnímán jako klíčový mechanismus zvyšování kvality života obyvatel, a tak je i hlavním cílem rozvojových politik měst a regionů. Toto základní paradigma však v posledních letech narušuje narůstající množství literatury poukazující na skutečnost, že i v hlavních metropolích, které jsou tahouny rozvoje, se nůžky rozdílů mezi světy bohatství a chudoby začínají rychle rozevírat. Castells a Mollenkopf (1991) ve své studii New Yorku upozornili

na narůstající kontrast města bohatých (skupina bílých a vzdělaných manažerů) a města chudých (černošské a latinskoamerické obyvatelstvo pracující v průmyslu a službách). Použili přitom termín duální město s cílem obrazně postihnout paralelní existenci dvou odlišných měst ve vzájemně nerovné pozici na jednom teritoriu. Jejich pojetí přitom korespondovalo s analýzami Sassen (1984, 1991), která nejdříve poukázala na narůstající polarizaci na trhu práce a pak ji propojila s vlivem globalizace na nerovnoměrný rozvoj měst. Koncept duálního města se stal symbolickým vyjádřením charakteru současných metropolí, které jsou zároveň místy koncentrace bohatství a moci i místy rostoucí bídly a úpadku (Bourne 1993). Diskuse se vedou o tom, zda ve velkých rostoucích metropolích skutečně dochází k sociální polarizaci, tj. koncentraci na obou stranách pomyslného spektra bohatství a chudoby, nebo zda jen dále pokračuje narůstání existujících nerovností, z nichž vyšší sociální vrstvy těží více než vrstvy nižší. Situace v různých městech přitom závisí nejen na působení ekonomických lalív a diferenciace na trhu práce, ale i na charakteru sociálního státu a míry vlivu veřejného sektoru (Hamnett 1996, 2003; Préteceille 2006).

Geografický rozměr postindustriální/postmoderní metropole

Nesnadným, ale klíčovým úkolem je provázání společenských trendů a změn v prostorové struktuře měst. Koncepty ekonomické restrukturalizace, sociální polarizace a duálního města však odraz v prostorové diferenciaci měst nezahrnovaly. Diskuse přiznávaly, že restrukturalizace vytváří složitější a hůře zobecnitelnou vnitřní prostorovou strukturu města. Akcent byl však vzhledem k dílčím zájmům položen buď na úpadek čtvrtí vnitřního města, nebo naopak na jejich gentrifikaci. Stranou pozornosti nezůstal ani sociální pokles starších předměstí. Složitost proměňující se krajiny postmoderní metropole se snažili podchytit například Knox (1991) nebo Bourne (1993). Marcuse (1993) ve své kritice duálního města poukázal na to, že podíl některých sociálních skupin a ekonomických funkcí sice roste, avšak to se odehrává v rámci historicky vzniklé struktury měst, kterou nelze změnit ze dne na den. Sociální a ekonomické změny promítly do prostorové struktury města prostřednictvím konceptu města čtvrtí (*„quartered city“*). Na základě rezidenční a ekonomické diferenciace rozdělil území města do pěti základních kategorií. Rezidenční zóny zahrnují luxusní bydlení v malých enklávách či izolovaných budovách užívané lidmi z vrcholu společenské hierarchie, gentrifikované město obývané mladými, bezdětnými domácnostmi manažerů a profesionálů (*„yuppies“*), suburbánní zónu rodinných domků a lepší nájemní byty ve vnitřním městě obývané střední třídou, městské čtvrtě chátrajících nájemních domů obývané obyvatelstvem s nižšími příjmy, často dělnických povolání s výrazným podílem sociálního bydlení a úpadkovou zónu chudých, nezaměstnaných a bezdomovců. Rezidenční zóny mají přitom paralelu v ekonomické složce, kde Marcuse (1993) rozlišil místa nejdůležitějších rozhodnutí (prestižní kanceláře, zadní sedadla luxusních limuzín či letadel, kluby milionářů), město výrobních služeb (kanceláře v centru měst – CBD – spojené telekomunikačními prostředky do celosvětové sítě), město přímé produkce (lokality výroby, služeb a administrativy uvnitř metropolitní oblasti mimo centrum), město manuálně pracujících (drobná výroba a skladování, šedá ekonomika, podnikatelské aktivity imigrantů) a reziduální (zbytkové) město s vysokým podílem černé ekonomiky (úpadková zóna). Marcuse (1993, 1997) přitom zdů-

razňuje především narůstající význam některých míst a typů čtvrtí a městských zón a jejich vzájemnou segregaci a separaci. Důraz klade zejména na separaci citadel, tj. míst koncentrace bohatství, segregaci ghett sociálně vyloučených a specifický svět etnických enkláv kulturně se vymykajících z tradičních vzorců založených na socioekonomickej diferenciaci.

Lokality růstu (a úpadku) v současných metropolích

V posledních dvaceti letech byla pozornost věnována specifickým transformujícím se lokalitám v rámci měst. Podněty z velkého množství podrobných případových studií se některí autoři pokusili shrnout do zobecňujícího obrazu postindustriální, postmoderní či globalizující se metropole. Taková shrnutí však zpravidla zdůrazňují vybrané typy lokalit procházejících radikální proměnou a často vytvářejí dojem určité eklektičnosti, nesystematičnosti a neúplnosti. Knox (1991) například identifikoval zóny koncentrace „high-tech“ průmyslu, místa městských festivalů, polyfunkční rozvojové projekty, gentrifikované čtvrtě, plánované příměstské komunity, památkově chráněná území a lokality zviditelňující se postmoderní architekturou. Mnozí autoři vzhledem ke svému zaměření akcentují jen některé typy lokalit. Např. Beauregard a Haila (2000), kteří studují komerční nemovitosti, zdůrazňují rozvojový potenciál nábřeží a opuštěných průmyslových zón. O systematičtější uchopení současné restrukturalizace prostorové organizace metropolí se pokusili Marcuse ve spolupráci s van Kempenem (2000), kteří předložili agendu pro výzkum globalizujících se měst s důrazem na vybrané lokality růstu a úpadku. K největším změnám podle nich dochází a bude docházet v tzv. měkkých lokalitách. Mezi ně zahrnují nábřeží (populární pro investory a poptávané zákazníky), staré průmyslové oblasti v centrálních lokalitách (očekávané funkční změny), brownfields (úpadek, bariéry kontaminace, ale také růstový potenciál v případě regenerace), území sociálního bydlení (pokračující propad), lokality na okraji městského centra (gentrifikační, změna funkčního využití), historické struktury (narůstající atraktivita) a veřejné prostory (privatizace jejich využití a s ní spojené sociální konflikty). Marcuse a van Kempen (2000) však ze svého zorného pole vypustili lokality na krajích metropolitních území. Bezbřehá suburbanizace a její formy však stále přitahují obrovskou pozornost. Zejména decentralizace nerezidenčních funkcí je považována za hlavní sílu modelující prostorovou organizaci rozsáhlých metropolitních území. Diskuse se přitom v poslední době přesunuly od měst na okrajích („edge cities“, Garreau 1991) k městům bez hranic („edgeless cities“, Lang 2003; Lang, Le-Furgy 2003). Zcela specifickým novým fenoménem jsou pak uzavřené hlídané komunity („gated communities“, Blakely, Snyder 1997, 1998; Blandy 2006).

Řád, nebo nahodilost? Kontinuita, nebo proměna?

Některé podněty posledních 15 let směřovaly k tomu, že prostorovou formu rozvoje současných měst nejen není možné zachytit, ale šlo by o zbytečné úsilí, protože postmoderní urbanizace se vyznačuje radikálně odlišným prostorovým vzorcem charakteristickým naprostou nahodilostí rozvoje (Dear, Flusty 1998). V posledních letech se tak rozvinula diskuse kontrastující Chicagskou a Losangeleskou školu studií měst. Zatímco Chicagská škola je v těchto diskusích spojována s hledáním řádu, pravidelností a funkčních vazeb při for-

mování měst včetně jejich územní struktury a organizace, Losangeleská škola vychází z přesvědčení, že cíle, teorie a postupy Chicagské školy již neodpovídají současnému období v podstatě nahodilé postmoderní urbanizace charakteristické naprostou neuspořádaností prostorového rozvoje. Argumenty v těchto diskusích často využívaly příklady studií jednotlivých měst nebo vybraných procesů jejich restrukturalizace. Systematickou analýzu amerických měst předložil až Hackworth (2005). Pro roky 1970, 1980, 1990, 2000 analyzoval čtyři proměnné (hustotu obyvatel, nájemné, průměrnou hodnotu bytu a příjem) na úrovni sčítacích okrsků, a to ve všech metropolitních oblastech USA. Inspirací mu byly Hoytovy práce (1933, 1939). Zaměřil se na identifikaci růstu a úpadku v zónách daných kilometrovou vzdáleností od centra metropolitní oblasti a identifikaci lokalit (sčítacích okrsků) největšího růstu a úpadku. Přestože v posledních desetiletích v amerických metropolitních územích zpravidla docházelo k opětovnému růstu centrálních částí měst, úpadku vnitřních starých předměstí a pokračování prostorového rozpínání měst do okolí (*„sprawl“*), nešlo o univerzální vzorec platný ve všech městech. Hackworth (2005) však uzavírá, že jednoznačné nebyly ani formy a prostorové vzorce urbanizačního procesu během 20. století. Jím sledované období od roku 1970 sice znamená jistý posun, ale nikoliv radikální obrat směrem k postmoderní, zcela chaotické urbanizaci Deara a Flustyho (1998). Podobně Wyly (1999) a již zmíněný Marcuse (1993, 1997) zdůrazňují značný význam kontinuity v prostorové struktuře metropolitních oblastí. Studie Hackwortha (2005) a její závěry potvrzují, že schematické, popisné, silně generalizující a nutně zjednodušující, ale přitom systematické uchopení vnitřní prostorové diferenciace rozvoje měst má svůj význam. Umožňuje totiž pro celý systém měst empiricky dokumentovat skutečnosti, o nichž se vedou rozsáhlé diskuse opírající se často o zkušenosti a poznatky založené pouze na dílčích empirických studiích jednotlivých měst, jejich částí, či specifických procesů ovlivňujících proměny měst.

Bez závěru

Dynamický vývoj měst a jejich metropolitních území představuje předmět studia, který bude vždy v předstihu před naším poznáním. Poznáním, které je nejen opožděné, ale i dílčí, neúplné a nerovnoměrné. Předložený přehled odkazuje pouze na fragment publikací věnovaných růstu a úpadku měst. I při důrazu na ty práce, které získaly významný akademický ohlas, obnáší tento přehled i jistou nerovnoměrnost danou osobní znalostí, preferencemi a důrazem autorů. I přesto si však dovolujeme tvrdit, že předložený obraz zároveň odraží i nerovnoměrnost skutečného poznávání rozvoje, růstu a úpadku metropole. Přehled nenabízí podrobné analýzy jednotlivých konceptů. To ani v rámci omezeného prostoru nemůže. V poměrně stručné a kompaktní podobě poskytuje vstupní rámcový pohled na téma akademických výzkumů a diskusí včetně odkazů na příklady titulů, které identifikovaná téma reprezentují.

Literatura:

- ALONSO, W. (1964a): Location and Land Use. Harvard University Press, Cambridge, 204 s.
- ALONSO, W. (1964b): The Historic and the Structural Theories of Urban Form: Their Implications for Urban Renewal. *Land Economics*, 40, č. 2, s. 227–231.
- BARFF, R. (1995): Multinational corporations and the new international division of labor. In: Johnston, R. J., Taylor, P., Watts, R. (eds.): *Geographies of Global Change*. Routledge, London, s. 50–62.
- BATTY, M., XIE, Y. (1997): Possible urban automata. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 24, č. 2, s. 175–192.
- BEAUREGARD, R. (2003): Voices of Decline. The Postwar Fate of US Cities. Second Edition. Routledge, New York, 304 s.
- BEAUREGARD, R. (2003): When America Became Suburban. University of Minnesota Press, Minneapolis, London, 271 s.
- BEAUREGARD R., HAILA A. (2000): The Unavoidable Continuities of the City. In: Marcuse, P., van Kempen, R. (eds.): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Blackwell, Oxford.
- BEAUREGARD, R. A., HOLCOMB, H. B. (1981): Revitalizing cities. Association of American Geographers, Washington, 84 s.
- BERRY, B. J. L. (1973): Growth Centres in the American Urban System. 2 vol. Cambridge, MA: Ballinger.
- BERRY, B. J. L., WHEELER, J. O. (2005): *Urban Geography in America, 1950–2000*. Routledge, New York and London, 382 s.
- BIRCH, D. L. (1971) Towards a stage theory of urban growth. *Journal of the American Institute of Planners* 37, s. 78–87.
- BLAKELY, E. J., SNYDER, M. G. (1997): Fortress America: Gated Communities in the United States. Brookings Institution Press, Washington, D.C., 209 s.
- BLAKELY, E. J., SNYDER, M. G. (1998): Separate places: Crime and security in gated communities. In: Felson, M., Peiser, R. B. (eds.): Reducing crime through real estate development and management. Urban Land Institute, Washington, D. C, s. 53–70.
- BLANDY, S. (2006): Gated communities in England: historical perspectives and current developments. *GeoJournal*, 66, č. 1–2, s. 15–26.
- BOGUE, D. J. (1950): Changes in Population Distribution Since 1940. *The American Journal of Sociology*, 56, č. 1, s. 43–57.
- BORCHERT, J. R. (1972): America's Changing Metropolitan Regions. *Annals of the Association of American Geographers*, 62, č. 2, s. 352–373.
- BURGESS, E. W. (1925): The growth of the city: an introduction to a research project. In: Park, R. E., Burgess, E. W., McKenzie, R. D. (ed.). *The City*. University of Chicago Press, Chicago, s. 47–62.
- COHEN, R. B. (1981): The new international division of labour, multinational corporations and urban hierarchy. In: Dear, M., Scott, A. J. (eds.): *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*. Methuen, London and New York, s. 287–315.
- COUCLELLIS, H. (1997): From cellular automata to urban models: new principles for model development and implementation. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 24, č. 2, s. 165–174.
- CRESSEY, P. F. (1938): Population Succession in Chicago: 1898–1930. *The American Journal of Sociology*, 44, č. 1, s. 59–69.
- MOLLENKOPF, J. H., CASTELLS, M., eds (1991): *Dual City: Restructuring New York*. Russel Sage Foundation, New York, 477 s.
- DEAR, M. (2003): The Los Angeles school of urbanism: an intellectual history. *Urban Geography*, 24, s. 493–509.
- DEAR, M., FLUSTY, S. (1998): Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American Geographers*, 88, s. 50–72.
- DUNCAN, B., SABAGH, G., VAN ARSDOL, M. D. (1962): Patterns of City Growth. *The American Journal of Sociology*, 67, č. 4, s. 418–429.
- FRIEDMAN, J., MILLER, J. (1965): The urban field. *Journal of the American Institute of Planners*, 31, s. 312–320.
- GARREAU, J. (1991): Edge City. Life on the New Frontier. Anchor Books, New York, 548 s.
- HACKWORTH, J. (2005): Emergent urban forms, or emergent post-modernisms? A comparison of large U.S. metropolitan areas. *Urban Geography*, 26, č. 6, s. 484–519.

- HEINEBERG H. (2005): Cities in Germany – Between Growth, Shrinkage and Restructuring. *Geographische Rundschau* international edition, 1, č. 1/2005.
- HALL, P. G., HAY, D. G. (1980): Growth Centres in the European Urban System. Heinemann Education al., London, 278 s.
- HAMNETT, CH. (1996): Social polarization, economic restructuring and welfare state regimes. *Urban Studies*, 33, č. 8, s. 1407–1430.
- HAMNETT, CH. (2003): *Unequal City: London in the Global Arena*. Routledge, London, s. 292.
- HARVEY, D. (1973): Social justice and the city. Johns Hopkins University Press, Baltimore, 336 s.
- HAWLEY, A. H. (1951): The Approach of Human Ecology to Urban Areal Research. *The Scientific Monthly*, 73, č. 1, s. 48–49.
- HAWLEY, A. H., DUNCAN, B., GOLDBERG, D. (1964): Some Observations of Changes in Metropolitan Population in the United States. *Demography*, 1, č. 1, s. 148–155.
- HOYT (1933): *One Hundred Years of Land Values in Chicago*. University of Chicago Press, Chicago.
- HOYT, H. (1939): The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities. US Federal Housing Administration, Washington DC.
- HOYT, H. (1943): The Structure of American Cities in the Post-War Era. *The American Journal of Sociology*, 48, č. 4, s. 475–481.
- HOYT, H. (1966): Growth and Structure of Twenty-One Great World Cities. *Land Economics*, 42, č. 1, s. 53–64.
- HUNTER, A. (1971) The Ecology of Chicago: Persistence and Change, 1930–1960. *The American Journal of Sociology*, 77, č. 3, s. 425–444.
- KNOX, P. (1991): The restless landscape: Economic and socio-cultural change and the transformation of Washington, DC. *Annals of the Association of American Geographers*, 81, s. 181–209.
- KNOX, P. L., TAYLOR, P. J., eds (1995): *World Cities in a World-System*. Cambridge University Press, Cambridge, 335 s.
- LANG, R. (2003): Edgeless Cities: Exploring the Elusive Metropolis. Brookings Institution, Washington DC, 154 s.
- LANG, R., LEFURGY, J. (2003): Edgeless Cities: Examining the Noncentred Metropolis. *Housing Policy Debate*, 14, č. 3, s. 427–60.
- LICHENBERGER, E. (1984): The crisis of the central city. In: Heinritz, G., Lichtenberger, E. (eds): *The Take-Off of Suburbia and the Crisis of the Central City. Proceedings of the international symposium in Munich and Vienna 1984*. Franz Steiner Verlag Wiesbaden, s. 157–172.
- MARCUSE P. (1993): What's So New About Divided Cities? *International Journal of Urban and Regional Research*, 17, č. 3, s. 355–365.
- MARCUSE, P. (1997): The enclave, the citadel, and the ghetto. What has changed in the post-Fordist U.S. city. *Urban Affairs Review*, 33, č. 2, s. 228–264.
- MARCUSE, P., VAN KEMPEN, R., eds (2000): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Blackwell, Oxford, 318 s.
- MASSEY, D. (1984): Spatial divisions of labor: social structures and the geography of production. Methuen, New York, 339 s.
- MASSEY, D., MEEGAN, D. (1978): Industrial restructuring versus the cities. *Urban Studies* 15, č. 3, s. 273–288.
- MASSEY, D. S., DENTON, N. A. (1993): *American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass*. Harvard University Press, Cambridge, MA, London, England, 292 s.
- MCKENZIE, R.D. (1924): The Ecological Approach to the Study of the Human Community. *The American Journal of Sociology*, 30, č. 3, s. 287–301.
- MOLOTH, M. (1976): The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. *The American Journal of Sociology*, 82, č. 2, s. 309–332.
- MORRILL, R.L. (1965): The Negro Ghetto: Problems and Alternatives. *Geographical Review*, 55, č. 3, s. 339–361.
- MUSIL, J. (2003): Proměny urbánní sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950–2000. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 137–167.
- NEWLING, B. E. (1969): The Spatial Variation of Urban Population Densities. *Geographical Review*, 59, č. 2, s. 242–252.
- O'HUALLACHAIN, B., REID, N. (1991): The Location and Growth of Business and Professional Services in American Metropolitan Areas, 1976–1986. *Annals of the Association of American Geographers*, 81, č. 2, s. 254–270.

- PARK, R. E. (1915): The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the City Environment. *The American Journal of Sociology*, 20, č. 5, s. 577–612.
- PARK, R. E. (1936a): Human ecology. *The American Journal of Sociology*, 42, č. 1, s. 1–15.
- PARK, R. E. (1936b): Succession, an Ecological Concept. *American Sociological Review*, 1, č. 2, s. 171–179.
- PARK, R. E., BURGESS, E., MCKENZIE, R. (1925): *The City*. University of Chicago Press.
- PAVLÍNEK, P. (1993): Anglo-americká geografie ve dvacátém století. In: L. Sýkora (ed.): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK Praha.
- PRETECEILLE, E. (2007): Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis? *Environment and Planning A*, 39, s. 10–31.
- PULIDO, R. (2000): Rethinking environmental racism: white privilege and urban development in Southern California. *Annals of the Association of American Geographers*, 90, č. 1, s. 12–40.
- REISS, A. J. (1956): Research Problems in Metropolitan Population Redistribution. *American Sociological Review*, 21, č. 5, s. 571–577.
- RICHARDSON, H. W. (1977): *The New Urban Economics: and Alternatives*. Pion Limited, London, 266 s.
- ROBSON, B. (1988): *Those Inner Cities: Reconciling the Economic and Social Aims of Urban Policy*. Clarendon Press, Oxford, 243 s.
- SASSEN, S. (1994): *Cities in a World Economy*. California, Pine Forge Press, Thousand Oaks, 157 s.
- SASSEN, S. (1991): *The Global City*: New York, London, Tokyo. Princeton University Press, 397 s.
- SASSEN-KOOB, S. (1984): The new labour demand in global cities. In: Smith, M.P. (ed.): *Cities in Transformation: Class, Capital and the State*. Sage, Beverly Hills – California, s. 139–171.
- SCHAEFER, F. K. (1953): Exceptionalism in Geography: A Methodological Examination. *Annals of the Association of American Geographers*, 43, č. 3, s. 226–249.
- SCHNORE, L. F. (1957): Metropolitan Growth and Decentralization. *The American Journal of Sociology*, 63, č. 2, s. 171–180.
- SCHNORE, L. F., PINKERTON, J. R. (1966): Residential Redistribution of Socioeconomic Strata in Metropolitan Areas. *Demography*, 3, č. 2, s. 491–499.
- SMITH, N. (1979): Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 54, č. 4, s. 538–548.
- SMITH, N. (1982): Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58, č. 2, s. 139–155.
- SMITH, N. (1984): *Uneven Development. Nature, Capital and the Production of Space*. Blackwell, New York, s. 198.
- SUI, D. Z. (2004): Tobler's First Law of Geography: A Big Idea for a Small World? *Annals of the Association of American Geographers*, 94, č. 2, s. 269–277.
- VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L. H., ROSSI, A., VIJVERBERG, C. H. T. (1982): *A Study of Growth and Decline*. Urban Europe, 1. Pergamon Press, Oxford, 162 s.
- WHITE, R., ENGELEN, G. (1993): Cellular automata and fractal urban form: a cellular modelling approach to the evolution of urban land-use patterns. *Environment and Planning A*, 25, č. 8, s. 1175–1199.
- WIRTH, L. (1939): Urbanism as a Way of Life. *The American Journal of Sociology*, 44, č. 1, s. 1–24.
- WIRTH, L. (1945): Human ecology. *The American Journal of Sociology*, 50, č. 6, s. 483–488.
- WU, F., WEBSTER, C. J. (1998): Simulation of land development through the integration of cellular automata and multicriteria evaluation. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 25, č. 1, s. 103–126.
- WYLY, E. K. (1999): *Continuity and Change in the Restless Urban Landscape*. *Economic Geography*, 75, č. 4, s. 309–338.

GROWTH AND DECLINE OF METROPOLIS: A PERENNIAL THEME IN URBAN RESEARCH

The paper presents a concise overview of main themes and concepts that have shaped debates about urban growth and decline since 1920s. It consists of short blocks ordered in time sequence, each reflecting themes and concepts. Beginning with formation of modern metropolis the paper gives attention to social ecology of Chicago school and social and neighborhood change within urban landscapes. Next part focuses on the metropolitan growth, suburbanization, decentralization and redistribution of population and human activities within metropolitan landscapes and their impacts on changing intra-metropolitan patterns of growth and decline. Metropolitan areas have been analyzed comparing growth and decline in cities, suburbs and areas outside metropolitan regions arriving to schematic classification assessing urban spatial change either along the division between centralization and decentralization or as discrete stages in urban development: urbanization, suburbanization, deurbanization and reurbanization. Neoclassical land use economics, new urban economics and recent cellular automata models have attempted to grasp the urban structure and its dynamics through the reduction of its complexity to a limited number of fundamental parameters. Since 1970s, deindustrialization, spatial divisions of labor and globalization affected uneven development between regions and cities as well as within cities. The spatially selective urban growth produced by the new investment round associated with expanding advance services that form the leading edge of global economy has formed landscapes of sharp contrasts with declining postindustrial areas. Concepts such as uneven development or restructuring have been applied to grasp this dramatically changing nature of globalizing cities. Increasing wage and income disparities together with the weakening role of welfare state contributed to the emergence of socially-polarized urban population. This was reflected with the use of concepts such as dual or divided city that symbolize parallel processes of social growth and decline present in contemporary cities. However, urban areas are influenced by both old and newly emerging types of social groups and economic activities. Consequently, the urban geography is more complex consisting of multiple areas, new and old, growing and shrinking. The new social and economic urban cleavages find their concentrated expression in distinct types of localities of growth and decline within contemporary cities, such as city centers, waterfronts, gentrified neighborhoods, gated communities, brownfields, public housing estates, edge cities, etc. Final part touches upon current discussion about continuity and change and chaos or order in urban development patterns. The complex pattern of urban changes has led some commentators (usually associated with so called Los Angeles school) to emphasize chaotic and random character of postmodern urban form that is in sharp contract with modern cities studied by Chicago school. The argument continues stating that these new urban forms require radical departure from earlier theories and methods in favor of new paradigm in urban studies. However, conducted empirical studies show that despite an increasing metropolitan complexity, cities has never been a simple one dimensional entity and that recent changes in urban form are as much about continuity as about formation of new landscapes that are radically different from the past.

(*Pracoviště autorů: L. Sýkora: katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail:
sykora@natur.cuni.cz. I. Sýkorová je postgraduální studentkou téže katedry; e-mail:
sykorov1@natur.cuni.cz.*)

Do redakce došlo 14. 3. 2007

IVANA SÝKOROVÁ

PRAŽSKÉ BROWNFIELDS: PŘÍLEŽITOST I HROZBA PRO ROZVOJ METROPOLE

I. Sýkrová: *Prague brownfields: opportunity and threat for the development of the metropolis.* – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 250–265 (2007). Brownfields belong to the major urban problems in Czechia. These derelict areas are characterized by decayed, abandoned buildings and sometimes by contaminated land. This article provides an analysis of brownfields in Prague. First, I introduce brownfields as declining areas that have at the same time a great growth potential for the city development. Second, I present the main characteristics of Prague brownfields based on findings from a field survey conducted in 2005–6. The paper concludes by a brief summary and assessment of advantages and drawbacks of brownfields existence and of their potential regeneration for the contemporary urban development in Prague. The capital city of Prague has not suffered as much as other cities and regions in the Czech Republic due to its different structure of economy, its position as the national control and command centre and a gateway linking the country with the world economy.

KEY WORDS: brownfields – urban decline – regeneration – Prague.

Příspěvek vznikl za podpory Grantové agentury Univerzity Karlovy z projektu č. 4/2006/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“ a z projektu č. 256/2005/B-GEO/PřF „Revitalizace brownfields v Praze: potenciál a možnosti využití strukturálních fondů EU“.

1. Úvod

Článek je věnován problematice brownfields v Praze a jejich vlivu na rozvoj metropole. Jeho hlavním cílem je odpovědět na otázku, co znamenají brownfields pro Prahu, jestli jsou spíše příležitostí, nebo hrozbou pro její další rozvoj. Jde o vstupní analýzu zaměřenou na podchycení rozsahu, charakteru a územního rozmístění brownfields. Předkládaný příspěvek je rozdělen do čtyř částí. Po krátkém úvodu následuje kapitola věnovaná rozmístění a typologii brownfields v Praze. Další část hodnotí atraktivitu brownfields z hlediska jejich regenerace. Závěr tvoří krátké shrnutí.

Brownfields a jejich regenerace jsou v současné době významným tématem ve světě (OECD 1999; Urban Task Force 1999; EU 1999; EPA – U.S. Environmental Protection Agency, www.epa.gov) i u nás (Jackson 2005; MŽP 2004a; MŽP 2004b; MMR, ÚUR 2006; MMR 2006). Dostávají se do popředí zejména v souvislosti s udržitelným rozvojem, s neúměrným rozrůstáním měst a revitalizací vnitřních měst. V Česku se brownfields začala věnovat zvýšená pozornost zejména v souvislosti se vstupem do Evropské unie a tím pádem možností čerpat nezanedbatelné finanční zdroje na regeneraci brownfields ze strukturálních fondů EU.

Brownfields jsou lokalitami, které značně ovlivňují dynamiku restrukturalizace postkomunistických měst. Ještě koncem 90. let minulého století však zůstávaly ve stínu jiných témat a nebyly uváděny ani mezi významnými tématy výzkumu postkomunistických měst (Sýkora 1999). Důraz byl kladen na procesy, jež měnily prostorovou organizaci měst mnohem dynamičtěji, jako například komercializaci a růst městského centra, úpadek sídlišť, gentrififikaci a suburbanizaci (Dingsdale 1999, Sýkora 2001, Wiegandt 2000). Například Sailer-Fliege (1999) v modelu postsocialistického města sice uvádí upadající průmyslové oblasti, větší pozornost však brownfields nevěnuje. Sýkora (2001) ve své analýze proměn prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace zmiňuje brownfields pouze okrajově. Brownfields vůbec neuvažuje Kovács (1999) v úvodním článku speciálního čísla GeoJournalu zasvěceného proměnám postsocialistických měst a termín brownfield není v celém tomto čísle použit ani jednou.

Brownfields přitáhly více pozornosti až nedávno. Ve dvou monografiích o rozvoji měst v nových členských státech Evropské unie (Van Kempen a kol. 2005, Altrock a kol. 2006) jsou brownfields považovány za významný problém urbánního rozvoje v některých zemích, a to zejména v Česku (Sýkora 2005, 2006; Garb, Jackson 2006) a Maďarsku (Szemző, Tosics 2005). Velká pozornost je brownfields věnována v článcích o rozvoji měst ve východní části Německa (Lötscher, Howest, Baštěn 2004; Lötscher 2005; Kujath 2005). Podrobnou studii zaměřenou na analýzu brownfields v Budapešti publikoval tým kolem Báry (Bárta a kol. 2006).

Brownfields jsou v předkládaném příspěvku chápány a prezentovány jako lokality nejvýraznějšího fyzického a sociálního/funkčního úpadku. Zároveň však příspěvek poukazuje na to, že nedostatečně využívané a chátrající pozemky a nemovitosti mohou představovat také značný potenciál pro další rozvoj. K této situaci dochází zejména v hodnotných, poptávaných a tudíž investičně atraktivních lokalitách. To mimo jiné zdůrazňují Marcuse s van Kempenem (2000) nebo Beauregard a Haila (2000) při identifikaci lokalit růstu a úpadku v současných městech. K územím, kde podle nich dochází a bude docházet k největším změnám, patří lokality na nábřeží (waterfronts) a staré průmyslové oblasti ve vnitřních částech měst. Zároveň ale také upozorňují na lokality přetrvávajících brownfields, které jsou charakteristické opuštěním nebo ukončením výroby a kontaminací pozemku. Ty zatím zůstávají stranou zájmu investorů a těžko nacházejí nové využití z důvodů vysokých finančních nákladů na regeneraci. Jsou tak výrazem úpadku.

Brownfields jsou příkladem lokalit dokumentujících sice dílčí, ale přitom velmi významné změny v prostorové organizaci měst v důsledku společenských a zejména hospodářských proměn a transformací. Značná část brownfields vzniká na plochách původně sloužících průmyslové výrobě a dalším ekonomickým činnostem. V industriálním městě představovaly průmyslové zóny rozvojová území koncentrující investice do, v té době, progresivních aktivit. V dnešní ekonomice velkých měst však původní výroby a další funkce zcela ztratily své opodstatnění nebo byly přemístěny do vhodnějších lokalit na okraj nebo mimo hlavní metropole. V důsledku deindustrializace a dalších procesů ekonomické restrukturalizace ztratila původní jádra ekonomického života svůj dřívější význam. V kontextu postsocialistických transformací se přitom proces deindustrializace, úpadku a vzniku brownfields odehrál v mnohem rychlejším sledu, než tomu bylo v tržních ekonomikách. Opuštěné a chátrající průmyslové areály patří k nejproblémovějším částem měst. V případě zájmu investorů a za podpory veřejného sektoru se však brownfields mohou opět změnit v růstové oblasti a prosperující lokality.

Brownfields považuji za oblasti, kde v nedávné době došlo k významné proměně od lokalit s intenzivním využitím k lokalitám využívaným omezeně a nedostatečně nebo zcela nevyužívaným a opuštěným. Jsou tak příkladem změny, kterou můžeme považovat za výrazný úpadek. Úpadek ve formě brownfields lze empiricky podchytit podrobným zmapováním těchto zón, a to s výrazným využitím terénní práce. Vzhledem k tomu, že brownfields jsou i potenciálními rozvojovými plochami, výzkum se zaměřuje i na postižení podmínek a znaků rozvoje. Jistým signálem rozvoje jsou plánované aktivity developerských společností a jednoznačným dokladem růstu a restrukturalizace je pak investiční aktivita a následné fyzické a funkční změny městského prostředí. Nutno také poznámenat, že potenciál růstu opuštěných nemovitostí a zón může ovlivňovat dynamiku růstu v jiné oblasti metropolitního regionu. Úspěšná regenerace brownfields tak z hlediska rozvoje některých funkcí představuje alternativu k rozvoji na dosud nevyužívaných plochách za hranicemi kompaktního města. Vzhledem k tomu, že jde o variantu výrazně příznivější z hlediska udržitelného rozvoje, a to svými efekty jak ve vnitřním městě, tak vzhledem k suburbanizaci, tak si problematict utváření, existence a regenerace brownfields zaslouží mimořádnou pozornost.

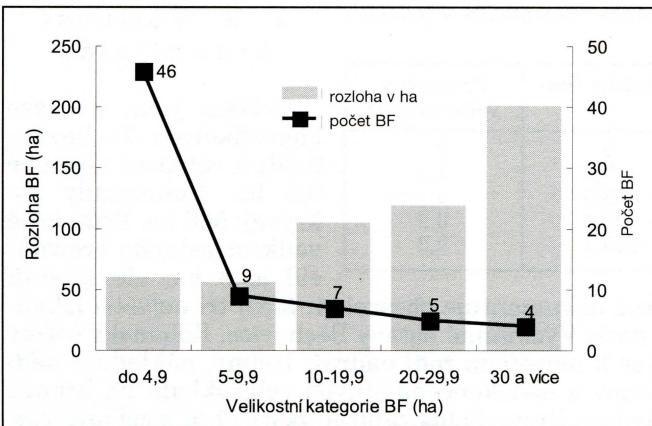
2. Rozmístění a typologie brownfields v Praze

2. 1. Metodika průzkumu

Pražské brownfields jsem identifikovala na základě definice brownfields, kterou používá město Brno při mapování brownfields na svém území. „Brownfields jsou plochy uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou úplně, popřípadě zčásti opuštěné nebo minimálně využívané. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, dražní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti (např. zařízení zdravotnictví, sportu aj.). Fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí a v důsledku své původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány nebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití.“ (<http://www.brno.cz>). Tato definice jediná vymezuje minimální velikost (0,5 ha) a míru využití brownfields (horní hranice využitelnosti území je 30 %). Zvolila jsem ji i z důvodu možného budoucího srovnání pražských a brněnských brownfields.

Na základě vlastní znalosti pražského prostředí a empirického průzkumu ploch (kde jsem řešila otázku, které plochy ještě začlenit do brownfields a které už ne) jsem brněnskou definici ještě zpřesnila pro vyhodnocení dat z terénního šetření. Mezi brownfields jsem nezařadila nevyužívané kompostárny, skládky, apod., jelikož na jejich území nejsou žádné stavby. Lokalitu jsem považovala za brownfields, pokud byla alespoň jeden rok nevyužívaná. Maximální hranici využívání území brownfields jsem posunula na 50 %. Mnohdy jsou totiž brownfields dočasně využívané plochy, kdy je provozující aktivity netransformují. Možnost jejich dočasného využívání ale hráje roli v atraktivitě pro investory a v jejich strategii pro akvizici nemovitostí (blíže kapitola o atraktivitě v tomto příspěvku).

Brownfields jsem charakterizovala pomocí lokality (adresa, správní obvod, městská část, katastr, zóna), velikosti (rozloha), současného stavu, využití (původní funkční využití, současné plošné využití – kolik % využíváno), doby nevyu-



Obr. 1 – Rozdělení brownfields do velikostních kategorií

Sýkory (2007) s tím, že ze zóny 4 byly vyčleněny okrajové části Prahy do samostatné příměstské zóny 5, a to na základě rozdělení metropolitní oblasti Prahy na jádro a zázemí (Sýkora, Posová 2007). Brownfields totiž výrazně poštihují i menší sídla na okraji Prahy (což ukazuje tabulka 1), a proto je vhodné v rámci Prahy k jejich podchycení vymezit i příměstskou zónu. Výsledné rozčlenění je tedy následující: tradiční centrum města zahrnující Staré a Nové Město na pravém břehu Vltavy (zóna 1), rozšířené centrum města tvořící zbytek historického centra a části Smíchova, Karlína a Vinohrad, tj. území kam expandují komerční aktivity a využívají volné plochy včetně brownfields (zóna 2), zbytek vnitřního města s největší koncentrací průmyslových areálů a industriálních brownfields (zóna 3), vnější město (zóna 4) a příměstské zóny tvořené okrajovými městskými částmi Prahy s vyšším zastoupením zemědělských brownfields (zóna 5).

Při mapování pražských brownfields jsem vycházela z Průzkumu využití průmyslových ploch, který pro Útvar rozvoje města vypracovala Doležalová (2003), a z magisterské práce Maudrové (2004). Doplnila jsem je, rozšířila a upravila na základě informací získaných vlastním dotazníkovým a terénním šetřením. Průzkum probíhal od podzimu 2005 v 57 městských částech Prahy kombinovanou formou – e-mailem, telefonicky, osobním pohovorem a terénním šetřením. Cílem bylo ověřit existenci dříve podchycených brownfields a vyhledání dosud neregistrovaných brownfields. Tento záměr se povedlo naplnit zejména v malých městských částech, jejichž úřady mají lepší přehled o svém území, takže dotazované osoby byly schopny označit většinu zdevastovaných či nevyužívaných nemovitostí a uvést k nim podrobnosti. U velkých městských částí se podařilo zachytit ty nejvýznamnější brownfields, ale ne ty menší, protože nejsou pro místní správu podstatné. Setřením se identifikovaly nové brownfields, zejména neprůmyslové, jenž předchozí průzkum nezahrnoval. Z původního seznamu byly vyrazeny některé lokality, jelikož už došlo k jejich přestavbě nebo bylo v terénu ověřeno, že do kategorie brownfields nespadají. Nejproblematictějším druhem nemovitostí, u kterého je obtížné jeho zařazení či vyloučení z kategorie brownfields, jsou rozsáhlé průmyslové areály (např. podniky Kovošrot, Mototechna). Zjištění míry jejich využití totiž překračovalo možnosti realizovaného terénního průzkumu.

žívání (od kdy opuštěno), ekologického znečištění, vlastnictví (druh vlastnictví, počet vlastníků, hlavní vlastníci), památkové ochrany a existence záměru či projektu na přestavbu. Jako vzor mi posloužila brněnská databáze brownfields (<http://www.brno.cz>). Údaje o rozloze a vlastnictví jsem vyhledala v katastru nemovitostí.

Rozdělení Prahy do zón bylo převzato od

Tab. 1 – Základní charakteristiky brownfields v jednotlivých územních zónách Prahy

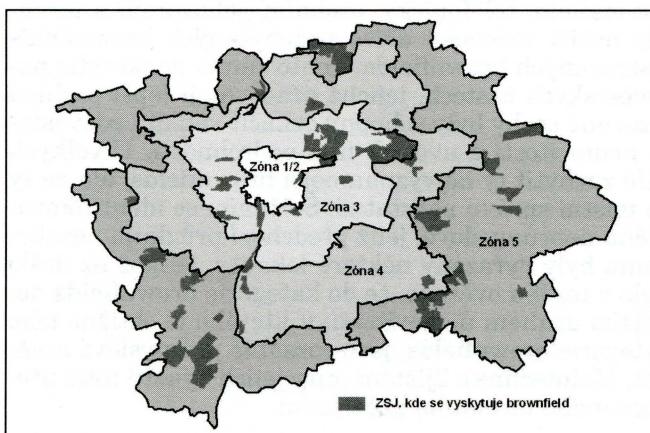
Zóna	Počet brownfields	Rozloha (ha)	Průměrná velikost (ha)
1	0	0	0
2	4	7,6	1,9
3	35	318,5	9,1
4	9	28,6	3,2
5	23	213,1	9,3

mezi nimi velké rozdíly, což dokumentuje obrázek 1. Mezi tři největší lokality (s rozlohou nad 50 ha) patří Výzkumné ústavy Běchovice, Rohanský ostrov a skleníky Radotín. Dále se k největším řadí nádraží Bubny, nákladové nádraží Žižkov, nádraží Smíchov a nedokončená stavba velkoskladu na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup. Brownfields zabírají pouze 1 % z celkové rozlohy města. Pokud ale plochu brownfields porovnáme se zastavěnou plochou v Praze, tak rozloha brownfields odpovídá 11,7 % zastavěné plochy.

Obrázek 1 ukazuje rozložení brownfields podle velikosti a jejich četnosti v jednotlivých velikostních kategoriích. Na první pohled je vidět dominantní podíl malých brownfields s velikostí do 5 ha. Je jich 46 z celkového počtu 71 lokalit. Rozlohu větší než 10 ha má už jen 16 lokalit. Obecně bych tedy brownfields v Praze rozdělila do dvou skupin: na malé (do 10 ha) a na velké (nad 10 ha).

2. 3. Prostorové rozmístění brownfields v Praze

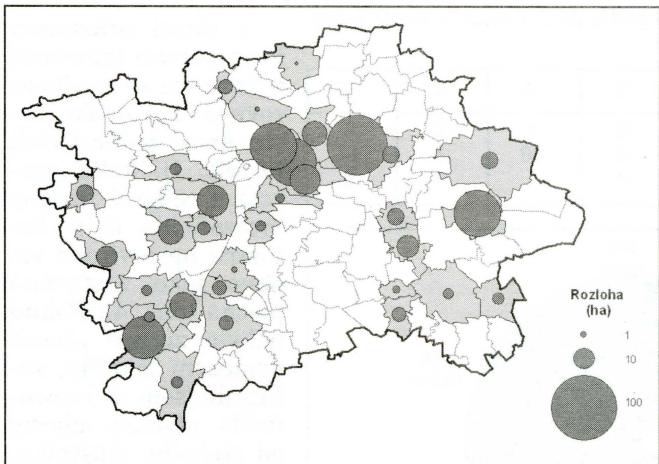
Brownfields se vyskytují především ve dvou zónách – ve vnitřním městě (zóna 3) a v okrajových částech Prahy (zóna 5; tab. 1). Podrobné prostorové rozložení brownfields v Praze a v rámci jednotlivých zón ukazuje obrázek 2, kde jsou zvýrazněny všechny základní sídelní jednotky, kde se vyskytuje brownfield. Zóna 1 vlastně odpovídá „starému“ komerčnímu centru města. Zónu 2 tvoří expandující centrum Prahy, tj. patří sem území, kam se rozšiřují zejména obchodní a administrativní plochy (Sýkora 2007). V této zóně se vyskytují brownfields, kde už revitalizace a regenerace úspěšně probíhá. Zónu 3 lze charakterizovat jako území nejvýraznějšího úpadku a zároveň i potenciálu pro růst. Ten představuje možnost expanze obchodního centra z historického jádra Prahy na rozsáhlá, atraktivně lokalizovaná brownfields v oblasti Smíchova, Karlína, Holešovic, Žižkova, Vysočan a Libně. Připravují se projekty regenerace nedostatečně využívaných nádraží na Smíchově, Bubenec–Holešovicích, Žižkově. Byla zahájena výstavba v rozsáhlé nevyužívané oblasti



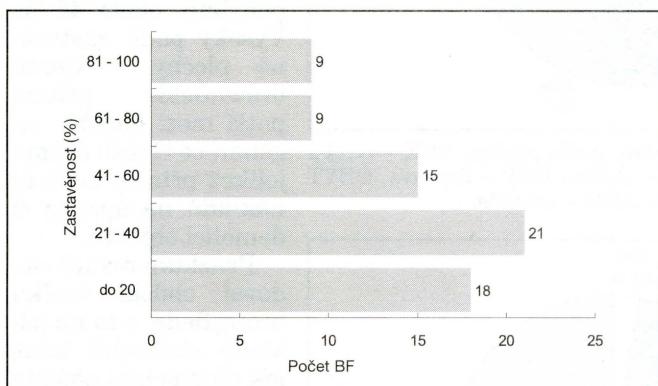
Obr. 2 – Rozmístění brownfields v Praze podle zón

2. 2. Velikost brownfields

Celkem jsem v Praze identifikovala 71 brownfields s velikostí nejméně 0,5 ha. Dohromady pokrývají 568 ha. Průměrná velikost jednoho brownfield je 8 ha, ale existují



Obr. 3 – Rozmístění a plocha brownfields v jednotlivých katastrech



Obr. 4 – Zastavěnost brownfields

né rozsáhlé lokality v oblasti (v Radotíně skleníky a v Běchovicích areál Výzkumných ústavů).

2. 4. Stav, zastavěnost a původní využití brownfields

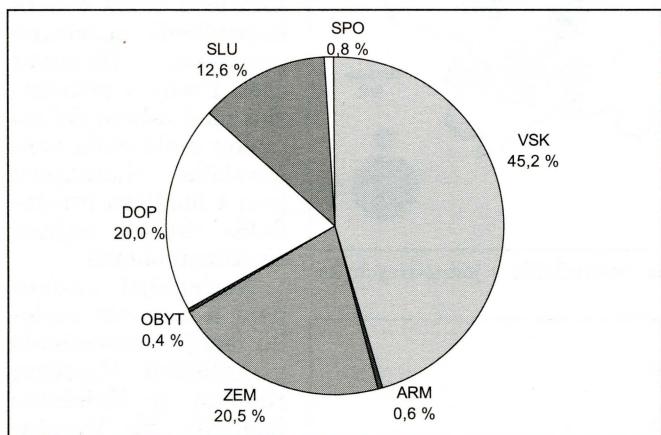
Důležitou charakteristikou brownfields je jejich rozdělení na nevyužívané a částečně využívané. Průzkum ukázal, že v Praze je 47 nevyužívaných brownfields, tj. dvě třetiny z celkového počtu. Zbylá třetina brownfields je částečně využívána, ale maximálně do 50 % jejich rozlohy. Pokud ale hodnotíme, kolik plochy je nevyužíváno, tak to je přesně naopak. Dvě třetiny plochy brownfields jsou částečně využívány (témař 400 ha) a zbytek je bez aktivity. Největší nevyužívané plochy jsou nedokončená stavba velkoskladu na hraniči Dolních Měcholup a Štěrbohol a skleníky v Chuchli. Ze 47 nevyužívaných brownfields je pět lokalit s nikdy nedokončenými stavbami, na třech brownfields proběhla demolice staveb, v jedné lokalitě bylo vydané územní rozhodnutí na výstavbu bytů (Dvůr Nad Rokytkou ve Vysočanech) a v jedné stavební povolení rovněž na nové byty (River Lofts v Holešovicích).

podél obou břehů Vltavy (holešovický a libeňský přístav a Rohanský ostrov). V neposlední řadě sem patří tradiční centrum průmyslové výroby ve Vysočanech. Zóna 4 není brownfields podstatně postižena. Okrajové části Prahy v příměstské zóně zahrnující zejména malá sídla venkovského charakteru jsou z hlediska brownfields druhou nejvíce zatíženou oblastí.

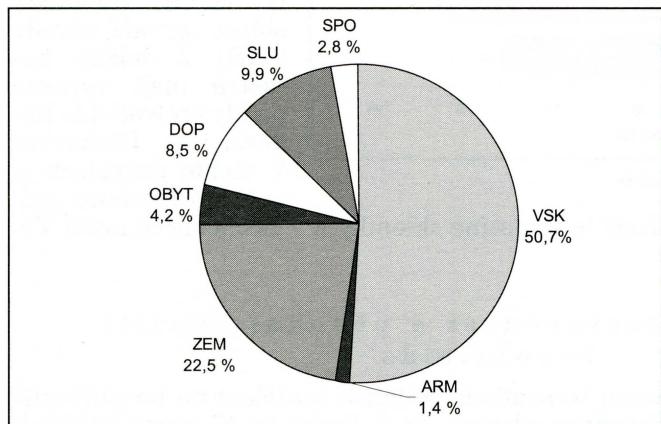
Nejčetnější zastoupení a největší rozlohu mají brownfields v katastru Vysočan, Karlína a Holešovic (obr. 3). Ve Vysočanech se nachází 18 lokalit brownfields, z čehož 9 jich vlastně tvoří jednu rozsáhlou oblast (bývalé závody ČKD). Z dalších katastrů mají výrazné podíly brownfields Radotín a Běchovice. V těchto případech je to dáné existencí jed-

Tab. 2 – Brownfields v Praze podle data vzniku a podle městských zón

Zóny	1	2	3	4	5
Po roce 2000	0	2	4	2	3
1990–2000	0	2	30	3	14
Před rokem 1990	0	0	1	4	6



Obr. 5 – Původní funkční využití (podle plochy). VSK – výroba a sklady, SPO – sport, SLU – služby, DOP – doprava, OBYT – bydlení, ZEM – zemědělství, ARM – armáda.



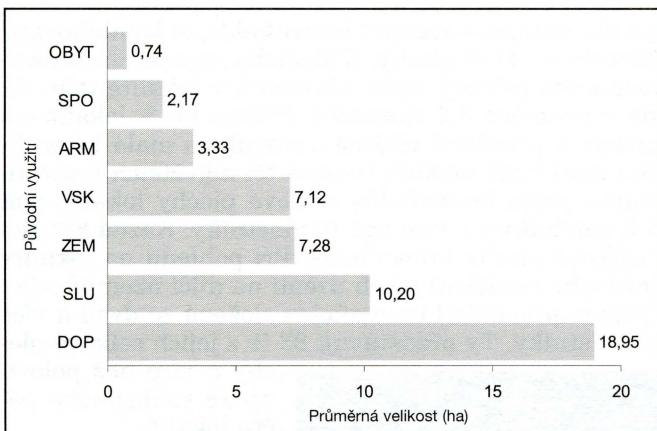
Obr. 6 – Původní funkční využití (podle počtu brownfields). VSK – výroba a sklady, SPO – sport, SLU – služby, DOP – doprava, OBYT – bydlení, ZEM – zemědělství, ARM – armáda.

dobu (po r. 2000), vznikly zejména následkem povodní v roce 2002. Podrobnější rozdělení podle jednotlivých zón ukazuje tabulka 2.

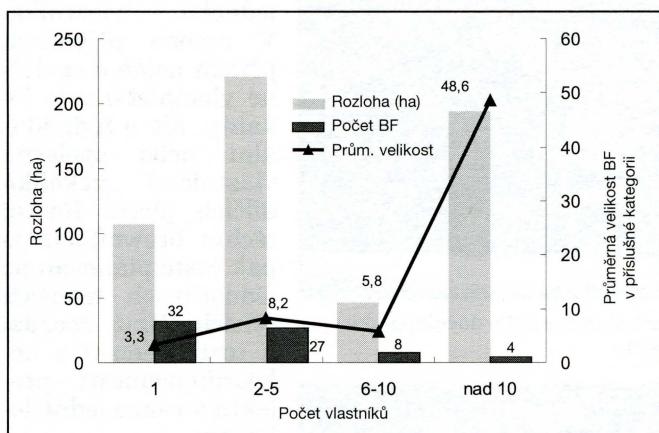
Původní funkční využití brownfields je znázorněno na obrázcích 5 a 6. Je patrné, že největší podíl, téměř poloviční, mají původně výrobní a skladové objekty (VSK). Druhé nejrozsáhlejší jsou brownfields využívané původně zemědělstvím a dopravou (ZEM, DOP). Významnější podíl představují ještě objekty dříve využívané službami (SLU). Ostatní kategorie mají minimální podíl na

V rámci průzkumu jsem pomocí informací z katastru nemovitostí rovněž zjišťovala zastavěnost jednotlivých lokalit, tj. kolik procent z celkové rozlohy brownfields je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha (obr. 4). Pokud nebylo známo přesné vymezení lokality, zahrnula jsem do brownfields všechny plochy od stejného vlastníka. Průměrná zastavěnost brownfields v Praze se pohybuje okolo 45 %. Vysoký podíl zastavěné plochy v území brownfields přitom patří mezi bariéry regenerace těchto území, jelikož přináší zvýšení nákladů na opravu či demolici objektů.

Průzkum rovněž sledoval období vzniku brownfields, a to na základě sledování toho, jak dlouho jsou objekty opuštěné (kdy byly naposledy využívané). Pomocí této charakteristiky jsem brownfields v Praze rozdělila do tří kategorií: opuštěná po roce 2000 (nedávno), po roce 1989 a před rokem 1990. Většina brownfields (70 %), vznikla po roce 1989. Lokality, které jsou opuštěné nejkratší



Obr. 7 – Průměrná velikost brownfields (podle původního využití). VSK – výroba a skladы, SPO – sport, SLU – služby, DOP – doprava, OBYT – bydlení, ZEM – zemědělství, ARM – armáda.



Obr. 8 – Počet vlastníků

fields s komplikovanými vlastnickými vztahy, jako jsou rozdílné vlastnictví budovy a pozemku, duplicitní vlastnictví¹, zaplombování v katastru nemovitostí a vlastník v likvidaci či konkurzu. Specifický případ pak představují území, kde se vzájemně prolíná vlastnictví veřejného a soukromého sektoru.

Brownfields jsou více než z poloviny v soukromém vlastnictví. Další velkou skupinu (34 %) tvoří brownfields v kombinovaném vlastnictví subjektů veřejného a soukromého sektoru. Ve výlučném vlastnictví veřejného sektoru je

¹ Duplicítní vlastnictví k téže nemovitosti je zvláštním případem zápisu práv do katastru nemovitostí (§ 37 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb.). K tomuto postupu přistoupí katastrální úřad v případě, kdy je mu po stupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimž je vázán, a každá z těchto listin svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Duplicítním zápisem vlastnictví katastrální úřady nerohodují o vlastnictví k nemovitosti, ale zapisují tak skutečnost existence více vlastníků k téže nemovitosti, i když je zřejmé, že všichni zapsaní vlastníci nejsou ani být nemohou (Zdroj: www.epravo.cz).

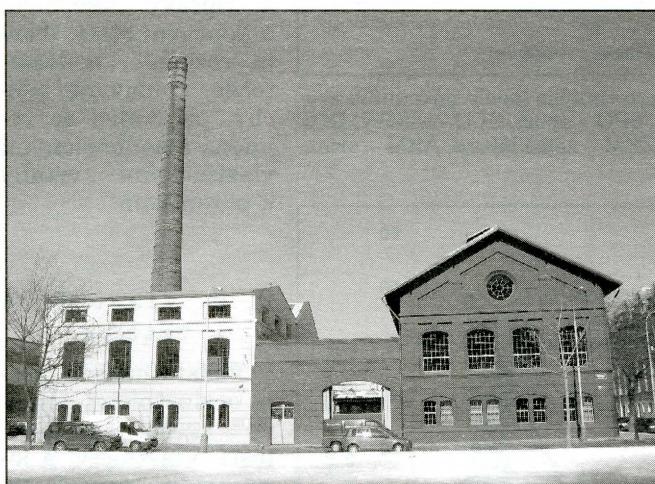
rozloze i na počtu brownfields. Největší jsou v průměru dopravní brownfields (viz obr. 7) a za nimi pak s velkým odstupem brownfields využívané službami, zemědělstvím a výrobou. Dopravní pozemky zahrnují zejména parcely Českých drah a Správy železniční a dopravní cesty. Jsou to rozsáhlé, nedostačeně využívané plochy, potýkající se zejména s nedořešenými vlastnickými vztahy k pozemkům.

2. 5. Vlastnické vztahy

Podstatné jsou údaje o vlastnictví získané z katastru nemovitostí. Vlastnictví a jeho struktura jsou totiž významnými faktory ovlivňujícími regeneraci brownfields. Nedořešené či problematické vlastnické vztahy brzdící další rozvoj se často týkají brown-

pouhých osm lokalit. Když ale vezmeme rozlohu brownfields, je kombinované vlastnictví na 51 % a soukromé na 41 % plochy. Z hlediska regenerace brownfields je významným ukazatelem celkový počet vlastníků v lokalitě (obr. 8). Na jednu lokalitu připadá v průměru 3,4 vlastníka. Přitom 45 % lokalit má jednoho vlastníka. Jde přitom v převážné většině o rozsahem malá brownfields. Více než 10 vlastníků mají čtyři lokality (včetně tří největších brownfields). Pokud vezmeme místo počtu brownfields celkové plochy lokalit, pak jsou nejrozsáhlejší ty s 2–5 vlastníky a s více než 10 vlastníky. Každá kategorie zahrnuje asi třetinu celkové plochy brownfields. Při pohledu na lokality brownfields z hlediska vnitřního rozdělení jejich území na dílčí územní celky jednotlivých vlastníků výrazně převládají brownfields složená ze dvou a více území, která mají odlišné vlastníky. Ty představují 83 % z jejich celkové plochy a více než polovina ze souhrnného počtu lokalit.

Lokality brownfields s rozlohou větší než 10 ha mají (kromě dvou lokalit) více než jednoho vlastníka. V mnoha případech přitom nejde o společné vlastnictví celé lokality, ale o individuální nebo společná vlastnictví několika dílčích ploch. Rozvoj těchto brownfields je pak často plánován po jednotlivých menších celcích, čímž dochází k roztříštěnosti a nekoordinovanosti projektů v rámci jedné lokality.



Obr. 9 – Bývalá kotlina v Karlíně, dnes sídlo developerské společnosti MCA. Foto I. Sýkorová.



Obr. 10 – Nedokončená stavba na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup. Foto J. Tulach.

2. 6. Ekologické znečištění, památková ochrana

Ekologické znečištění bylo hodnoceno subjektivně, na základě dostupných informací. Žádný speciální průzkum nebyl v rámci této práce uskutečněn. Myslím si, že ekologické znečištění není v Praze obecně

velkou překážkou regenerace brownfields. Problém mají jen některé lokality. Podle mého odhadu jsou 2/3 identifikovaných lokalit pravděpodobně bez výraznějšího ekologického zatížení, které by ovlivňovalo jejich regeneraci. Ale podíl se změní, když místo počtu lokalit vezmeme jejich plochu. Ekologické zatížení pak vykazuje 46 % ploch.

Památková ochrana je omezujícím faktorem u 37 % lokalit. Toto platí z hlediska rozlohy i počtu brownfields. Existence objektu, který je zahrnut mezi národní kulturní památky, je u některých brownfields nejvýznamnější bariérou přestavby. Někdy nespadají pod památkovou ochranu jednotlivé objekty, ale celé oblasti (např. Holešovice a Karlín). V těchto lokalitách je nutné hledat kompromis při plánování přestavby a nového využití.

2. 7. Záměr na regeneraci brownfields

Tento příspěvek též hledá odpověď na otázku, jestli jsou brownfields v Praze příležitostí, nebo spíše hrozbou pro rozvoj metropole, což souvisí s jejich atraktivitou pro investory. Proto je důležité, zda existuje záměr na regeneraci nebo představa o budoucím využití či nikoliv. Podle toho byly ohodnoceny jednotlivé brownfields a nebylo přitom rozlišováno, v jaké fázi se záměr nachází. Většinou jde spíše o představu než o skutečnou realizaci. V době průzkumu bylo vydáno pouze jedno územní rozhodnutí a jedno stavební povolení. Některí developeri se dokonce na základě situace na trhu rozhodli změnit svůj

Tab. 3 – Záměry na regeneraci brownfields podle městských zón

Existuje záměr			Zóna		
	1	2	3	4	5
Ano	0	3	20	5	3
Ne	0	1	15	4	20

projekt a tím pádem i odložit jeho realizaci (např. společnost Abalon svoje Kolben Business Centrum). Záměr na přestavbu se vyskytuje u 32 lokalit (45 %). Když ale spočítáme rozlohy, které

projekt pokrývá, tak je poměr opačný, na 64 % ploch brownfields záměr existuje a na 36 % ne. Nejvíce záměrů na přestavbu existuje v zóně vnitřního města (zóna s nejvýraznějším zastoupením brownfields), což tak potvrzuje její přitažlivost pro investory. S nedostatkem zájmu se naopak potýká vnější zóna a i některé lokality ve vnitřním městě. Pro investory nejpřitažlivější jsou původní dopravní plochy – na všech existuje záměr i přes mnohde přetravávající nedorešené otázky vlastnictví pozemků (tab. 3).

Z celkového počtu 16 lokalit s rozlohou nad 10 ha nemá projekt pět brownfields. Patří mezi ně i jedna z největších lokalit brownfields v Radotíně. Bývalé skleníky v Radotíně jsou v současné době částečně využívány (soukromou firmou k výrobě pracovních oděvů a k činnostem s touto výrobou souvisejícím). K jejich chátrání došlo po povodních v roce 2002. Půda je kontaminovaná a brownfields patří celkem 25 vlastníkům (budovy odkoupila již zmíněná soukromá firma, pozemky jsou však majetkem restituentů a Pozemkového fondu a firma vlastnící budovy má na tyto pozemky nájemní smlouvy).

3. Atraktivita brownfields z hlediska regenerace

Ke zhodnocení brownfields v Praze z hlediska rozvoje a úpadku je potřeba analyzovat jejich atraktivitu pro developery a investory. Atraktivitu brownfi-

elds jsem zjišťovala pomocí dotazníkového šetření mezi developerskými, konzultačními a právními společnostmi a bankami (uskutečněno na podzim 2005). Jelikož návratnost odpovídá velice nízká (15 %, celkově 9 odpovědí a z toho pouze 4 respondenti vyplnili celý dotazník), přidala jsem ještě dva další zdroje informací. Následující shrnutí tedy vychází z dotazníkového šetření, z rozhovorů s vybranými klíčovými developery působícími v brownfield lokalitách a z informací o trhu s nemovitostmi (internet, tisk, publikace).

Většina významných developerů na trhu s nemovitostmi v Praze nepracuje na územích brownfield. Mají odlišné firemní strategie a preferují práci na projektech nové výstavby. Těch několik málo firem, které se na regeneraci brownfields soustředí (např. Real Estate Karlín, Codeco, Ablon, Red Group), se na tu to oblast zaměřilo z rozmanitých důvodů. Brownfields jsou často neopakovatelnou příležitostí v hodnotných lokalitách blízko centra a ve vnitřním městě. Firmy, jež se zaměřují na jejich regeneraci, disponují know-how, zkušenostmi ze zahraničí a dostatkem času na uskutečnění projektů (jsou kapitálově silné). Ty, které své projekty už realizovaly a byly úspěšné, mají motiv dál pokračovat. Rovněž je zde z výše uvedených důvodů malá konkurence mezi developerem. Specifickým důvodem je výhodnost investice do brownfields, protože lze generovat zisk pronajímáním části areálu v průběhu přípravy projektu.

Zájem investorů o regeneraci brownfields a aktivity s tím spojené jsou ovlivněny následujícími faktory: firemní strategii, nabídkou pozemků a jejich velikosti, časovou, finanční a manažerskou náročností regenerace, vlastnickým nemovitostí, mírou ekologického znečištění, postojem města a jeho aktivitou v této problematice, spoluprací soukromého a veřejného sektoru, spoluprací s ostatními developerem a majiteli, územním plánem a v neposlední řadě i nabídkou podpůrných finančních nástrojů.

Brownfields se vyskytují po celém městě (viz výše) a každá lokalita má svá specifika. Mezi nejatraktivnější území z pohledu developerů patří lokality ve Vysočanech, na Smíchově, v Holešovicích a na Libeňském ostrově. Ve většině těchto čtvrtí se už projekty na přestavbu připravují nebo dokonce už na části území probíhají. Mezi nejméně atraktivní rozsáhlé plochy, kde bude trvat déle, než dojde k regeneraci, patří Běchovice, skleníky v Radotíně a ve Velké Chuchli. Obecně lze tedy konstatovat, že nejpřitažlivější a s největší šancí na regeneraci jsou lokality v blízkosti centra a řeky, dopravně výborně obslužené a s existující infrastrukturou. Výhodou je i to, že v takových atraktivních územích už není mnoho volných pozemků na novou výstavbu a tak regenerace brownfields je vlastně jedinou možností zde investovat. Velikost brownfields není rozhodujícím ani omezujícím faktorem.

Mezi nejvýznamnější faktory, které snižují atraktivitu brownfields, řadí developeri v Praze finanční a časovou (někdy i manažerskou) náročnost regenerace a nedořešené, často velice složité majetkové vztahy k pozemkům a budovám. Zajímavé ale je, že někteří, co na brownfields působí, nepovažují projekty v těchto lokalitách za finančně náročnější než na volných pozemcích. Nevadí jim připravovat projekt delší dobu, jelikož jsou kapitálově silní či generují určitý zisk částečným pronajímáním brownfields. Pořádají architektonické soutěže, aby dosáhli co nejlepšího výsledku a posílili konkurenční schopnosti svých projektů, a využívají podrobné průzkumy pro to, aby vhodně načasovali uvedení projektu na trh. V mnoha případech je pro realizaci plánovaného rozvoje nutné provést změny v územním plánu, což vyžaduje určitou dobu.

Spolupráce s Magistrátem hlavního města Prahy je z pohledu soukromých firem charakterizována jako dobrá. Magistrát neklade překážky, když není

projekt problematický. Celkový postoj města k problémům brownfields je ale takový, že město nijak specificky regeneraci brownfields nepodporuje, není aktivní, nechává vše na developerech a investorech a čeká na jejich zájem a návrhy (např. stále nebyla založena Pražská rozvojová agentura, jak bylo proklamováno ve Strategickém plánu; Útvar rozvoje hl. m. Prahy 2000). V odpovědích na dotazník bylo rovněž zmíněno, že problémem je i to, že není zpracována metodika, přesná definice a klasifikace brownfields pro Prahu. V tom ale podle mého názoru Praha není výjimkou. V Česku, Evropě a USA každý za brownfields považuje něco trochu jiného a jednotná definice neexistuje (Jackson 2005, Alker 2000, Oliver a kol., Yount 2003).

Podpora a aktivní účast městských částí na řešení regenerace brownfields patří rovněž mezi významné faktory ovlivňující zájem podnikatelů. V rámci šetření rozsahu brownfields v jednotlivých městských částech byly ve třech městských částech s výrazným postižením brownfields (Praha 7, 8 a 9) položeny zodpovědným úředníkům i otázky ohledně postoje městské části k brownfields a jejich regeneraci. Bylo zjištěno, že celková znalost problematiky se odvíjí od znalostí zodpovědných osob. Na některých radnicích problematice rozumějí a aktivně ji řeší, ale jinde naopak komplexní přístup a aktivity chybí. Není neobvyklé, že úředníci znají jen problematiku svého oddělení, tj. územního rozvoje, a informace o možnostech financování z evropských peněz jdou mimo ně, i když to spolu velmi úzce souvisí. Je to způsobeno tím, že mají omezené pravomoci v rozhodování. Splní svoji roli tím, že pouze posoudí soulad projektu s územním plánem.

Celkový rozvojový potenciál výrazně ovlivňuje spolupráce s ostatními developery nebo majiteli v lokalitě. Například ve Vysočanech existují tři skupiny vlastníků – aktivní (ti, co se sdružili ve sdružení Nové Vysočany, <http://www.novevysocany.cz/>), pasivní (s pozemky se nic neděje) a spekulativní (čekají na výhodný prodej a někdy záměrně blokují další rozvoj). Na podporu rozvoje Karlína zase vzniklo Sdružení investorů pro Prahu 8, <http://www.ip8.cz/index.php>.

Vliv na zájem developerů o regeneraci opuštěných nemovitostí má i existence finančních či jiných nástrojů. V Praze existuje v současné době pouze jediný takovýto nástroj, a to Jednotný programový dokument pro Cíl 2 (JPD2) sloužící k čerpání prostředků ze Strukturálních fondů EU (Sýkorová 2006). Ti, kteří na brownfields působí, o existenci tohoto zdroje vědí, ale zatím ho z různých důvodů nevyužívají. Nevyplatí se pro ně finančně a z důvodu časové a administrativní náročnosti. Firmy přesto drží tento zdroj v patrnosti a podle reakcí lze očekávat, že pokud dojde v pravidlech implementace ke změnám, tak by ho rády využily.

4. Závěr

Předkládaný příspěvek je prvním a hrubým náhledem do problematiky brownfields a jejich regenerace. Provedený výzkum prokázal, že celková rozloha brownfields na území hlavního města není významná (1 %), ale když ji srovnáme s velikostí zastavěné plochy, pak už rozloha brownfields překračuje 11 % celkové zastavěné plochy.

Brownfields v Praze lze rozdělit do dvou skupin: na malé (s rozlohou do 10 ha) a na velké (s rozlohou nad 10 ha). Malé brownfields nalezneme zejména v okrajových městských částech Prahy. Jsou pro metropoli spíše hrozbou a problémem. Pro soukromé investory nejsou atraktivní kvůli lokalizaci a po-

kud jsou ve vlastnictví veřejného sektoru, tak je obtížné najít v rozpočtu malých městských částí prostředky na jejich regeneraci. Navíc na úřadech těchto městských částí zpravidla chybí odborníci, kteří by problematice rozuměli a znali možnosti a finanční programy na podporu jejich regenerace. Velké brownfields jsou většinou velmi atraktivní, představují značné rozvojové příležitosti, ale také se potýkají se specifickými problémy. Přitahují soukromý kapitál a většina těchto lokalit už má zájemce o regeneraci a pracuje se na projektech nového využití. Tato území se rovněž potýkají se spekulanty, kterým jde pouze o zisk a ne o regeneraci území, takže lze těžko odhadnout, jestli bude jejich regenerace celkově úspěšná. Například v oblasti Vysočan několik společností připravuje nebo už realizuje ambiciózní plány přestavby, ale zároveň jsou tu brownfields, jež vlastní spekulanti, jejichž jediným zájmem je majetek prodat za co nejvyšší cenu a nikoliv spolupracovat s ostatními vlastníky na celkové přeměně oblasti.

Praha je, co se týče brownfields, velice specifická a odlišuje se od zbytku republiky. Město se neúčastní aktivit v souvislosti s přípravou Národní strategie regenerace brownfields a na svém území bohužel neinicIALIZovalo žádnou vyhledávací studii, jak tomu bylo v ostatních krajích v průběhu posledního roku (podrobněji viz Sýkorová 2006 a <http://www.czechinvest.org>). Jedním z důvodů je, že Praha patří do jiného Cíle finanční podpory ze Strukturálních fondů Evropské unie než celý zbytek republiky. Druhým významným důvodem je postoj správy města k problematice brownfields. Nepovažuje je za problém, ale výhradně za rozvojovou příležitost. Město necítí potřebu se hlouběji v této oblasti angažovat, jelikož Praha jako lokalita je dostatečně atraktivní pro investory. Místo vlastní iniciativy preferuje přístup vyčkávání na investory a jejich požadavky. Brownfields v Praze jsou velkým potenciálem pro další rozvoj města a zároveň výzvou pro vedení metropole, aby tento potenciál využilo, podpořilo a koordinovalo rozvoj ku prospěchu celé metropole.

Rovněž bych chtěla poděkovat Luděkovi Sýkorovi za velmi cenné připomínky k textu tohoto příspěvku.

Literatura:

- ALKER, S., JOY, V., ROBERTS, P., SMITH, N. (2000): The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43, č. 1, s. 49–69.
- ALTROCK, U., GÜNTER, S., HUNING, S., PETERS, D., eds. (2006): Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention. Ashgate.
- BARTA, G., BELUSZKY, P., CZIRFUSZ, M., GYÖRI, R., KUKELY, G. (2006): Rehabilitating the Budapest Brownfield Zone. Discussion Papers No. 51. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Science.
- BEAUREGARD, R., HAILA, A. (2000): The Unavoidable Continuities of the City. In: Marcuse P., van Kempen R. (ed.): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Oxford, Blackwell.
- DINGSDALE, A. (1999): Budapest's built environment in transition. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 63–78.
- DOLEŽELOVÁ, L. (2003): Průzkum využití průmyslových ploch v Praze. Disertační práce. Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Val-de-Marne, ČVUT v Praze, Fakulta architektury.
- EC (1996): European Sustainable Cities. Brussels, Luxembourg: European Commission.
- EPA, U.S. Environmental Protection Agency. Dostupné na <http://www.epa.gov/swerospbs/bf/index.html> (15.2.2007).
- EU (1999): Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action. Dostupné na http://ec.europa.eu/regional_policy/. (15.2.2007).

- GARB, Y., JACKSON, J. (2006): Central Europe's Brownfields: Catalyzing a Planning Response in the Czech Republic. In: Altrock, U., Günter, S., Huning, S., Peters, D., (eds.): Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention. Ashgate, s. 271–285.
- JACKSON, J., BERGATT a kol. (2005): Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. 1.vydání. IURS.
- KISSL, E. (1999): Restructuring in industry and industrial areas in Budapest. *Geographia Polonica*, 72, č. 1, s. 29–45.
- KOREC, P. (2000): Vývoj funkčnej intraurbánej štruktúry Bratislav. In: R. Matlovič, (ed.): Urbánný vývoj na rozhraní milénii. Urbánné a krajinné štúdie Nr. 3. Filozofická fakulta Prešovskej univerzity, Prešov, s. 90–98.
- KOVÁČS, Z. (1999): Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. *Geo-Journal*, 49, č. 1, s. 1–6.
- KUJATH, H. J. (2005): Restructuring of the metropolitan region of Berlin–Brandenburg: Economic trends and political answers. *Geographia Polonica*, 78, č. 1, s. 117–136.
- LÖTSCHER, L. (2005): Shrinking East German Cities? *Geographia Polonica*, 78, č. 1, s. 79–98.
- LÖTSCHER, L., HOWEST, F., BAŠTĚN, L. (2004): Eisenhüttenstadt: monitoring a shrinking German city. *Dela* 21, s. 361–370.
- MARCUSE P., VAN KEMPEN R. (2000): Globalizing Cities: A New Spatial Order? Blackwell, Londýn.
- MAUDROVÁ, K. (2004): Revitalizace brownfields v Praze. Magisterská práce. UK v Praze, Přírodovědecká fakulta, KSGRR.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2006): Strategie regionálního rozvoje České republiky pro léta 2007–2013. Praha. Dostupné na <http://www.mmr.cz> (15.2.2007).
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ A ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2006): Politika územního rozvoje. Praha. Dostupné na <http://www.mmr.cz> (15.2.2007).
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2004a): Státní politika životního prostředí. Praha. Dostupné na <http://www.env.cz> (15.2.2007).
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2004b): Strategie udržitelného rozvoje. Praha. Dostupné na <http://www.env.cz> (15.2.2007).
- OECD (1999): Urban Renaissance. Belfast's Lessons for Policy and Partnership. OECD Publications, Paris.
- OLIVER, L., FERBER, U., GRIMSKI, D., MILLAR, K., NATHANAIL, P.: The Scale and Nature of European Brownfields. Cabernet online – Scale of Brownfields. Dostupné na <http://www.cabernet.org.uk> (24.2.2007).
- SÝKORA, L. (1999): The geography of post-communist cities: research agenda for 2000+. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica Suplementum*, č. 2/II, s. 269–278.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. et al.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2005): Czech Republic. In: Van Kempen, R., Vermeulen, M., Baan, A. (ed.): Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate, s. 17–36.
- SÝKORA, L. (2006): Urban Development, Policy and Planning in the Czech Republic and Prague. In: Altrock, U., Günter, S., Huning, S., Peters, D. (eds.): Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention. Ashgate.
- SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation. In: Stanilov, K., (ed.): The Post-Socialist City: Restructuring of Urban Form and Space in Central and Eastern Europe after Communism. Springer (v tisku).
- SÝKORA, L., POSOVÁ, D. (2007): Suburbanizace v kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997–2005. Manuskript předložený do recenzního řízení Geografie – Sborník ČGS.
- SÝKOROVÁ, I. (2006): Prague Inner City Brownfields: Opportunities and Threats for Metropolitan Development. Příspěvek prezentovaný na konferenci EURA Cities in City Regions, Varšava 11.–14.5.2006.
- SZEMZÓ, H., TOSICS, I. (2005): Hungary. In: Van Kempen, R., Vermeulen, M., Baan, A. (ed.): Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate.
- URBAN TASK FORCE (1999): Towards a Strong Urban Renaissance. Dostupné na <http://www.urbantaskforce.org> (15.2.2007).

- ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (1999): Územní plán hl. města Prahy. Dostupné na <http://www.praha-mesto.cz> (15.2.2007).
- ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (2000): Strategický plán hl. města Prahy. Dostupné na <http://www.praha-mesto.cz> (15.2.2007).
- VAN KEMPEN, R., VERMEULEN, M., BAAN, A., eds (2005): Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate.
- WIEGANDT, C. C. (2000): Urban development in Germany – perspectives for the future. *GeoJournal*, 50, č. 1, s. 5–15.
- WIESNER, R. (1999): Urban development in East Germany – specific features of urban transformation processes. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 43–51.
- YOUNT, K. (2003): What are brownfields? Finding a Conceptual Definition. *Environmental Practice* 5, č. 1, s. 25–33.

Semináře:

Brownfields, organizováno Stavebním fórem, Praha 24.3.2005

EU Strukturální fondy, organizováno Stavebním fórem, Praha 14.4.2005

Riverside development, organizováno Stavebním fórem, Praha 9.2.2006

S u m m a r y

PRAGUE BROWNFIELDS: OPORTUNITY AND THREAT FOR THE DEVELOPMENT OF THE METROPOLIS

Brownfields and their regeneration present one of the major contemporary urban problems in the Czech Republic and all around the world as well. They are discussed mainly in connection with sustainable development, urban sprawl and inner city revitalization. In Czechia, brownfields have attracted more attention since the country joined the European Union and has become eligible to draw financial support for brownfields regeneration from Structural Funds.

This contribution is focused on brownfields in Prague and their influence on the metropolitan development. Its main aim is to answer the question whether brownfields in Prague are rather opportunity or threat for the metropolitan development. The article begins with a brief introduction followed by an analysis of brownfields. The attention is paid to the pattern of spatial brownfields distribution within the city of Prague and to the extent, original use, ownership, ecological burden and regeneration plans. The final part consists of an evaluation of brownfield attractiveness and of a conclusion that summarizes the situation and character of Prague brownfields. Brownfields are presented as localities of a considerable physical and social/functional decline. At the same time, however, many of them have a great potential for their further development.

The principal part of the text is the analysis of a field survey of Prague brownfields. I identified 71 brownfield sites inside the city boundary with the minimum size of 0.5 hectare. The average size of a brownfield is 8 hectares but there are big differences among individual sites. All together, they cover 568 hectares of land, which is only 1 % of the total city area. However they cover 11.7 % of the built-up area in Prague.

According to their size, brownfields in Prague can be divided into two groups: small (up to 10 hectares) and large ones (over 10 hectares). There are only 16 large sites. Brownfields are particularly concentrated in two city zones – in the inner city (zone 3) and in the outer city (zone 5). The majority of sites (70 %) were abandoned after 1989. Two thirds of brownfields areas (400 hectares) are partly used and the rest is abandoned. The average built-up area in a brownfield locality is about 45 %. In Prague, dominant are those brownfields which were previously used for industrial, storage, transport and agricultural purposes. As to the ownership, almost half of the brownfields are private, 34 % in combined ownership of public and private sector and only 8 localities are in exclusive public ownership. On average, there are 3.4 owners per brownfield and 45 % brownfields have a single owner. Some ecological contamination was identified in 46 % of brownfields areas, 37 % of sites are covered by heritage conservation.

The potential of brownfield redevelopment was assessed using a questionnaire survey of the key actors – development, consultancy and law firms and banks. The most common barriers of brownfields redevelopment are financial and time demanding (sometimes even managerial) and unsolved, complicated and pending ownership rights to sites and

buildings. The possibility of financial and other support is also important for attracting developers. In Prague, there is currently available only one specific financial support for brownfields regeneration, i.e. Single Programming Document 2 (EU Structural Funds).

The difference between Prague and the rest of the country is given by the different interest and speed of regeneration and is further supported by two different modes of application of EU Structural Funds policies. Prague is not eligible to draw the money from the same sources as the other Czech regions. Public sector perceives brownfields as a development opportunity for private sector and city authorities do not put any special effort to foster brownfields regeneration. This situation results mainly from the attractiveness of the city for foreign investors.

The research has shown that brownfields represent both opportunities and threats for the development of Prague. Small brownfields present rather threat. They pose problem to small outer city boroughs as they do not have sufficient financial capacity for redevelopment and, at the same time, there is only a negligible interest of private investors mainly due to the unattractive location of these sites. On the contrary, large brownfield sites present rather development opportunities. They provide large areas of land for development in the attractive inner city which attracts the interest of private capital. The most attractive ones (in the best locations) have been already acquired by developers.

- Fig. 1 – Size of brownfields and their frequency. Axis x – size categories of brownfields (ha); axis y left column – brownfields area (ha); axis y right line – number of brownfields.
- Fig. 2 – Brownfields in Prague (by zones). Zone 1/2, Zone 3, Zone 4, Zone 5. Grey area – Basic Settlement Unit where a brownfield is located.
- Fig. 3 – Distribution and size of brownfields (by cadastral units). Brownfields area (ha).
- Fig. 4 – Brownfields built-up area. Axis x – number of brownfields; axis y – built-up area (%).
- Fig. 5 – Original functional use of Prague brownfields (by size). VSK – manufacturing and storage, SPO – sport, SLU – services, DOP – transport, OBYT – residential, ZEM – agricultural, ARM – military.
- Fig. 6 – Original functional use of Prague brownfields (by number of brownfields). VSK – manufacturing and storage, SPO – sport, SLU – services, DOP – transport, OBYT – residential, ZEM – agricultural, ARM – military.
- Fig. 7 – Average brownfield size (by original use). Axis x – average size of brownfields (ha); axis y – original use. VSK – manufacturing and storage, SPO – sport, SLU – services, DOP – transport, OBYT – residential, ZEM – agricultural, ARM – military.
- Fig. 8 – Number of owners. Axis x – number of owners; axis y left – brownfields area (ha; light-coloured column); axis y right – average size of brownfields in relevant category (ha; line).
- Fig. 9 – Former boiler-house in Karlín, nowadays the headquarter of MCA development. Photo I. Sýkorová.
- Fig. 10 – Uncompleted structure on the border of Štěrboholy and Dolní Měcholupy. Photo J. Tulach.

(Autorka je postgraduální studentkou katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: sykorov1@natur.cuni.cz.)

Do redakce došlo 6. 3. 2007

JAN POLÍVKA

SOCIÁLNÍ DIFERENCIACE V PROSTORU PRAŽSKÝCH SUBCENTER

Jan Polívka: *Social differentiation in the area of Prague subcentres* – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 266–291 (2007). On the example of three Prague subcentres Budějovická, Pankrác and Smíchov this paper analyses the structure of socially stratified environment of secondary city centres in Prague. The development is discussed within the context of requirements upon the public space in the stage of tertiarization and post-socialist transformation of the urban society. The influx of investments into the local environment of city centres is changing the space patterns and causes changes in the social structure of users. As result, the area of centres is split into functional entities with different social constituency. An active role of public administration is important for preservation of city-centre functionality for most inhabitants of the city.

KEY WORDS: social differentiation – city centre – functions of urban space.

1. Úvod

Po roce 1989 se historický střed města stal cílem zesíleného přílivu investic. Poměrně rychle však dochází z důvodu omezených prostorových možností i k rozvoji lokalit v jeho těsném sousedství, které již plány z doby před společenskými změnami v roce 1989 pojmenovaly jako potenciální rozvojové plochy nových center celoměstského významu v rámci kompaktního města nebo v jeho těsném sousedství (Sýkora 1993, ÚRM 1999). Patří mezi ně původní koncepce přestavby Florence, bubenského nákladového nádraží, centrálního Smíchova či plány na dostavbu pankrácké pláně (Hrůza 1989). Postupně tak vznikla nebo byla posílena nová subcentra celoměstského významu na jeho okraji. Z nich především centrum Smíchova a pankrácká pláně, jejichž plány na přeměnu v nová centra byly před rokem 1989 v nejpokročilejší fázi rozpracovanosti, v posledním desetiletí zaznamenaly výraznou proměnu spojenou se silným příливem investic (Temelová 2007, Polívka 2007). Naopak přestavba centrálního prostoru Florence je i přes výstavbu na nábřeží zatím v počátcích a výstavba nového centra v Bubnech dosud nezačala. Historické jádro města zároveň upevňuje především úlohu mezinárodní/globální „tourist city“ (Hoffmann, Musil 1999; ÚRM 2001) a roli nositele image pro město Prahu a celé Česko (ÚRM 2000, Polívka 2006).

V hospodářsky vyspělých zemích vyvolává proces suburbanizace a deindustrializace měst společně se změnami životního stylu a rostoucím tlakem na mezinárodní konkurenční schopnost lokality při získávání investic specifické funkční a estetické nároky na městské prostředí (Krätke 1995, Bodenschatz 2005). Jejich důsledkem je mnohostranná obnova (*urban renaissance*) centrálních částí měst (Rogers 1999), do kterých směřují především nové správní, volnočasové a další funkce (Marcuse, van Kempen 2000; Läpple 2003). V ev-

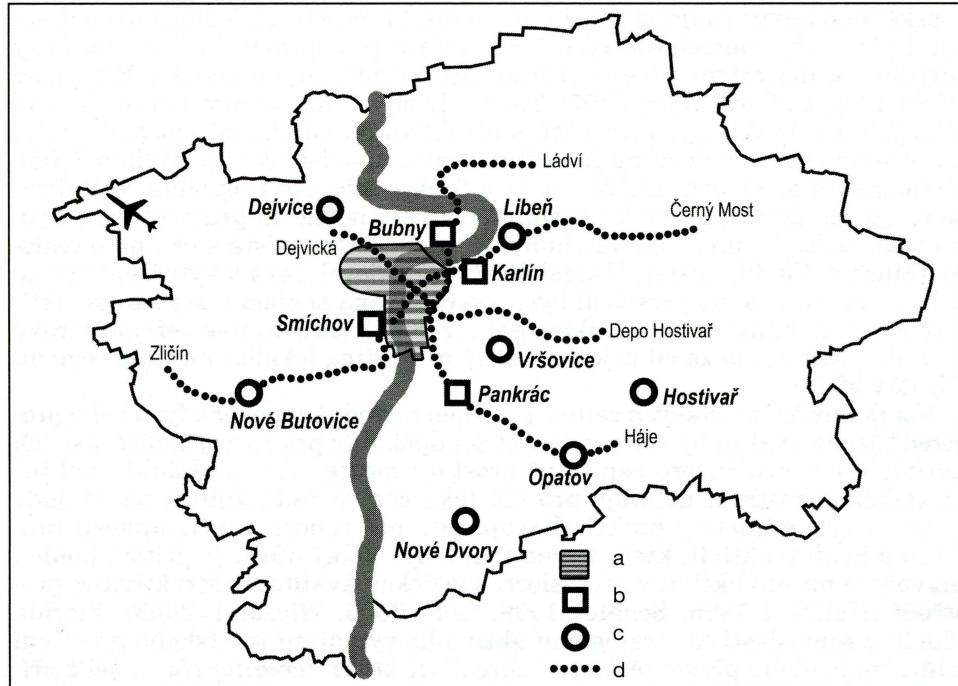
ropském kontextu zaujímá přední místo mezi projekty posledních dvou desetiletí přestavby vnitroměstských čtvrtí města pro správu, bydlení, městský turismus a inovativní odvětví revitalizace průmyslových čtvrtí v Barceloně (Held 1992, Calbet i Elias 2007). Také v Londýně umístění nových kancelářských a volnočasových projektů s atraktivními veřejnými plochami došlo k prostorovému a funkčnímu „rozšíření centra“ o další lokality (Pollina 2005). Významným příkladem změny image a funkce místa je i rozsáhlá revitalizace veřejných prostorů a budov v centrech vnitřního města průmyslového Lyonu v souvislosti s procesem terciarizace hospodářství města a okolního regionu (Machle, Fulda, Koster, Usadel 2003). Vůle developerů k vytváření vysoce urbánního městského prostředí bývá vysvětlována snahou o zvýšení atraktivity investic (Fainstein 2001, Bodenschatz 2005). Aktivní role veřejné správy v tomto procesu má za cíl nejen úspěšný marketing lokality města a regionu (Krátke 2002).

Vznik nových městských center je spojen s produkcí nového fyzického prostředí, jehož kvalita by měla vytvářet předpoklady pro rozvoj společenských aktivit relevantních pro centrální prostory města. Tzv. „urbánní kvalitu“ městského prostředí definuje pro městská centra řada autorů na základě různorodosti a hustoty funkcí, dostupnosti, otevřenosti a přístupnosti prostoru a kvalitě aktivit, které v něm probíhají. Velký důraz je přitom kladen hlavně na míšení aktivit v souvislosti s fyzickou kvalitou a atraktivitou prostředí (Hatzfeld 1996, Schäfer 1998, Gehl 2000, Wiezorek 2003). Florida (2002) v souvislosti se strategiemi aktivního vytváření městského prostředí zdůrazňuje úlohu při soutěži o tzv. „kreativní třídu“ (*creative class*), jejíž přítomnost je nezbytná pro plnění současné role měst jako center správy a inovací. Města přitom soutěží o přízeň mimo jiné právě nabídkou atraktivního urbánního prostředí. Někteří autoři v této souvislosti kládou otázku, zda urbánní kvalita nově vznikajících center přispívá k sociální inkluzivitě městského prostředí (Roost 2005). Manderscheid (2004) poukazuje na různorodost faktorů ovlivňujících využití městského prostoru na základě odlišného druhu aktivit, které ve veřejném prostředí probíhají u různých společenských vrstev¹. Dochází k závěru, že možnosti spoluúčasti na dění a užívání prostoru jsou více než tváří městského prostoru ovlivněny možnostmi funkční integrace především na základě dosaženého vzdělání a výše příjmu uživatelů.

Cílem příspěvku je popis vztahu fyzického prostředí s jeho funkcemi a sociální diferenciace uživatelů na mikroúrovni prostoru pražských sekundárních center. Příspěvek ve třech případových studiích analyzuje funkční strukturu fyzického prostředí vznikajících subcenter a její souvislost s diferenciací sociálního prostředí utvářeného jeho uživateli. Vytváří měnící se subcentra Prahy atraktivní prostředí pro setkávání a míšení obyvatel a návštěvníků? Nebo existují v prostoru fyzické a funkční vzorce, které omezují rovnoměrné využití městského prostoru a přispívají k oddelenosti uživatelů podle sociálních hledisek? Jaká je funkční struktura nově utvářených center vnitřního města a jak odráží rozdíly mezi jejími uživateli?

Role většiny pražských center je určena Strategickým a Územním plánem hlavního města Prahy, které vytváří podmínky pro vznik pražského polycentrického systému (obr. 1). V něm mají především „navržená celoměstská a ob-

¹ Manderscheid se opírá o definici společenských vrstev podle výše příjmu v přímé souvislosti s životním stylem a osobními hodnotami. V této souvislosti hovoří mj. o „kultuře vzdělaných středních vrstev“ a „kulure nižších vrstev“ (Manderscheid 2004).



Obr. 1 – Polycentrický systém Prahy: Centrum Pankráce, Smíchova, oblasti Florence a Bubnů jsou označeny jako nová centra. Spojují je trasy metra. V legendě shora: a – současné celoměstské centrum (území PPR), b – navržená nová celoměstská centra, c – navržená obvodová centra, e – stávající trasy metra. Podle: Strategický plán hl. m. Prahy, Praha, 2000, s. 75. Grafické znázornění: J. Polívka.

vodová centra“ ulehčit jádru města v jeho historické části od tlaku investic na historickou zástavbu a pomoci rozložení městských funkcí do dopravně vhodnějších lokalit mezi místy práce a bydliště (ÚRM 2000). Důvodem jsou i další výhody polycentrického systému města spočívající v rozloze a ceně potenciálních rozvojových ploch, menších stavebních a urbanistických omezeních mimo prostor PPR², ale i infrastruktury včetně dopravní dostupnosti autem a blízkosti k rezidenčním čtvrtím a rozvíjejícímu se zázemí města. V obecné hierarchii městských center, která rozlišuje městské centrum (city), subcentra, obvodová a místní centra (Schäfer 1998), se jedná o vznik samostatných subcenter, která přebírájí vybrané funkce (správa, obchod, volnočasová aktivita, doprava) jádrové části města.

Pro případové studie byla zvolena pražská centra Budějovická, Pankrác a Anděl. Všechna tři centra plní funkce alespoň obvodového centra podle územního plánu³, jsou umístěna bezprostředně při dopravním uzlu s dopravně významnou spádovou oblastí a vykazují výrazný nárůst soukromé investiční aktivity a z něj vyplývající změny fyzického a prostředí v posledních deseti letech. Kritéria zaručují základní porovnatelnost jednotlivých center na základě jejich

² Pražská památková rezervace má rozlohu 8,66 km² a v podstatě kopíruje hranice čtyř pražských historických měst.

³ Centrum Budějovická sice nepatří podle Strategického plánu hl. m. Prahy mezi nová centra celoměstského významu, na pankrácké pláni však společně s centrem Pankrác dosud tuto úlohu plní – viz Územní plán hlavního města Prahy (MHMP 2000).

velikosti a funkce v rámci města.⁴ Následující části příspěvku jsou věnovány po-hledu na mikroúroveň těchto tří center. Podrobně je vždy provedena urbanistická analýza současného stavu fyzické proměny prostoru a zástavby se zvlášt-ním ohledem na kvalitativní hierarchizaci a umístění jednotlivých funkcí. V ná-vaznosti je pak na základě empirických šetření sledován pohyb uživatelů lokality v prostoru centra mj. podle hledisek jejich sociálního statusu. Výsledky funkční analýzy prostoru a šetření mezi uživateli center jsou dány do vzájemné souvislosti a v závěru jsou mezi sebou porovnána jednotlivá centra.

2. Metodika a zdroje dat

Ke zhodnocení vztahu mezi fyzickým prostředím center a sociální diferencia-cí jeho uživatelů bylo použito metody urbanistické analýzy fyzického prostředí v kombinaci s empirickým dotazníkovým šetřením mezi uživateli centra. Tra-diční centra vnitřního města jsou charakterizována rozmanitostí a přebytkem funkcí v porovnání s okolním prostorem (Junker, Kruse 1998). K hodnocení jejich prostředí je proto použito analýzy funkčního charakteru jednotlivých pro-storů center a jejich využití na základě různorodosti a hustoty funkcí, dostup-nosti, otevřenosti a přístupnosti včetně porovnání aktivit, které v nich probíha-jí. Funkce jsou rozlišovány na základě druhu a orientace na cílovou skupinu. Tomu odpovídající metoda se opírá o terénní šetření založené na standardizova-ném zápisu stavu a funkcí pevných/fyzických a funkčních součástí prostředí, je-hož základ tvoří mapový podklad v měřítku 1:5000⁵, a následné ověření získaných údajů rozhovory s aktéry v daném prostředí⁶. Vzhledem k povaze tématu neby-lo možné využít běžné statistické údaje. Cílem dotazníkového šetření bylo získat informace o sociálním statusu uživatelů centra, charakteru jejich aktivit a uží-vaných prostorů (cílů aktivit). Dotazování bylo prováděno v lokalitách vtipova-ných na základě urbanistických analýz ověřených v terénu předvýzkumem.⁷ Po-čet respondentů a údaje o sběru dat jsou popsány v jednotlivých kapitolách.

Doplňující informace o vývoji center byly průběžně shromažďovány v od-borné literatuře a denním tisku a následně ověřovány v rozhovorech s aktéry stran investorů a veřejné správy a vlastním pozorováním a terénním šetře-ním. Tyto informace dokreslují situaci v centrech a umožňují lépe pochopit prostorové a funkční souvislosti v daných lokalitách.

3. Případová studie Pankrác City

Centrum Pankráce bylo do roku 1989 budováno jako střed nové správní čtvrti státu. Kolem něj se měly soustředit moderní budovy centrálních úřadů

⁴ Kriteria byla určena z důvodu vymezení tzv. jádra centra pro potřeby prostorové analýzy a dotazníkového šetření. Přesto se role dopravního uzlu jednotlivých center liší, což je dánou hlavně rozdílnou polohou v rámci města, množstvím a druhu dopravních prostřed-ků MHD (metro, tramvaj, autobus) a z nich vyplývajícího počtu přestupů, který ovlivňuje povahu uživatelů v jednotlivých centrech. Na tyto rozdíly je zvláště upozorněno jak při interpretaci získaných dat, tak v závěru.

⁵ V anglosaské tradici je v urbanismu používán výraz „Bestandsaufnahme/survey“.

⁶ Aktéry daného prostředí se zde rozumí soukromé nebo právnické osoby, které se svojí činností bezprostředně podílejí na dění v popisovaném prostoru, nebo jejichž činnost ten-to prostor přímo ovlivňuje.

⁷ Fázi předvýzkumu a část dotazníkového šetření provedl autor. Další sběr dat v dotazníkovém šetření proběhl na komerční bázi.

stěhujících se z historického jádra města. Role této lokality jakožto druhého centra města tedy sahá do doby před rokem 1989 (Hrůza 1989). Na Pankrácké pláni bylo v 70. letech společně s výstavbou magistrály a první trasy metra poprvé v historii města započato s přemístováním centrálních funkcí z jeho středu; sídla podniků zahraničního obchodu, policejního prezidia, televize a rozhlasu měly později následovat i vládní úřady či obchodní domy (Hrůza 1989; Staňková, Štursa, Voděra 1990). Po přijetí Strategického plánu hl. m. Prahy v roce 1999 získalo centrum Pankráce jako jedna ze čtyř pražských lokalit statut budoucího centra celoměstského významu (ÚRM 2000). To přispělo k atraktivitě této lokality i přes složité majetková vztahy na pozemcích a budovách, způsobené zejména restitučními nároky a nedokončenou budovou Českého rozhlasu.⁸ Do poloviny 90. let zde stály tři výškové stavby a i dnes zůstává plán ambiciozního projektu Pankrác City zatím nedokončen. Poté, co plochy pro výstavbu výškových domů v roce 1999 převzala společnost ECM, započala příprava vzniku nové čtvrti pro správu soukromého podnikání, nákupy a bydlení. Budova Motokovu, dosud nejvyšší kancelářský objekt metropole, byla podrobena náročné rekonstrukci a slouží dnes pod jménem „City Empiria“ jako vlajková loď projektu City.⁹ Celkem by mělo s novou nákupní pasáží, několika hotely, bytovými domy a dalšími kancelářemi v následujících letech vzniknout až jedenáct nových budov, z nich osm výškových. Vize investorů přitom počítá s investicí až osmi miliard korun do „města ve městě“ se 100 000 m² kancelářských ploch (zhruba 5,5 % veškerých kancelářských ploch města), 200 luxusními byty, nákupním centrem¹⁰ s restauracemi o cca 40 000 m² a parkovou úpravou.¹¹ Společně s budoucím napojením na trasu D metra má centrum Pankráce za předpokladu, že se podaří plánované projekty realizovat, v budoucnosti veškeré podmínky pro to, aby se stalo významným subcentrem města v moderním urbanistickém pojetí.¹²

Pro soustředění tak vysokého objemu investic do této lokality a v této formě hrály důležitou roli i následující dva faktory: ochrana historického centra sice zakazuje výstavbu výškových domů v panoramu historického města a Pražského hradu, zároveň se ale výška budov orientuje podle okolní zástavby. Protože zde již několik desetiletí stojí tři výškové domy, lze prostor Pankráce smysluplně doplnit o další. Při poloze v nadmořské výšce srovnatelné s terasou Pražského hradu se odsud naskytá výjimečný pohled na celé město. Současné tři výškové domy jsou tedy jakýmsi rukojmím povolené stavební výšky. I z tohoto důvodu byl Richard Meier pověřen místo novostavby technicky i finančně náročnou rekonstrukcí dosud nedokončené budovy rozhlasu.¹³ Heslem projektu je „vidět a být viděn“.¹⁴ Dalším faktorem je prostorový potenciál lokality: ve směru

⁸ Rozhovor na úřadu MČ Praha 4 dne 23.5.2005.

⁹ Rekonstrukce 22 500 m² kancelářských ploch představovala investici ve výši 900 milionů korun (ECM 2006).

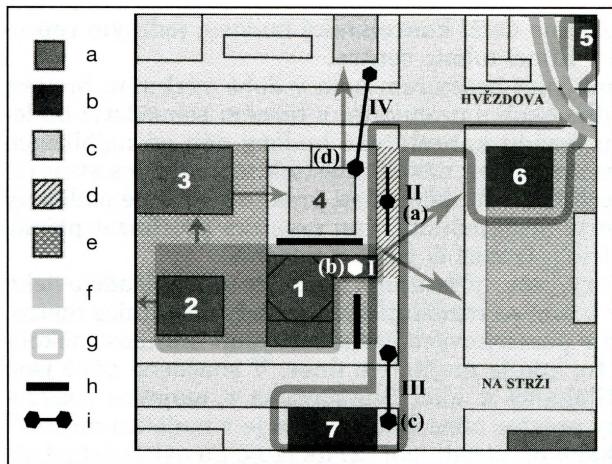
¹⁰ Projekt nákupního centra v celkové hodnotě tří miliard korun rozvíjí od roku 2006 v majoritním vlastnictví společnost Rodamco Europe (ECM 2006).

¹¹ Rozhovor s Richardem Meierem v příloze Nemovitosti 2005 listu Hospodářské noviny pod názvem „Pro Prahu vytvářím neobyčejnou budovu“, s. 9; Výstava „CITY – Místo pro Váš odpocinek“ v Informačním centru radnice MČ Praha 4, květen 2006.

¹² Spádová oblast i díky přímému napojení trasy C metra čítá v současné době 200 000 obyvatel do 15 minut. V případě otevření trasy D metra jejich počet podle údajů ECM stoupne o dalších 50 000 (ECM 2006).

¹³ Informace z prohlídky budov projektu City dne 25.5.2005.

¹⁴ Citace Petra Štylera, manažera projektu city, v rozhovoru pro Stavební fórum.cz ze dne 5.2.2004.



Obr. 2 – Schematický plán centrálního prostoru okolí stanice metra Pankrác s vyznačenými jednotlivými funkčními prostory a stanovišti dotazníkového šetření (I–IV). Spojnice mezi nimi odkazují na podobnost výsledků ve většině z šesti vyhodnocovaných veličin. Šipky poukazují na plánované umístění/rozšíření stávajících funkcí. Písmena v závorce označují místa sběru dat pro tab. 4 (Pomér místního obyvatelstva). V legendě shora: a – objekty soukromých investic, b – veřejné instituce, c – prostor místních obchodů, d – jádro centra, e – veřejná zeleň, f – oblast soukromých investic, g – oblast veřejných funkcí centra, h – prostorové bariéry, i – místa sběru dat. Čísla v mapě: 1 – City Empiria (dříve Motokov), 2 – hotel Panorama, 3 – stavebně City Tower (dříve Český rozhlas – nedostavěno), 4 – tržnice, 5 – býv. oddělení pasů, 6 – bývalý autobusový terminál Pankrác (nezprovozněn), 7 – budova pošty. Zdroj: vlastní šetření. Grafické znázornění: J. Polívka.

provést ve stávající zástavbě nedokončeného centra, které se v tomto stavu nachází již řadu let, a následně si položit otázku, jaký vliv bude mít jeho budoucí vývoj na funkci stávajícího prostoru (obr. 2). Funkce centra jsou i v současné době uspořádány podle vlastnictví ploch a jejich určení pro různé stavební fáze projektu. Z toho plyne i jejich rozdílné využití: plochy dosud určené k přechodnému užívání přitahují funkce s nižší investiční náročností a dosahují nižší úrovně cen a služeb. Tím oslovují hlavně sociálně slabší uživatele. U ploch s náročnými soukromými investicemi a výšší ekonomickou výnosností probíhá specializace na náročnou klientelu. Příkladem je budova City Empiria, která je sídlem několika nadnárodních firem (Allianz, Honeywell, Richter Gedeon Rt. a další)¹⁵ a budova hotelu Panorama. Prostorově se do centra včleňuje jako samostatná funkční část i se svou přístupovou cestou od stanice metra, která vede po soukromém pozemku přímo ke vchodům těchto budov, aniž by křížila jiné spojnice. Druhým prostorem s funkcemi veřejně správní a veřejných služeb je okolí pošty. To ohraničuje jižní hranici centra a zůstává po definitivním zrušení autobusového terminálu ČSAD Pankrác, na

na jihovýchod je toto území jediným, které v blízkosti centra a ve výhodné dopravní poloze poskytuje v takovém rozsahu prostor pro realizaci rozsáhlého stavebního projektu. Veškeré budovy projektu City včetně veřejně přístupného prostoru jsou plánovány jednotně a společně jsou také uváděny na trh pod značkou „City“.¹⁵ Jen jediný projekt získá výjimečný název: je jím budova rozlehlého nákupního centra o 40 000 m², která by do roku 2008 měla vzniknout na místě dnes již bývalé tržnice z 80. let 20. století. Ta se zároveň bude jmenovat „lidově“ „Arkády Pankrác“ a bude plnit funkci obchodního centra orientovaného na okolní město. V prostorech ostatních budov projektu vesměs nejsou plánovány veřejně přístupné funkce.

V souladu se současnou fází výstavby projektu City lze analýzu prostředí

¹⁵ Kromě City Empiria získá budova rozhlasu název City Tower, novostavby ponesou názvy City Point, City Court atd. (www.ecm.cz/city/projekt/)

¹⁶ Zdroj: ECM 2006 a vlastní šetření, květen 2006.

jehož místě v budoucnosti vznikne další kancelářská budova, jediným reprezentantem veřejných aktérů v rámci tohoto centra.

Třetím definovatelným funkčním prostorem byla v době výzkumu budova tržnice a jejího bezprostředního okolí s prolukami v těsném sousedství budovy City Empiria. Prosklenou fasádu kancelářské budovy dělí od nejbližších stánků na nezastavěných pozemcích jen několik desítek metrů. Přes svou relativní blízkost jsou však všechny tři funkční části prostoru od sebe odděleny – bez překonání překážek nelze mezi jednotlivými prostory procházet přímo, tedy například od City Empiria k tržnici či poště a podobně.

Jednotlivé funkční prostory jsou přístupné pouze z ulice Budějovická (obr. 2, stanoviště II) a cesty k nim se rozdělují před vchody do stanice metra. Hranice vedou zpravidla podle pozemkových čar a zachycují minulost několika vlastníků bez ohledu na to, kdo je majitelem dnes. V současné době jsou všechny pozemky areálu přiléhající k ulici Budějovická v majetku soukromých subjektů, pouze veřejný prostor ulice Budějovická je v majetku města.¹⁷ Prostorové uspořádání fyzického prostředí (obr. 2) ukazuje na existenci od sebe oddělených funkcí pro rozdílné uživatele uvnitř centra. K ověření téze bylo provedeno dotazníkové šetření s 203 osobami na pěti různých stanovištích.¹⁸ Stanoviště byla vybrána tak, aby se nacházela v jednom z předpokládaných funkčních prostorů a zároveň aby reprezentativně pokryla prostor nejvíce využívaný návštěvníky centra. Zastávky MHD a přestupní trasy v prostoru subcenter byly záměrně vynechány. Srovnatelnost výsledků i přes rozdílnou dopravní intenzitu v jádru jednotlivých subcenter částečně dokumentuje podíl místních obyvatel na vybraných stanovištích (tab. 4). Cílem bylo zjistit do jaké míry se od sebe liší uživatelé jednotlivých částí centra především podle výše příjmu, vzdělání a zaměstnání.

Protože je rozsah empirického šetření omezený, lze na jeho základě popsat pouze základní situaci. Výsledky přesto potvrzují rozdíly mezi sociálním statusem uživatelů v jednotlivých prostorech centra. Významné byly především rozdíly v příjmu adresátů na jednotlivých stanovištích.¹⁹ Rozdíl příjmových skupin v oblasti prostoru místních obchodů (tržnice, prostor IV) a soukromého developmentu byl druhý největší ze všech tří zkoumaných center (až 20 tisíc korun²⁰). Necelé dvě třetiny respondentů v oblasti kancelářského centra udaly osobní měsíční příjem nad 25 tisíc korun, z nich více než 16 % s měsíčním příjmem nad 50 tisíc korun.

Poměrně jednoznačné výsledky je tedy možné vidět v přímé spojitosti s fyzickým prostředím, které se ve své současné podobě skládá z několika samostatných funkčních jednotek operujících v přímé návaznosti na veřejnou dopravní infrastrukturu. To dokumentují i statistické extrémy u odpovědí na otázku důvodu návštěvy tohoto centra: odpovědi se z více než 70 % shodují s funkcí prostoru, v němž byl tento dotaz položen. Jednotlivé funkce centra to-

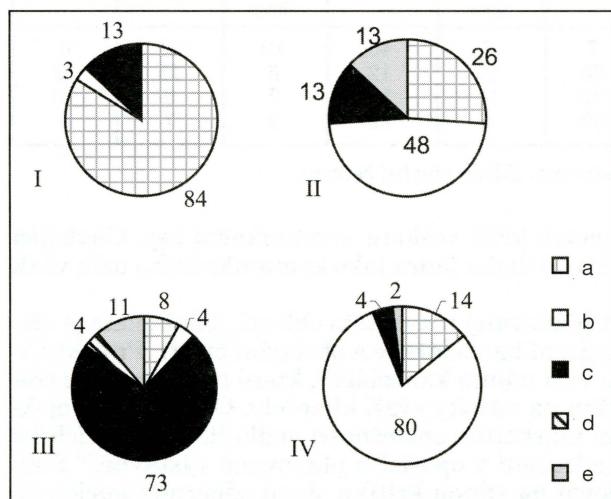
¹⁷ Zdroj: Katastrální mapa území, květen 2005.

¹⁸ Výzkum v lokalitě Pankrác byl prováděn během července, října a listopadu 2006 v celém třech všedních dnech, a to v denních hodinách mezi 13:00 a 16:30 hod. a od 16 do 18:30 hod. Dotazované osoby byly vybírány podle frekvence daného stanoviště následovně: při ulici Na strži každá pátá osoba procházející daným stanovištěm po ukončení předchozího interview, při ulici Budějovická každá patnáctá, v oblasti tržnice každá desátá osoba. Pro další zpracování dat byly oblasti s obdobnými výsledky (pokud to dovolovalo mj. srovnatelný průběh procentního rozdělení většiny parametrů, shodná maxima ve většině kategorií a reprezentativnost počtu) statisticky sloučeny.

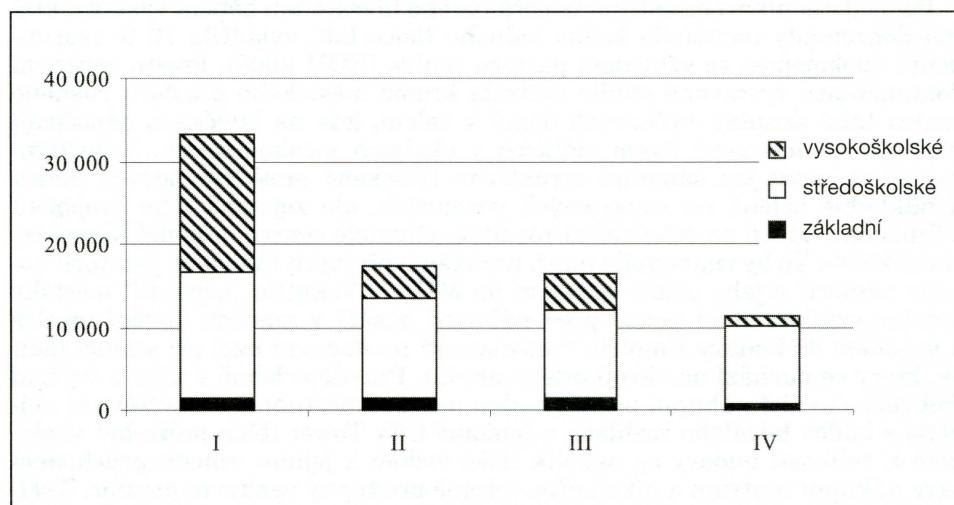
¹⁹ Průměrný hrubý měsíční příjem v Praze v roce 2005 činil 23 188,- Kč (Zdroj: ČSÚ 2005).

²⁰ Suma výpočtu na základě průměrného rozsahu v rámci definovaných příjmových skupin je pouze orientační!

tiž nejen že nejsou prostorově propojeny, ale jsou místy dokonce od sebe jasně odděleny, ať už několikaproudými komunikacemi, rozličnými zídkami či tzv. odstupovou zelení²¹ (viz znázorněné bariéry na obr. 2). Uživatelé vyhledávají jednotlivé prostory účelově na základě cílových funkcí, aniž by přitom měli



Obr. 3 – Hlavní důvod návštěvy centra Pankráce podle stanovišť. a – práce, b – nákup, c – instituce, d – volný čas, e – jiné/bez údaje. Zdroj: vlastní šetření.



Obr. 4 – Výše hrubého měsíčního příjmu (v Kč, osa y) a poměr dosaženého vzdělání u uživatelů centra Pankráce na jednotlivých stanovištích. Zdroj: vlastní šetření.

²¹ Odstupová zeleň byla přejata do moderní architektury z urbanistických koncepcí měšťanské architektury předzahrádek nájemních a rodinných domů. Ty označovaly vyšší sociální status obyvatel na základě oddělení obytných budov vyšší kvality od veřejného prostoru ulice. Zároveň vyloučovaly umisťování dílen a krámků, jak bylo obvyklé v dělnických čtvrtích. V moderní architektuře se staly symbolem oddělování funkcí v monofunkčnosti budov a prostoru města (Bodenschatz 2001).

možnost křížovat prostory s ostatními funkcemi. Kvalita funkcí v jednotlivých prostorech se přitom výrazně liší. V souvislosti s tím dochází k diferenciaci uživatelů (viz obr. 3, 4 a tab. 1). Zdánlivě nicméně nedefinované prostory tohoto z celkového pohledu polyfunkčního centra jsou ve skutečnosti jasně funkčně rozděleny a jejich uživatelé jasně odděleni. Úlohu centrálního prostoru a zároveň komunikačního jádra mezi jednotlivými funkcemi centra, které zde prakticky chybí, částečně přejímá západní strana Budějovické ulice

Tab. 1 – Pankrác – rozdelení uživatelů centra podle zaměstnání (v %) respondentů na jednotlivých stanovištích. Jednotlivá stanoviště jsou znázorněna na obrázku 2.

Sloučené stanoviště	Bez zaměstnání	Žák, student	Důchodce	Malá* soukromá firma	Soukromá firma	Mezinárodní soukromá firma	Veřejná instituce	Jiné, neudal
I	3	0	7	7	43	19	21	0
II	0	14	25	16	12	6	15	12
III	3	15	30	14	12	7	9	10
IV	7	0	59	4	22	2	7	0

Pozn.: * firma s max. sedmi zaměstnanci. Zdroj: vlastní šetření.

v místech, kde se u stanice metra kříží veškeré komunikační osy. Chybějící možnosti přestupu (např. tramvaj) úlohu jádra jako komunikačního uzlu však nadále oslabujejí.

Zde je jistě zajímavé zmínit plánovaný rozvoj této oblasti, jehož cílem je oživení lokality a vybudování moderní kancelářské a obchodní čtvrti. Projekt City developerské firmy ECM je výsí nájmu kanceláří²², které tvoří přes dvě třetiny využití, zaměřen především na nároky vyšší klientely. Odtažitost projektu City od okolí i přes aktivní marketing společnosti vedla již v počátcích ke vzniku několika občanských sdružení v opozici k plánované výstavbě.²³ Součástí marketingu, který reagoval na silnou kritiku stran odborné i laické veřejnosti, bylo zpracování projektové vizualizace veřejných ploch, vystavené v létě 2006 v objektu radnice Prahy 4. Pozornost byla věnována především parteru jako „živé podnoži“ výškových budov (Hlinka 2004).

Podle dotazníkového šetření usporádaného investorem během výstavy, kterou dohromady navštívilo kolem jednoho tisíce lidí, vyjádřilo 70 % respondentů spokojenosť se vzhledem parteru centra (ECM 2006). Přesto obrazová dokumentace vystavené studie ukázala kromě městského prostoru rušného centra také skupinu výškových domů v zeleni, kde na lavičkách odpočívají většinou zaměstnanci firem sídlících v okolních mrakodrapech. Důležitým hlediskem není jen samotná atraktivita fyzického prostředí nových budov a nákladné zeleně na soukromých pozemcích, ale zejména jeho propojení s funkcemi, které na sebe vážou rozdílné uživatele centra (srovnej Manderscheid 2004). To by znamenalo např. umístění veřejných funkcí do prostoru nového náměstí a jeho přímé napojení na MHD.²⁴ Vskutku „urbánní“ městský prostor vznikne snad pouze před nákupní pasáží v místech dnešní tržnice a vchodem do budovy Empiria v návaznosti na dopavní uzel při stanici metra, který se nachází na okraji celého areálu. Pravděpodobně v zájmu zvýšení frekvence uvnitř nákupní pasáže budou navíc zaměstnanci a návštěvníci největší z budov bývalého rozhlasu a budoucí City Tower (těch může být vzhledem k velikosti budovy až několik tisíc) vedeni k jejímu vchodu průchodem skrz nákupní centrum a nikoli přes veřejně přístupný venkovní prostor. Z celkového počtu zhruba 150 000 m² budoucí užitné plochy v komplexu Pankrác City bude pouze cca 43 000 m² dostupných přímo z náměstí mezi budovami centra uvnitř bloku. Nízká frekvence aktivit ve venkovním prostoru může zpětně zesílit jeho izolovanost. Nevznikne tak jádro centra v napojení na dopravní funkce, jak je tomu v jiných centrech, a tudíž ani prostor nabízející pří-

²² Pronájem kanceláří se v roce 2005 pohyboval mezi 12–17 euro/m²/měsíc (ECM 2006).

²³ Jednou z nich je „OS Pankrácká společnost“.

²⁴ Náměstí označované mmj. jako „Pankrácké“ se má nacházet mezi budovami hotelu Panorama a bývalou budovou rozhlasu uprostřed projektu City (ECM 2006).

ležitost pro vznik sociálně smíšeného prostředí uživatelů. Hmota nákupní pasáže podél ulice Olbrachtova se může navíc stát nevhodnou bariérou pro přístup do centrálního prostoru z obytných čtvrtí navazujících na projekt na severní straně a tím dále přispět k nerovnoměrnému rozložení uživatelů v areálu centra.

Hlavní téžiště jednotlivých funkcí tak od sebe mohou zůstat i nadále odděleny: služby a nákupy se soustředí v nákupní pasáži a budou se prolínat s vnějším prostorem především před hlavním vchodem k ulici Budějovická.²⁵ Současná tržnice se přesunula poněkud severněji do již připravených nových obecních prostor, oddělených od projektu City křižovatkou a ulicí Olbrachtova. Místní stánky a obchody tím ustoupí do severní části centra a přenechají centrální pozici soukromému investičnímu kapitálu. Ten se v budoucnosti rozšíří i na východní stranu ulice Budějovická (na obr. 2 znázorněno šípkami). Na místě, kde donedávna stála tržnice, bude etablována standardizovaná komerční nabídka s přímým napojením na celoměstskou dopravní infrastrukturu a na kancelářské objekty, které představují nejvýznamější část projektu (zaujmají více než dvě třetiny celkové čisté užitné plochy staveb). Jelikož se v komplexu Pankrác City nepočítá s umístěním veřejných funkcí, ty svoji polohu nezmění a zůstanou na okraji centra. Na základě uvedeného prostorového řešení je tedy možné počítat s tím, že funkce sloužící sociálně slabším uživatelům budou z centra „vytlačeny“. Společně s místními obchody budou tvořit „druhořadý“ okraj centra v návaznosti na veřejný prostor města, jasně oddělený od prostoru celého soukromého projektu (budou se nacházet v jiném uličním bloku). Za pozitivní lze jistě označit vznik centrálního prostoru před budoucím nákupním centrem. Úprava veřejných prostor jistě přispěje k všeobecnějším možnostem jeho využití. Život centra zůstane přesto vázán na okolní monofunkční kancelářské objekty.

4. Případová studie Budějovická

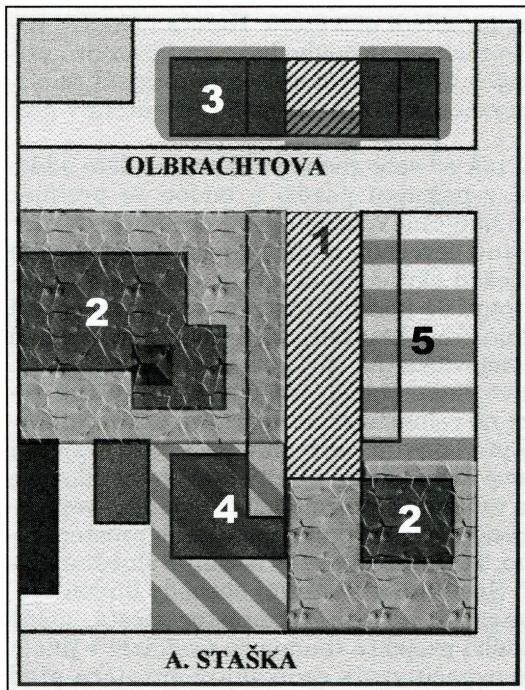
Poloha centra byla určena výstavbou stanice metra v první polovině 70. let 20. století mezi ulicemi Olbrachtova, Budějovická a Antala Staška. Následně byla dokončena stavba IKEM a do středu centra u stanice metra umístěna stavba Domu bytové kultury, dokončená v roce 1981. V roce 1983 přibyla jako tehdy jedna z největších svého druhu v zemi budova polikliniky.

Jádro původní nákupní zóny z 60. let se nacházelo při ulici Budějovická na východní straně směrem do středu města (Hrúza 1989; Staňková, Štursa, Voděra 1990). Lokalita prošla proměnou především v posledních letech, kdy v areálu vzniklo několik kancelářských budov České spořitelny a společně s nimi byla rozšířena podzemní nákupní pasáž u vchodu do stanice metra.

Jako poslední byla zatím v roce 2003 dokončena kancelářská budova Reif-fiesenbank při ulici Olbrachtova. Areál kancelářských budov v následujících letech završí výstavba kancelářského objektu firmy Hochtief na severovýchodní straně u ulice Budějovická. Budovy bankovních domů, ve kterých vznikne celkem cca 70 000 m² kancelářské plochy, se seskupí kolem centrální obchodní pasáže u stanice metra a vytvoří prostor podobný náměstí.²⁶

²⁵ Obdobná je situace i u nákupního centra Nový smíchov na Andělu (viz kap. 5). Jako další příklad lze uvést nákupní centrum ECE East Gate v Berlíně (Rozhovor s H. Zuhse, DSSW, 15.9.2006).

²⁶ Tzv. „Budějovické náměstí“ (viz www.budejovicka.cz, 24.8.2006).



Obr. 5 – Centrum Budějovická – přehled vlastnických vztahů. 1 – MHMP ve správě TSK Praha 4 a DP hl. m. Prahy; 2 – Česká Spořitelna, a.s.; 3 – Komerční centrum (Raiffeisen Bank); 4 – Prior – Domov, a.s.; 5 – NC Budějovická – HSP, a.s. na pozemcích MHMP. Zdroj: Nadace Partnerství, 2004. Grafické znázornění: J. Polívka.

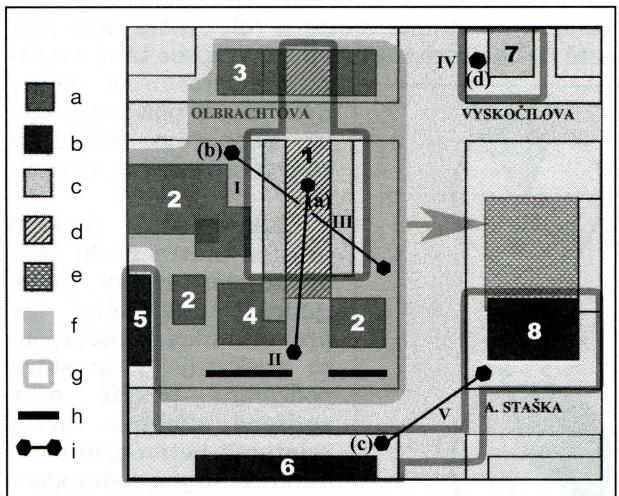
livých výškových budov. Prostor vznikl příchodem kancelářských budov do prostoru centra během posledních několika let. Celá hlavní plocha centra, která se nachází ve správě soukromých majitelů nebo uživatelů okolních budov (viz obr 5), je vyhrazena hlavně znázornění odstupu výškových domů od okolí za účelem jejich zviditelnění. Kromě přístupu k budovám a plochy parkoviště neobsahuje žádné další funkce (jedinou výjimku tvoří kontaktní kancelář úřadu městské části Praha 4 v budově České spořitelny, komerční herní prvky a dekorace v západním rohu prostranství, které vznikly v rámci programu Partnerství pro Budějovické náměstí (viz pozn. 27). Po odchodu posledního zaměstnance přestal prostor zůstávat již zcela bez využití.²⁸ Výjimku tvoří kancelářská budova Reiffelsenbank s obchodními prostory v části parteru, která nabízí propojení se stanicí metra a jako jediná tak aktivně přispívá k centrální funkci této oblasti. V posledních letech vznikaly urbanistic-

Centrum Budějovická vykazuje zajímavé prostorové členění centrálních funkcí na poměrně malé ploše. Pasáž, která je s vchodem do stanice metra oproti okolí zapuštěna o jedno patro níž, tvoří vlastní prostor centra s obchody a restauracemi různých cenových kategorií.²⁷ Odtud jsou přístupné zastávky návazné dopravy, kancelářské budovy v okolí i bývalý Dům bytové kultury (Dnes OD Spectrum), jehož sortiment se rozšířil o prodejnu potravin a řadu obchodů převážně s oblečením (soukromé „buticky“). Budova se v současné době nachází v přestavbě na obchodní pasáž.²⁸ Nabídka je vesměs uzpůsobena jak potřebám místního obyvatelstva, tak zaměstnanců bank. Přes tuto sociální rozmanitost vykazuje prostorové rozložení funkcí v rámci centra podobné rysy jako okolí stanice metra Pankrác: kdo vystoupá po schodišti na úroveň ulice, setká se místo s obchody a veřejnými prostory lákajícími k pobytu pouze s parkovištěm a sice novou, ale zcela nenápaditou plochou před uzavřenými partery jednot-

²⁷ Viz detailní znázornění funkcí a majetkových poměrů tamtéž.

²⁸ Šetření Budějovická (www.budejovicka.cz) a vlastní terénní šetření červenec 2006. Partnerství pro Budějovické náměstí vzniklo na popud České spořitelny, která v lokalitě vlastní největší množství ploch, pod hlavičkou Nadace Partnerství v roce 2003.

²⁹ Během dotazníkového šetření byl zaznamenán značný úbytek uživatelů plochy na úrovni ulice po 18. hodině. Vzhledem k nízkému počtu uživatelů zde bylo i v odpoledních hodinách složité oslovoval respondenty.



Obr. 6 – Schematický plán situace v centru Budějovická. Patrné jsou jednotlivé funkční části kolem středu centra, tvořícího vstup do stanice metra. Spojnice mezi nimi odzakují na podobnost výsledků ve většině z šesti vyhodnocovaných veličin. Šipky poukazují na plánované umístění/rozšíření stávajících funkcí. Římské číslice označují stanoviště dotazníkového šetření (I–V). Písmena v závorce označují místa sběru dat pro tab. 4 (Poměr místního obyvatelstva). V legendě shora: a – objekty soukromých investic, b – veřejné instituce, c – prostor místních obchodů, d – jádro centra, e – veřejná zeleň, f – oblast soukromých investic, g – oblast veřejných funkcí centra, h – prostorové bariéry, i – místa sběru dat. Čísla v mapě: 1 – centrální prostor pod úrovní ulice s napojením na metru, 2 – administrativní budova České spořitelny, 3 – administrativní budova Reiffeisenbank, 4 – bývalý Dům bytové Kultury (DBK/Domov), 5 – škola, 6 – poliklinika, 7 – místní nákupní centrum, 8 – IKEM. Zdroj: vlastní šetření. Grafické znázornění: J. Polívka.

13 000)³³. Občané důchodového věku se zdržují především v okrajových částech centra, věkové rozložení v níže položené centrální části bylo rovnoměrné, naopak v oblastech s vyššími příjmy se údaje o věku kumulovaly kolem 40 let. Na rozdíl od centra Pankráce byl navíc podle většiny ukazatelů popsán prostor s poměrně různorodou klientelou odpovídající situaci městského centra v hlavní oblasti otevřených arkád pod úrovní ulice. Pravděpodobně to souvisí

³⁰ Viz pozn. č. 28.

³¹ Výzkum v lokalitě Budějovická byl prováděn během července, října a listopadu 2006 v celkem třech všedních dnech, a to v denních hodinách mezi 13:00 a 16:30 hod. a od 16 do 18:30 hod. Dotazované osoby byly vybírány podle frekvence daného stanoviště následovně: při ulici A. Staška a Budějovická a Olbrachtova každá pátá osoba procházející daným stanovištěm po ukončení předchozího interview, v oblasti nákupní zóny metra každá patnáctá osoba. Pro další zpracování dat byly některé oblasti s obdobnými výsledky (pokud to dovolovalo mj. srovnatelný průběh procentního rozdělení většiny parametrů, shodná maxima ve většině kategorií a reprezentativnost počtu) statisticky sloučeny.

³² Záměrně bylo vynecháno okolí zastávek MHD a prostor sloužící k přestupu mezi dopravními prostředky MHD.

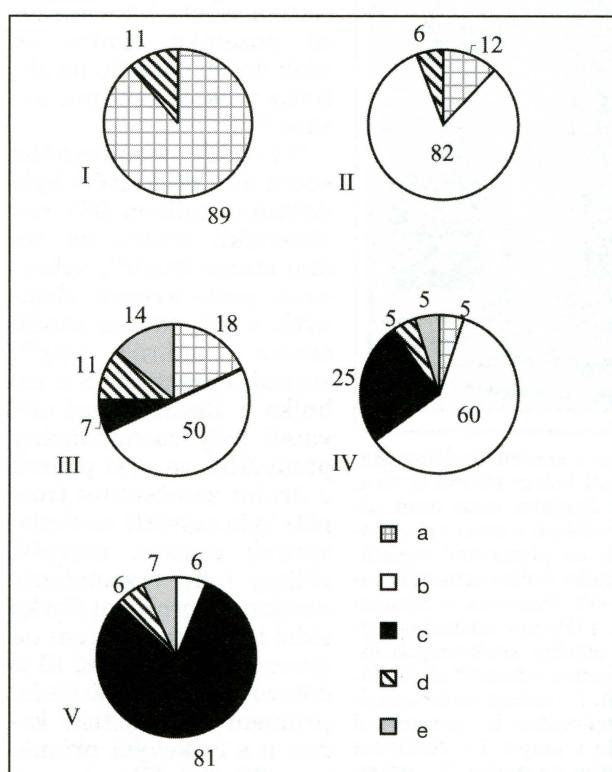
³³ Průměr hrubého měsíčního příjmu pro Prahu v roce 2005 činil 23 188,- Kč (Zdroj: ČSÚ).

ké návrhy na úpravu celého náměstí. Společná iniciativa vlastníků a správců pozemků centra se však dosud omezila na aktivity v okolí nákupní pasáže.³⁰

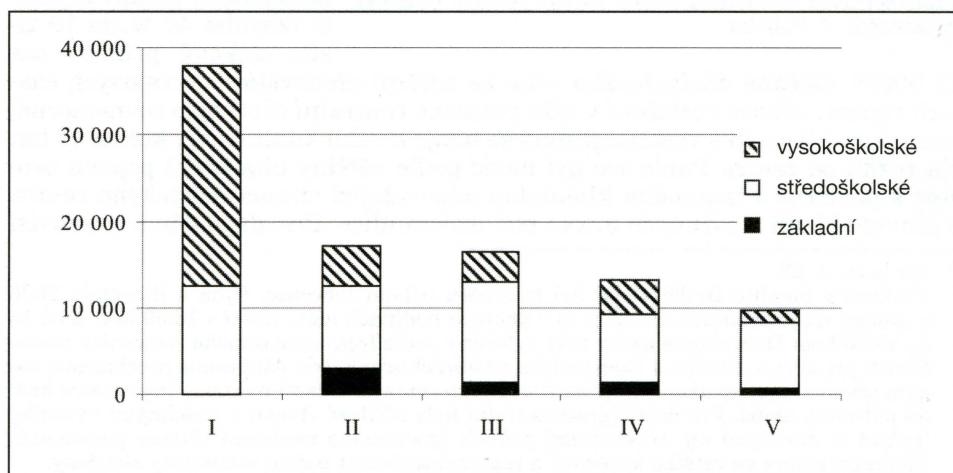
Výsledek empirického sběru dat, při kterém bylo dotázáno celkem 237 návštěvníků centra na sedmi stanovištích³¹, vybraných podle kriterií shodných s případovou studií centra Pankrác City³², shrnuje obrázky 6–8 a tabulka 2. Rozdíly mezi uživateli byly zaznamenány především ve výši příjmů a druhu zaměstnání (rozptětí bylo největší ze sledovaných center), nejvyšší příjmy byly respondenty uvedeny v prostoru blízko sídel bankovních firem na úrovni ulice (více než 40 % dotazovaných s měsíčním příjmem nad 18 tisíc korun a s celkovým průměrem 38 000 Kč), naopak v prostoru obchodů a veřejných institucí byly zaznamenány příjmy nejnižší (zhruba 40 % do 10 tisíc, celkový průměr cca

i zde s přímým funkčním vztahem ke stanici metra a rolí centra jako přestupní křižovatky MHD na cestě do okolních městských čtvrtí, ale také s centrálním prostorem sevřeným pasáží pod zemí, který podporuje kumulaci různých funkcí a uživatelů.

Celkově lze funkční prostor centra i zde definovat jako vrstvy kolem „ jádra“ utvářeného dopravní funkcí. Vlastní jádro poskytuje v prostoru podzemní pasáže díky smíšené klientele metra relativně heterogenní nabídku a stejně heterogenní obraz uživatelů a vytváří tak poměrně živé prostředí na jasně ohrazené ploše. Uživatelé centra však zůstávají de facto v podzemí – zbývající prostory na povrchu jsou již jasně orientovány na dominantní funkci bankovní správy. I zde zabírá monofunkční prostor na soukromých pozemcích největší část centrálního prostoru. Přitom nejsou majiteli vytvořeny předpoklady k jej-



Obr. 7 – Hlavní důvod návštěvy centra Budějovická podle stanovišť. a – práce, b – nákup, c – instituce, d – volný čas, e – jiné/bez údaje. Zdroj: vlastní šetření.



Obr. 8 – Výše hrubého měsíčního příjmu (v Kč, osa y) a poměr dosaženého vzdělání u uživatelů centra Budějovická na jednotlivých stanovištích. Zdroj: vlastní šetření.

Tab. 2 – Budějovická – rozdělení uživatelů centra podle zaměstnání respondentů na jednotlivých stanovištích (v %). Jednotlivá stanoviště jsou znázorněna na obrázku 6.

Sloučené stanoviště	Bez zaměstnání	Žák, student	Dúchodce	Malá* soukromá firma	Soukromá firma	Mezinárodní soukromá firma	Veřejná instituce	Jiné, neudal
I	0	22	28	6	11	17	10	6
II	5	15	40	10	10	0	15	5
III	14	7	25	10	22	6	14	2
IV	0	9	6	13	29	29	13	0
V	7	10	57	3	12	3	8	0

Pozn.: * firma s max. sedmi zaměstnanci. Zdroj: vlastní šetření.

ho užívání. Prostor vytváří spíš hranici mezi ostatními plochami v okolí než živé centrální náměstí.

5. Případová studie Centrum Smíchov

Třetím analyzovaným případem je centrum Smíchova, které se v posledních letech stalo nejvýznamnějším subcentrem metropole.³⁴ Již začátkem 90. let získala mezinárodní developerská skupina ING od města opcí na rozvoj pozemku nad stanicí metra Anděl, v okolí následovali na plochách souvisejících s bývalou továrnou na výrobu kolejových vozidel další významní investoři (viz dále Temelová 2007). Vedle přímého napojení na železniční dopravu a blízkost centra města je jeho poloha výhodná i topograficky: subcentrum Anděl leží v souběhu dvou údolí, která jsou přístupovými koridory do celého jihozápadního segmentu města a je tak jeho významnou dopravní tepnou a místem přestupů mezi metrem a povrchovou dopravou, zejména tramvají. V roce 1998 začala příprava staveniště a v následujících letech vznikl v několika etapách komplex s nákupní pasáží a multiplexem, později hotely a kanceláře Anděl City. Zástavba respektuje městský rastr původní blokové zástavby orientované do ulice a začleňuje se tak fyzicky do kompaktního města. Investor ING vytvořil na pozemku u stanice metra vlastní *flagship project* celé nově vznikající čtvrti (srovnej Bianchini et. al. 1992, Lenfers 1999). Tou je budova Zlatý Anděl architekta Jeana Nouvela, která svoje průčelí orientuje k historickému centru města (Nouvel 2000).³⁵ V budoucnosti má být lokalita podle plánů českého investora rozšířena o další oblasti dnešního autobusového a nákladového nádraží.³⁶

Při důkladném pohledu na lokalitu Smíchovského centra je přesto zjevné, že se centrální prostor čtvrti v tomto případě neomezuje pouze na tzv. křižovatku „U Anděla“ a její bezprostřední okolí tvořící komerční a jádro v okolí místa dopravních přestupů. K centru funkčně náleží i přilehlé oblasti ulic Stroupežnického, Ostrovského, Nádražní, Lidická nebo Štefánikova. V nich jsou umístěny funkce správní se sídly renomovaných firem³⁷, ale také tržnice, stánky či levné prodejny. Veřejný sektor se svými centrálními funkcemi jako

³⁴ Stejně jako v případě Pankráce definuje Strategický plán hl. m. Prahy úlohu Smíchovského centra jako „centra celoměstského významu“ (URM 2000).

³⁵ Podrobný popis lokality a analýzu úlohy budovy „Zlatého Anděla“ nabízí práce J. Temelové (Temelová 2007).

³⁶ Konsorcium Sekyra Group a ČD.

³⁷ Pfizer, MAFRA a.s. a další.

radnice, náměstí, kulturní dům, knihovna nebo nemocnice je situován v sousedícím měšťanském centru Smíchova kolem Náměstí 14. října. Náměstí vzniklo poté, co původní vilovou čtvrt s letními sídly movitých Pražanů³⁸ na přelomu 19. a 20. století vytlačila yýstavba dělnických a později i měšťanských domů, zvolna postupující od Ujezdu podél nábřeží (Hrůza 1989). Svoje napojení na nové komerční jádro u Anděla však náměstí nenalezlo – pěší zóna vedoucí od křížovatky Anděl ulicí Štefánikova končí po několika desítkách metrů příliš náhle než aby jej dokázala přiblížit. Zvláštností oproti výše diskutovaným dvěma centrum je snaha o propojení veřejných městských prostorů ve veřejném a soukromém vlastnictví pomocí průchodů, lávek, pasáží. Také bylo dbáno na to, aby prostor dopravní funkce subcentra vytvářel jádro centra. Vzniká tak prostorově jiná situace než v případě centra Budějovická, kde je bariérou pro komunikaci mezi jádrem centra a okolím jeho umístění v podzemí, zatímco v centru Pankrác už tak nevýznamná dopravní tepna zůstává zcela vně projektem zamýšleného centrálního prostoru.

Rozvoj lokality s vícero investory zde za aktivní role veřejné správy vedl ke společným koncepčním řešením, které ve výsledku jednoznačně přispívají ke kvalitě a otevřenosti městského prostředí (Temelová 2007).

V prostoru centra Smíchova bylo dotázáno 248 osob na sedmi stanovištích vytipovaných podle charakteristiky jednotlivých funkčních prostorů³⁹. Centrum vykázalo nejnižší věkový průměr respondentů (věková skupina 30–44 let) a nejnižší rozdíl mezi věkovými skupinami ve vnější a vnitřní⁴⁰ části centra ze všech tří zkoumaných lokalit. Výsledek poukázal i na rozložení adresátů podle vrstev a příjmů ve vztahu k cílům v rámci centra: lze-li v ústřední části potkat prakticky všechny sociální skupiny (oproti ostatním dvěma centru i respondenty z řad nezaměstnaných a poměrně vysoké procento mladistvých), odlišují se okolní části centra podle kombinace cílů a příjmů, ale ne tak významně jako u předcházejících dvou center. Znamená to silnější zařazení osob s vyššími příjmy v oblasti bloků kancelářských budov a k ní přilehlající „piazza“ v ulici Stroupežnického (podle denní doby zde jinak ve večerních hodinách převládají mladí návštěvníci multikina), naopak v jižní a východní oblasti ulic Nádražní a Lidické nalezneme spíše obyvatelstvo místní a s nižšími příjmy. Hranice jednotlivých prostorů s rozdílnými adresáty kopírují poměrně věrně koncept pěší zóny a nové výstavby. Nejvýraznější je přechod pravděpodobně v ulici Lidická a Nádražní směrem k Bozděchově, tedy mezi stanovišti II a IV (obr. 9, 10, 11). Centru jako jedinému ze zde zkoumaných dominuje centrální komunikační prostor se sociálně různorodou klientelou. Největším rozdílem k oběma výše diskutovaným případům je hlavně různorodost cílů na všech stanovištích. Prostorové usporádání centra umožňuje prolínání jednotlivých funkčních prostorů a tím i míšení uživatelů centra. To

³⁸ Připomeňme rezidenci Bertramka či Dientzenhoferův zámeček při dnešní Štefánikově ulici.

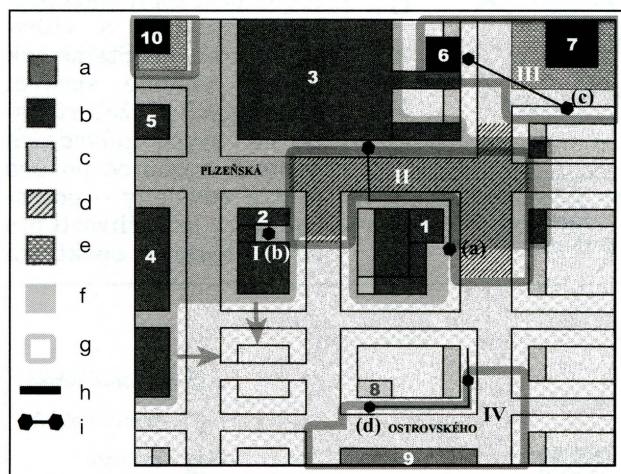
³⁹ Výzkum v lokalitě Anděl byl prováděn během července a listopadu 2006 v celkem třech všedních dnech, a to v denních hodinách mezi 13:00 a 16:30 hod. a od 16 do 18:30 hod. Dotazované osoby byly vybírány podle frekvence daného stanoviště následovně: při ulici Ostrovskeho a na náměstí 14. října každá pátá osoba procházející daným stanovištěm po ukončení předchozího interview, při ulici Štefánikova a Plzeňská každá patnáctá, v oblasti piazza u ulice Stroupežnického každá desátá osoba. Pro další zpracování dat byly oblasti s obdobnými výsledky (pokud to dovoloval mj. srovnatelný průběh procentního rozdělení většiny parametrů, shodná maxima ve většině kategorií a reprezentativnost počtu) statisticky sloučeny. Zastávky MHD a trasy přestupů byly zámrně vynechány.

⁴⁰ Zahrnuje stanoviště do 200 m od prostoru definovaného jako funkční jádro centra (viz obr. 9).

Tab. 3 – Smíchov – rozdělení uživatelů centra podle zaměstnání respondentů na jednotlivých stanovištích (v %). Jednotlivá stanoviště jsou znázorněna na obrázku 9.

Sloučené stanoviště	Bez zaměstnání	Žák, student	Důchodce	Malá* soukromá firma	Soukromá firma	Mezinárodní soukromá firma	Věřejná instituce	Jiné, neudal
I	0	20	5	5	20	20	25	5
II	16	19	6	9	25	6	16	3
III	14	11	7	8	21	4	27	8
IV	6	16	27	9	15	6	16	4

Pozn.: * firma s max. sedmi zaměstnanci. Zdroj: vlastní šetření.

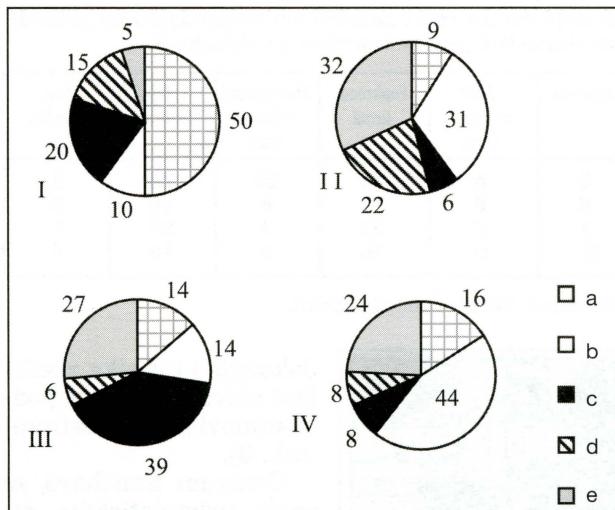


Obr. 9 – Schematický plán situace v centru Smíchova. Patrný jsou funkční prostory kopírující polohu nových soukromých investic a jejich budoucí expanze. Spojnice mezi nimi odkazují na podobnost výsledků ve většině ze šesti vyhodnocovaných veličin. Šípky poukazují na plánované umístění/rozšíření stávajících funkcí. Římské číslice označují stanoviště dotazníkového šetření (I–IV). Písmena v závorce označují místa sběru dat pro tab. 4 (Poměr místního obyvatelstva). V legendě shora: a – objekty soukromých investic, b – veřejné instituce, c – prostor místních obchodů, d – jádro centra, e – veřejná zeleň, f – oblast soukromých investic, g – oblast veřejných funkcí centra, h – prostorové bariéry, i – místa sběru dat. Čísla v mapě: 1 – administrativní budova Zlatého Anděla, 2 – administrativní budova s piazzou a multikinem, 3 – nákupní centrum Nový Smíchov, 4 – administrativní budovy, 5 – budova hotelu, 6 – radnice, 7 – kostel, 8 – tržnice/stánky, 9 – autobusové nádraží Na Knížecí, 10 – nemocnice. Zdroj: vlastní šetření. Grafické znázornění: J. Polívka.

komunikační osy všech funkčních prostorů, je ve srovnání s oběma předchozími centry rozlehlejší. Protože ostatní prostory centra na jádro přímo navazují a jsou s ním funkčně a prostorově propojeny (vstupy do budov, pasáže, piazzzy, pěší zóny apod.), jsou i tyto navazující a často monofunkční prostory méně sociálně diferencovány než v ostatních dvou subcentrech (srovnej obr. 4, 8 a 11).

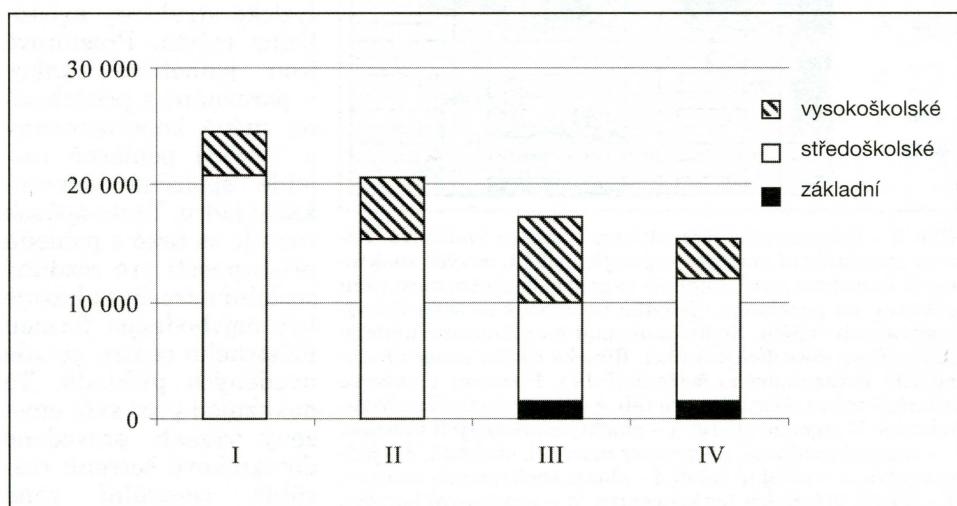
dokazuje i tabulka rozdělení uživatelů centra podle stanovišť a zaměstnání (tab. 3).

Centrum Smíchova se svým urbanistickým řešením zakládá na tradičním městském rastru a včleňuje nové funkce do fyzické struktury existujícího města. Prostorově jsou jednotlivé funkce v porovnání s předchozími méně koncentrovány a vytváří poměrně rozlehlé společné komunikační jádro. Tento způsob rozvoje se také z pohledu přístupnosti pro rozdílné sociální adresáty ukazuje být nejvhodnější formou městského centra ze zde uvedených příkladů. To dokazuje i přes svůj omezený rozsah provedené dotazníkové šetření: rozsáhlá centrální zóna v blízkosti křižovatky Anděl zahrnuje i díky přestupnímu místu MHD většinu skupin obyvatelstva včetně nezaměstnaných a příjmově slabých. Jádro centra, kde se kříží



Obr. 10 – Hlavní důvod návštěvy centra Smíchova podle stanovišť. a – práce, b – nákup, c – instituce, d – volný čas, e – jiné/bez údaje. Zdroj: vlastní šetření.

Bohužel mezi kancelářskými bloky nenabízí architektura se standardizovanými anonymními fasádami v přízemí domů, nedostatkem veřejných prostor a funkcemi orientovanými pouze na specifickou klientelu příliš zajímavého, co by oživilo třeba již částečně dokončenou pěší zónu mezi parkem Žatlanka a vltavským břehem. Stejně tak funkce veřejně správní a veřejných služeb zůstaly na svých původních místech a jsou od nového centra odděleny – potenciál jejich přitažlivosti pro široké sociální spektrum

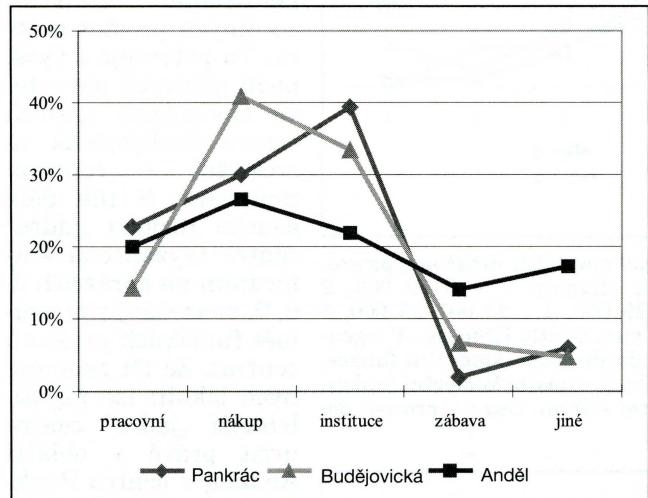


Obr. 11 – Výše hrubého měsíčního příjmu (v Kč, osa y) a poměr dosaženého vzdělání u uživatelů centra Smíchova na jednotlivých stanovištích. Zdroj: vlastní šetření.

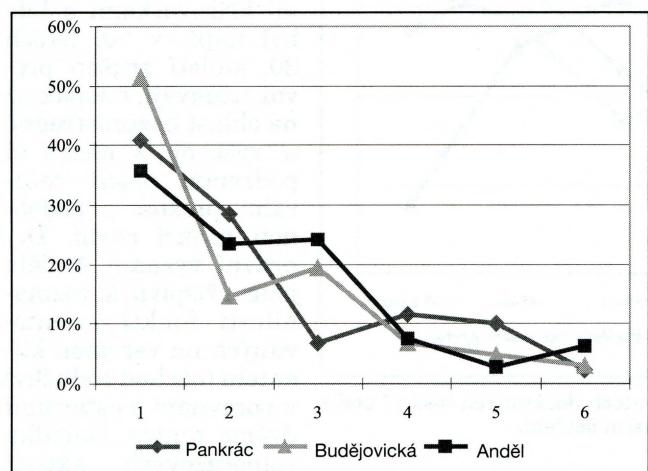
klientely nebyl využit. Potřeby obyvatelstva s nižšími příjmy, soustředěného v obytných čtvrtích v bezprostředním okolí centra, uspokojují kromě nákupních pasáží podle šetření také obchody, služby, stánky a tržnice ve vnějším okruhu centra, například v ulici Ostrovského. Funkční členění prostoru přispívá i zde k diferenciaci uživatelů na mikrourovni centra, i když, jak ukazuje poměrně rovnoměrné rozložení cílů a příjmů na obr. 10 a 11, v menší míře než v centru Pankrác a Budějovická.

Tab. 4 – Průměrné procentní zastoupení místních obyvatel (PSČ bydliště shodné s PSČ subcentra) na vybraných stanovištích (a–d). Zdroj: vlastní šetření.

Funkční prostor	Pankrác	Budějovická	Anděl
Jádro centra (a)	32	12	13
Správa soukromého kapitálu (b)	5	17	11
Veřejné funkce (c)	71	40	38
Místní komerční funkce (d)	37	38	37



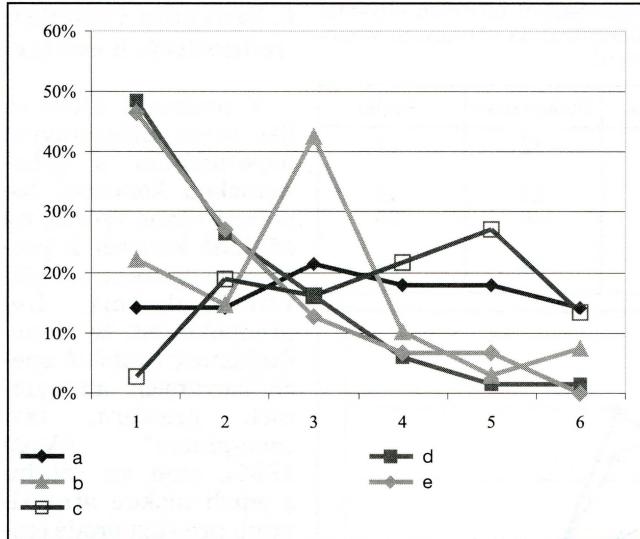
Obr. 12 – Důvody uživatelů k návštěvě center. Zdroj: vlastní šetření.



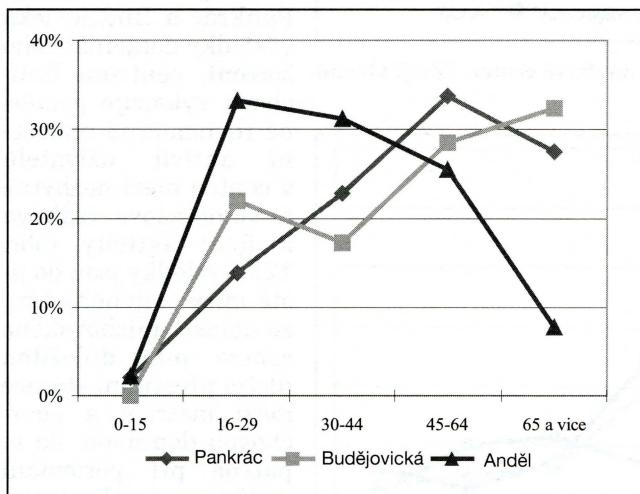
Obr. 13 – Výše příjmů podle center. Osa x – příjmové skupiny: 1 – 0–10 000, 2 – 10 001–18 000, 3 – 18 001–25 000, 4 – 25 001–35 000, 5 – 35 001–51 000, 6 – 51 001 a více. Brutto Kč/měsíc. Zdroj: vlastní šetření. Osa y – procent dotázaných.

6. Srovnání výsledků jednotlivých center

V centrech, které se liší svým prostorovým uspořádáním a urbanistickou koncepcí, lze popsat různé vzorce, na základě kterých k prostorové diferenciaci uživatelů dochází. Lze předpokládat, že monofunkčnost funkčně specializovaných anonymních prostorů, tzv. „non-places“ (Augé 1995), stojí ve vztahu s jejich nízkou atraktivitou pro různorodé činnosti a s ní sovisejícími vyhraněnými cíli uživatelů (Gehl 2000). Funkci omezenou na účelový pobyt (pracovní, nákup nebo návštěva veřejných institucí) dokazují v centrech Pankrác a Budějovická výsledky dotazníkového šetření, centrum Smíchova vykazuje poměrně rovnoramenné rozložení aktivit uživatelů v centru mezi nezbytné a volnočasové (zábava a jiné) aktivity (obr. 12). Výsledky jsou do jisté míry ovlivněny tím, že oblast smíchovského centra plní důležitou úlohu přestupní stanice mezi metrem a povrchovou dopravou. Je to patrné při porovnání podílu místních obyvatel mezi dotázanými na vybraných stanovištích v jednotlivých centrech: centrum Pankrác, které plní jen okrajově úlohu přestupního místa MHD, vykazuje znatelné



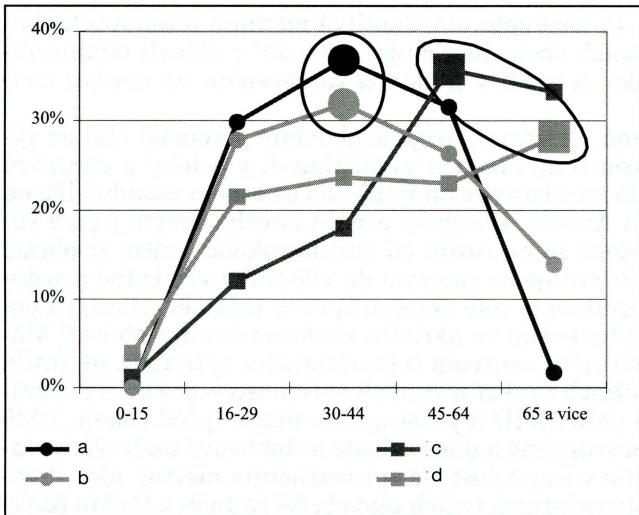
Obr. 14 – Výše příjmů podle definovaných funkčních prostorů center. Osa x – příjmové skupiny: 1 – 0–10 000, 2 – 10 001–18 000, 3 – 18 001–25 000, 4 – 25 001–35 000, 5 – 35 001–51 000, 6 – 51 001 a více. Brutto Kč/měsíc. V legendě: a – jádro centra, b – standardizované komerční funkce, c – správa soukromého kapitálu, d – místní komerční funkce, e – veřejné funkce. Zdroj: vlastní šetření. Osa y – procent dotázaných.



Obr. 15 – Věk (osa x) v procentech dotázaných (osa y) podle jednotlivých center. Zdroj: vlastní šetření.

(multikino, nákupní pasáž a atraktivní prostředí veřejných prostor), která v ostatních centrech chybí, a rozmanitá struktura pracovních příležitostí pravděpodobně přitahuje do centra Smíchova i mladší generaci. Rozdíly ve vzdělání jsou však ovlivněny jen částečně. Je to způsobeno vysokým počtem

ně vyšší procento místních obyvatel v jádru centra (tab. 4). Nízký podíl místních obyvatel v jádru centra Budějovická přitom jistě souvisí s jeho izolovaností od okolí na základě zapuštění centrální pasáže do podzemí a přístupu ke komerčním funkcím i z jiných prostor centra. To potvrzuje i vyšší podíl místních obyvatel ve zbývajících částech centra Budějovická ve srovnání s centrem Smíchova. S tím dále souvisí rozloha „jádra“ centra (vyznačená šrafuváním na obrázcích 2, 6, 9, znázorňujícím průměr funkčních prostorů centra). Ze tří zkoumaných lokalit lze nejrozlehlejší „jádro“ centra určit právě v oblasti Anděla, v centru Pankrác a Budějovická, které dosud nejsou natolik významnými dopravními křižovatkami a kde byl např. v 70. letech 20. století zrušen provoz tramvají, naopak až na oblast bezprostředně u výstupu z metra či podzemní pasáž centrální prostor s podobnou funkcí chybí. Dopravní význam Anděla jistě přispívá k rozmanitosti funkcí orientovaných na veřejnou klientelu (obchod a služby) v porovnání s ostatními dvěma centry. Nabídka volnočasových aktivit



Obr. 16 – Věk (osa x) podle funkčních prostor centra v procentech dotázaných (osa y). V legendě: a – business centrum, b – standardizované komerční funkce, c – místní komerční funkce, d – veřejné funkce. Zdroj: vlastní šetření.

středoškolsky vzdělaných osob v populaci, takže významné odchylinky se projevují pouze ve specifickém prostředí správy kapitálu soukromých společností, a to vyšším podílem vysokoškolsky vzdělaných osob. Tomu odpovídají i rozdíly v účelu návštěvy centra a rozdíly ve výši příjmů na jednotlivých stanovištích.

Celkové zastoupení populace např. podle příjmových skupin u jednotlivých uživatelů se mezi centry přesto nijak významně nelíší (obr. 13). Rozložení příjmových skupin na jednotlivých stanovištích

mimo jádra centra přesto poukazuje na silnou diferenciaci uživatelů podle příjmů podle funkčních lokalit ve všech třech centrech (obr. 14). To se týká i celkového zastoupení místního obyvatelstva mezi respondenty jednotlivých center (tab. 4). Extrémní hodnoty v centru Pankráce jsou jednak ovlivněny funkcí (pošta, chybějící dopravní uzel) a navíc rozdílností prostoru popsanou ve výsledku urbanistické analýzy. Přes omezený rozsah šetření, které umožňuje pouze základní orientaci, je možné v různé intenzitě ve všech třech centrech jasně rozeznat tendenci rozdělení populace podle příjmů: prostor místních obchodů vykazuje vysoký počet uživatelů patřících do nižších příjmových skupin, naopak oddělené prostory centra kolem budov správy soukromého kapitálu vykazují extrémně vysoké hodnoty (obr. 14). Z celkových výsledků vyplývá, že v centrech existují v návaznosti na jeho jádro rozdílné funkční městské prostory, kde se soustředí různé sociální skupiny podle příjmu, zaměstnání, věku a částečně vzdělání. Patří k nim prostory soukromých kapitálových investic, veřejných funkcí a komerční funkce a služby na globální standardizované či lokální bázi.

Přestože i v centru Smíchova lze popsat především v prostoru kancelářských budov typologie prostorové oddělenosti a sociální diferenciace, ukazují výsledky z jednotlivých funkčních prostorů Anděla, že je možné vhodnou volbou prostorové a funkční koncepce soukromé zástavby, veřejného prostoru a jejich vzájemného zpřístupnění a propojení přispět nejen k rozmanitosti, ale zároveň k sociální prospustnosti celé oblasti. Vhodné rozmístění veřejných dopravních funkcí do několika ulic (Nádražní, Plzeňská, Stroupežnického) a společné úpravy veřejných a soukromých uličních ploch navíc přispívají k usměrnění proudu návštěvníků centra.

I když jednotlivá stanoviště v blízkosti veřejných institucí vykazovala rovnoměrné zastoupení podle věku a zaměstnání, v oblasti příjmů převládají nižší kategorie (výsledek je třeba částečně relativizovat denní dobou a vysokým počtem osob v důchodovém věku, především v blízkosti polikliniky v centru

Budějovická). Na obrázku 14 jsou patrná jednotlivá maxima příjmových skupin: nejnižší v oblasti místních obchodů a služeb, střední v oblasti standardizovaných komerčních funkcí a vyšší v prostoru zaměřeném na správu soukromého kapitálu.

Zejména Pankrác City má v rámci metropole obdobný potenciál stát se významným celoměstským centrem, alespoň vycházíme-li z polohy a dopravní dostupnosti. Koncepce budoucí zástavby na Pankráci se ovšem zásadně liší od již zrealizované zástavby u Anděla. Pozemky areálu nového centra jsou v rukou jediného majitele. Projekt se na rozdíl od smíchovského centra neobrací k přilehlajícím ulicím, ale orientuje se směrem do vlastního vnitřního prostoru. Dalším významným rozdílem je role veřejné správy městské části. Ta povážuje pankrácký projekt především za aktivitu soukromého investora.⁴¹ Máli ovšem opravdu vzniknout nové centrum celoměstského významu, je nutná přítomnost i dalších centrálních funkcí určených veřejnosti – pokud ne radnice, tak zajisté dopravního uzlu MHD a přestupního místa (před rokem 1989 bylo vystavěno nikdy nezprovozněné a dnes rušené autobusové nádraží, tramvajová doprava byla zrušena v souvislosti se zprovozněním metra), ale i divadla, knihovny, tržiště, pošty nebo církevních staveb. Se žádnou z těchto funkcí, ani s napojením na ty z nich, které se v bezprostředním okolí již nacházejí, se však v projektu City nepočítá.

7. Závěr: funkční struktury fyzického prostředí městských center a diferenciace sociálního prostředí

Současný vývoj v pražských subcentrech dokumentuje průběh postsocialistické transformace Prahy, který počátkem devadesátých let začal přeměnou historického centra a postupně se rozšířil na celou plochu města a jeho zázemí. Posílení subcenter bylo vyvoláno především zájmem investorů o vhodné lokality pro funkce administrativy s návazností na městské jádro a dostupných ze zázemí města. Tomu odpovídá i stavební vývoj v těchto oblastech: ve všech třech subcentrech Prahy nad výstavbou bytů a obchodních ploch výrazně převládá produkce kancelářských ploch, které se pro velké firmy staly vhodnou alternativou k lokalitám v těsném historickém centru. V prostoru subcenter celoměstského významu byla nově ukotvena především správa soukromého kapitálu a standardizovaný obchod a služby.⁴² Veřejné funkce správní, kulturní apod. přitom zpravidla nebyly součástí projektů soukromých investorů a nebyly výrazně začleněny do nově vznikajícího prostoru center. Veřejná správa, kultura a částečně i zeleň zůstávají na svém původním místě či dokonce ustupují nové zástavbě, která se nově koncentruje a vytváří samostatný prostor uprostřed původního centra. Vzniká tak charakteristické členění městských center na komerční jádro s přímým napojením na dopravní infrastrukturu s relativně heterogenní klientelou, prostor developmentu soukromého kapitálu a prostor veřejných institucí na jeho okraji se sociálně diferencovanými uživateli. Dále lze označit prostor využívaný k uspokojování konzumních potřeb sociálně slabších vrstev obyvatelstva. Sem patří především tržnice a stánky pro přechodná využití prostoru na plochách, které na

⁴¹ Rozhovor se zástupcem úřadu MČ Praha 4 dne 23.5.2003.

⁴² V ekonomii územního plánování se v této souvislosti hovoří o „filializaci“ obchodních funkcí center (Hatzfeld 1996).

své nové využití developery ještě čekají, nebo které jsou již tradičně v majetku jiných, často veřejných subjektů, stejně jako další komerční prostory nižší kvality či méně atraktivní plochy. Zároveň sem patří také část sítě původních obchodů a služeb, která mj. vznikla během tzv. malé privatizace v první polovině 90. let. I ta se během současného rozvoje center většinou ocitá v prostoru kapitálově méně zatíženého okraje nových investic. Tím dochází k prostorovému rozvrstvení kvality nabízených funkcí, což přispívá k prostorovému rozdělení uživatelů podle jednotlivých příjmových skupin. V prostorovém vzorci sociální diferenciace uživatelů pražských subcenter lze vidět souvislost s prostorovým vzorcem transformace jejich fyzického prostředí, který byl zásadně ovlivněn přílivem soukromého kapitálu a vytvořením nových centrálních prostorů, mající za následek zesílení hierarchie jednotlivých částí center. Tato hierarchizace probíhá současně z prostorového i funkčního hlediska. Promítají-li se navíc majetkové poměry do veřejně přístupného prostoru centra, probíhají pomyslné hranice oddělující jednotlivé skupiny uživatelů podél hranic pozemků.

Z pohledu sociologie územního plánování (Dunckelmann 1984) má oddělování jednotlivých funkcí do prostorových jednotek vždy za následek rozdělování uživatelů podle jejich možností tyto funkce využívat. Přestože sociální rozdíly mají kořeny hlubší a v městských centrech se „pouze“ projevují, může je městské prostředí zmírnovat nebo umocňovat. Nová městská subcentra mají přebírat funkce centra města. Diferenciace prostoru spojená se separací nebo vyloučením určitých skupin uživatelů z dění v nich znamená omezení společenské funkčnosti center. Klíčovým pro jejich fungování se zdá být umístění a provázanost jednotlivých druhů funkcí, soukromých i veřejných, v prostoru jako celku. Tyto parametry dosud ovlivňuje především investor, kterým je dnes většinou soukromý developer. V rámci vlastního projektu vychází z distribuce funkcí pro specifické uživatele. Dokud bude výstavba pražských subcenter v soukromých rukou, měla by veřejná správa alespoň usměrňovat projekty skrze aktivní roli při jejich přípravě tak, aby zároveň s novými centry kapitálu vznikala i městská centra pro setkávání a aktivity většiny obyvatel okolních čtvrtí, které jsou dnes mnohdy dějištěm výrazných sociálních proměn.

Literatura:

- AUGÉ, M. (1994): *Orte und Nicht-Orte. Vorüberlegungen zu einer Ethnologie der Einsamkeit*. S. Fischer, Frankfurt/Main, 118 s.
- BIANCHINI, F. et al (1992): *Flagship Projects in Urban Regeneration*. Patsy Healy et al: *Rebuilding the city – property-led urban regeneration*, E & FN Spon, London, s. 245–255.
- BODENSCHATZ, H. (2001): *Villenstadt Lichterfelde bei Berlin*. In: Harlander, T. (ed.): *Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland*, DVA, München, s. 107–121.
- BODENSCHATZ, H. (ed.) (2005): *Renaissance der Mitte. Zentrumsumbau in London und Berlin*, Verlagshaus Braun, Berlin, 461 s.
- CALBET I ELIAS (2007): *Avantgarde des Stadtumbaus? Neueste Projekte aus Barcelona*. In: Bodenschatz, H. (ed.): *Stadtumbau anderswo. Sammelband der Vorträge im Schinkelzentrum für Architektur, Stadtforschung und Denkmalpflege der Technischen Universität Berlin*. Berlin, (v tisku).
- DUNCKELMANN, H. (1984): *Planungs- und Architektursoziologie. Grundlagen und Materialien*. Technische Universität Berlin, Berlin, 293 s.
- FAINSTEIN, S. S. (2001): *The City Builders. Property development in New York and London*. University of Kansas Press, s. 1–27, 219–231.
- FLORIDA, R. (2002): *The Rise of the Creative Class: And How it's Transforming Work, Leisure, and Everyday Life*. Basic Books, New York, 416 s.

- GEHL, J. (2002): Život mezi budovami. Užívání veřejných prostranství, Nadace Partnerství, Brno, 202 s.
- HATZFELD, U. (1996): Die Probleme des Handels sind die Probleme der Städte. In: MSKS NRW (ed.): Handel in der Stadt, MSKS NRW, Düsseldorf, 1996, s. 31–90.
- HELD, G. (1992): Barcelona 2000 – Lokale Politik als internationale Strategie?. In: Hubert Heinert, H., Mayer, M. (eds.): Politik in europäischen Städten. *Stadtforschung aktuell*, 38. Boston, Berlin, s. 187–193.
- HRŮZA, J. (1989): Praha: Město. Odeon, Praha, s. 325–327.
- HOFFMAN, L. M., MUSIL, J. (1999): Culture Meets Commerce: Tourism in Postcommunist Prague. In: Fainstein, Judd (ed.): *The Tourist City*, Yale University Press, New Haven & London, s. 179–197.
- JUNKER, R., KRUSE, S.: Perspektiven des Handels und deren Bedeutung für die Entwicklung von Zentren. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, 2/3, BBR, Bonn, 1998, s. 133–139.
- KRÄTKE, S. (1995): Stadt, Raum, Ökonomie. Basel, Boston, Leske & Budrich, Basel, Boston, Berlin, 540 s.
- KRÄTKE, S. (2002): Medienstadt. Urbane Cluster und globale Zentren der Kulturproduktion. Leske & Budrich, Basel, Boston, Berlin, 298 s.
- LÄPPLER, D. (2003): Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, Norbert et al (ed.): *Jahrbuch StadtRegion*, Leske+Budrich, Opladen, s. 61–77.
- LENFERS, E. (1999): Flagship-Projekte im Strukturwandel von Altindustrieregionen – Das Beispiel Guggenheim Museum Bilbao, Spanien. In: Kommunalverband Ruhrgebiet (ed.): *Regionalmarketing für das Ruhrgebiet: Internationale Erfahrungen und Bausteine für eine Region mit Zukunft. Strukturwandel an der Ruhr im internationalen Vergleich*, Band 2. Essen, s. 197–215.
- MACHULE, D., FULDA, A.-S., KÖSTER, C., USADEL, J. (2003): *Stadtplätze in Lyon, Strategien für den Umgang mit innerstädtischen Außenräumen*, Societäts-Verlag, Frankfurt, 117 s.
- MANDERSCHEID, K. (2004): Milieu, Urbanität und Raum. Soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2004, 430 s.
- MARCUSE, P., VAN KEMPEN, R., ed. (2000): *Globalizing Cities. A new spatial Order?* Blackwell Publishers, Oxford, 318 s.
- NOUVEL, J. (2000): Zlatý Anděl. Zlatý řez, Praha, 192 s.
- POLÍVKA, J. (2006): Prag – Mater Urbium. Metamorphosen des Zentrums. Alte Stadt, 33, č. 1, Franz Steiner Verlag, Stuttgart & Esslingen, s. 51–65.
- POLÍVKA, J. (2007): Boomstadt Prag – Stärkung der Stadtteilzentren? In: Bodenschatz, H. (ed.): *Stadtumbau anderswo. Sammelband der Vorträge im Schinkelzentrum für Architektur, Stadtforschung und Denkmalpflege der Technischen Universität Berlin*. Berlin, (v tisku).
- POLLINA, C. (2005): London Plan. In: Bodenschatz (Ed.): *Renaissance der Mitte. Zentrumsumbau in London und Berlin*, Verlagshaus Braun, Berlin, s. 42–50.
- ROGERS, R. (1999): Towards an Urban Renaissance. Final Report of the Urban Task Force, Taylor & Francis, London, 328 s.
- ROOST, F. (2005): Soziale Adressaten des Zentrumsumbaus. In: Bodenschatz (ed.): *Renaissance der Mitte. Zentrumsumbau in London und Berlin*, Verlagshaus Braun, Berlin, s. 391–397.
- SCHÄFER, A. (1998): Cityentwicklung und Einzelhandel. Hintergründe und Ansatzpunkte eines kommunalen City-marketings zur Steigerung der Urbanität des „Einkaufszentrums City“, Schriftenreihe Innovative betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis, Bd. 88, Verlag Dr. Kovač, Hamburg, 375 s.
- STANKOVÁ, J., ŠURSA, J., VODĚRA, S. (1990): Pražská architektura. Významné stavby jedenácti století, v edici autorů, Praha, s. 308–341.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M., et al: *Geografická transformace společnosti a transformační procesy v České republice*. Praha, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, s. 361–394.
- TEMELOVÁ, J. (2007): Flagship developments and the physical upgrading of post-socialist inner city: The Golden Angel project in Prague. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89B, Blackwell Publishing, Oxford (v tisku).
- WIEZOREK, E. (2003): Stadtteilzentren revitalisieren! Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin, Berlin, s. 3–26.

Prameny:

- ECM (2006): Prezentační matriály projektu Pankrác City, ECM, Praha, 2004, 38 s.
- HLINKA, J. (2004), Pankrácký pentagon se obejde i bez mrakodrapů I a II, www.stavebniforum.cz, 2/5.2.2004.
- MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2000): Územní plán hlavního města Prahy. Grafická část. Praha.
- NADACE PARTNERSTVÍ: www.budejovicak.cz, 24.8.2006
- ÚMR – ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (1999): Praha v plánech a projektech, Praha, s. 99 a 106.
- ÚMR – ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2000): Strategický plán hlavního města Prahy. Praha. 108 s.
- ÚMR – ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2001): Monitorovací zpráva na plňování strategické koncepce hlavního města Prahy. Praha, 8 s.

S u m m a r y

SOCIAL DIFFERENTIATION IN THE AREA OF PRAGUE SUBCENTRES

The influx of investments into the inner City of Prague has been also followed – in conjunction with the political and economical changes after 1989 – with the development of new secondary city centres. This development results in a redistribution of functions within the city area and strengthening of its polycentric structure (Fig. 1). The capital flowing into the local environment of urban districts has been changing both the functional and spatial patterns within these centres and causing changes in the social structure of their users. This paper provides a documentary evidence of the rise, structure and functioning of a socially stratified environment within the secondary city centres in the context of new development of commercial projects and office buildings. On the example of centres in Smíchov (Anděl) and Pankrác Plateau (Budějovická, Pankrác), it analyses the reasons that cause the rise of the current physical environment from the spatially functional view.

This paper is based, within the case studies, upon the methodology of urban planning analysis of the physical environment, closely connected to a questionnaire survey and a field investigation. A close attention was paid to the description of investment projects development and their location in the area of the centre, as well as to the spatially functional changes that they cause. The survey further pays attention to the social status of the centre users within individual locations. Combination of indicators obtained this way results in a description of relations between the individual centre locations and social stratifications of users.

The case study of Pankrác City (Chapter 3) picks up a secondary city centre during its construction stage. The space is clearly split into three areas (Fig. 2). The first one is the outer area of the centre, where the original public functions remain (Fig. 2 and 3, area II and III); users have – in comparison with the other locations – an income that is slightly below the average and the percentage of college-educated respondents does not exceed 10 %. The second area is that around the already completed high-rise office building where the income of users is up to twice as much as in the previous one; the percentage of the college-educated population approaches to 50 % of respondents (Fig. 2, area I). The lowest income and percentage of college-educated population are found within the area of the market house and stall-sale that evolved in the premises of the future project that have not been utilized yet (Fig. 2, area IV). The analysis of the purpose of visit (Fig. 3) shows always a prevailing portion of one target within the given location of the centre and confirms thus the mono-functional structure of individual parts of the centre.

The case study of Budějovická (Chapter 4) describes a secondary city centre the development of which was realized only within the scope of private investment, without substantial changes in the public space. The study presents documentary evidence of the abstraction of new office buildings from their surrounding that is further enhanced by the missing concept of privatized public space. The core of the centre is in an underground arcade (Fig. 6, No. III) that in terms of space remains unconnected to the surrounding area. Public functions in this centre are marginal, too. The results of this analysis are similar to those in the previous example; only from the point of view of income, the differences are the highest among the monitored locations, due to the exclusive position of banking (Fig. 6, No. I, Fig. 8).

The case study of Smíchov Centre (Chapter 5) shows a private investment construction within the historical layout of street blocks that is spatially included into the surrounding environment. The new buildings face the public space of the streets and present together with them a unified functional entity. Despite this, the field investigation revealed an unsatisfactory connection between the new commercial area around Anděl Crossing and the remaining parts of the original centre that were caused by the investment concentration onto a single area. Smíchov Centre shows the lowest differences in income among individual locations within the investigated centres, as well as a balanced distribution of the aims for visit of the centre (Fig. 10).

The prevailing reasons for visiting Pankrác and Budějovická Centres are necessary centre functions (working there, shopping, visiting institutions), while the Smíchov Centre shows an even distribution of users' activities between the necessary and leisure activities (entertainment etc.) (Fig. 12), partly due to its function as a transport hub. Despite the fact that the income level of centre users does not substantially differ (Fig. 13), the distribution of income groups at the centre micro-level is unevenly split among individual functional areas (Fig. 14). A wide offer of functions and activities together with the appeal of this environment attracts to the Smíchov Centre also younger users (Fig. 15 and 16). Within the area of sub-centres of all-town importance, the function of private capital management was located, together with standardized commerce and services. Public functions are not a component part of the new projects and remain located at the periphery of centres. The new development is concentrated in the middle of a centre. The centres are divided into the commercial core with a direct connection to public transport, the boundary part with public institutions located in the publicly managed area of the original centre and to the part serving for satisfaction of needs of socially weaker population. This corresponds also to the distribution of users according to their income, education, age and reasons for their visit to the centre. Functional difference of individual parts of a centre causes differentiation of constituency within the area of centres. Provided that the development of secondary centres in Prague will continue to remain in the hands of private investors, it will be necessary to strengthen the active role of the public administration in view to bringing conceptual solutions and controlling the city development to ensure that centres will be open for the majority of city population.

Fig. 1 – The polycentric system of Prague: Pankrác, Smíchov, Florenc and Bubny areas are marked as new city subcentres, connected by subway lines. Key: a – current city centre (heritage site), b – proposed new city subcentres, c – proposed new district centres, d – subway lines in service. Source: Strategic plan of Prague, Prague 2000, p. 75.

Fig. 2 – Schematic plan of the central area adjacent to the subway station Pankrác with identified functional spaces and survey sites (I–IV). Connecting lines between the spots mark similar results of the survey in the most of the parameters. Arrows show the direction of further planned expansion of functional spaces. Letters in brackets mark sites with data used in Tab. 4 (Proportion of local inhabitants). Key from top to bottom: a – buildings of private investments, b – public institutions, c – local shops area, d – core area, e – public green spaces, f – private investment area, g – public functions area, h – spatial barriers, i – survey sites. Numbers: 1 – City Empiria office tower (previous Motokov), 2 – Hotel Panorama, 3 – City Tower construction site (previous Czech Broadcasting Company – uncompleted), 4 – Market hall, 5 – previous State Passport Agency, 6 – previous bus terminal Pankrác (uncompleted), 7 – post office building. Source: field survey. Picture: J. Polívka.

Fig. 3 – Main causes to visit the centre of Pankrác according to the survey site. Key up to down: work, shopping, institutions, leisure, others. Source: field survey.

Fig. 4 – Monthly gross income and proportion of educational level of the city centre users according to the survey sites in Pankrác. Vertical: Monthly income, Horizontal: survey site. Key up to down: education completed: university, high school, elementary school. Source: field survey.

Fig. 5 – Budějovická centre – Land ownership overview: 1 – City of Prague, 2 – Česká spořitelna Bank, 3 – Raiffeisen Bank, 4 – Prior-Domov Department Store, 5 – City of Prague in use of Shopping Centre Budějovická. Source: Nadace Partnerství 2004, Picture: J. Polívka.

Fig. 6 – Schematic plan of the central area of Budějovická with identified functional spaces surrounding the core. Connecting lines between the spots mark similar

results of the survey in most of the parameters. Arrows show the direction of further planned expansion of the functional space. Letters in brackets mark sites with data used in Tab. 4 (Proportion of local inhabitants). Key: 1 – central underground open space promenade connected to the subway, 2 – office tower of Česká spořitelna Bank, 3 – office Building Raiffeisen Bank, 4 – previous Domov department. store, 5 – school, 6 – hospital, 7 – local shopping area, 8 – IKEM State Medical Research Centre. For key explanations see Fig. 2. Source: Field survey. Picture: J. Polívka.

- Fig. 7 – Main causes to visit the centre of Budějovická according to the survey site. Key up to down: work, shopping, institutions, leisure, others. Source: field survey.
- Fig. 8 – Monthly gross income and proportion of educational level of the city centre users according to the survey sites in Budějovická. Vertical: Monthly income, Horizontal: survey site. Key up to down: education completed: university, high school, elementary school. Source: field survey.
- Fig. 9 – Schematic plan of the central area of Smíchov Centre (Anděl) with identified functional spaces surrounding the existing and future private investment areas. Connecting lines between the spots mark similar results of the survey in most of the parameters. Arrows show the direction of further planned expansion of the functional space. Letters in brackets mark sites with data used in Tab. 4 (Proportion of local inhabitants). Key: 1 – office building Golden Angel (J. Nouvel), 2 – office building with piazza and multiplex cinema, 3 – shopping Centre Nový Smíchov, 4 – office buildings 5 – hotel, 6 – District Hall, 7 – church, 8 – market/stalls, 9 – bus terminal Na Knížecí, 10 – hospital. For key explanations see Fig. 2. Source: field survey. Picture: J. Polívka.
- Fig. 10 – Main causes to visit the centre of Smíchov according to the survey site. Key up to down: work, shopping, institutions, leisure, others. Source: field survey.
- Fig. 11 – Monthly gross income and the proportion of educational level of the city centre users according to the survey sites in Smíchov. Vertical: Monthly income, Horizontal: survey site. Key up to down: education completed: university, high school, elementary school. Source: field survey.
- Fig. 12 – Reasons to visit to the centres. Vertical: percentage of population. Horizontal: work, shopping, institutions, leisure time, others. Source: field survey.
- Fig. 13 – Income level of the centre's visitors: Horizontal axis x shows the income group: 1 – 0–10 000, 2 – 10 001–18 000, 3 – 18 001–25 000, 4 – 25 001–35 000, 5 – 35 001–51 000, 6 – 51 001 and more of gross income in CZK/month. Source: field survey.
- Fig. 14 – Income level according to the defined functional areas, percentage of the interviewed population: Clockwise from left up: a – core area, b – local commercial functions, c – public institutions area, d – private capital area, e – standardized/global commercial functions (shopping centres, etc.). Horizontal axis x shows the income group: 1 – 0–10 000, 2 – 10 001–18 000, 3 – 18 001–25 000, 4 – 25 001–35 000, 5 – 35 001–51 000, 6 – 51 001 and more of gross income in CZK/month. Source: field survey.
- Fig. 15 – Age distribution of the interviewed population in the centres. Horizontal axis shows the age groups from 0 to 65 and more. Source: field survey.
- Fig. 16 – Age distribution of the interviewed population in the centres within the defined functional areas. Clockwise from left up: a – private capital area, b – local commercial functions, c – public institutions area, d – standardized/global commercial functions. Source: field survey.

(Pracoviště autora: Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung & Institut für Soziologie, Fachgebiet Planungs- und Architektursoziologie, FR 2-5, Franklinstr. 28/29, D-10587 Berlin; e-mail: janpolivka2000@yahoo.de.)

Do redakce došlo 5. 3. 2007

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 mechanizmů opětovně zavedených postsocialistickými transformacemi vytváralo významné změny prostorových struktur a jejich vzájemných vztahů. Zvláště podstatnou proměnou prošla města, jejichž prostředí bylo opětovně vystaveno intenzivnímu vlivu diferenciálních 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 tendenze 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 dříve 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 mechanizmy, 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 statusem 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-

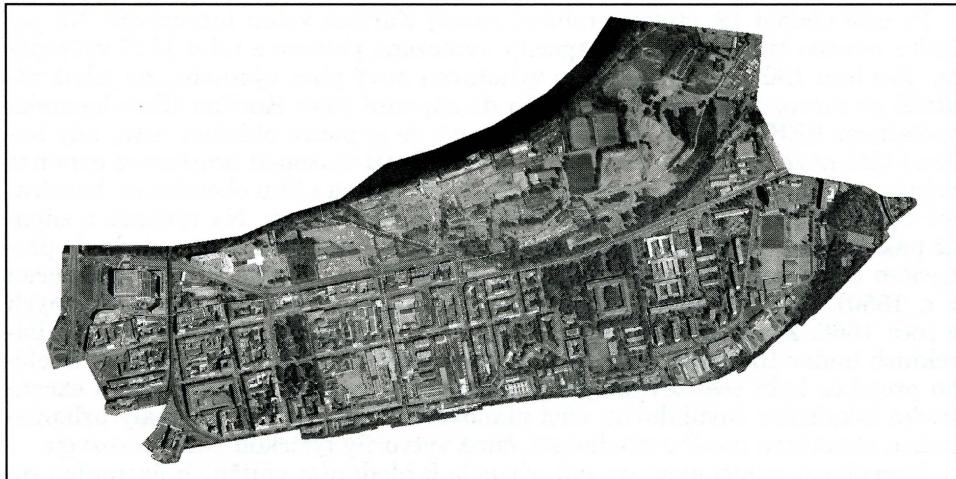
opak vývoj sociálního prostředí byl sledován převážně na základě statistických dat a interpretován pomocí kvantitativních metod. Navzdory úzké provázanosti jednotlivých charakteristik jsme se rozhodli analytickou část příspěvku rozdělit na dvě relativně samostatné části. V první z nich mapujeme proměnu fyzického a funkčního prostředí, druhou jsme pak věnovali změnám prostředí sociálního. Uvedené členění jsme považovali za vhodné především vzhledem k užití 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 tvoril terénní průzkum lokality opakován 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 cenzu (2001) a zejména po povodni v roce 2002. Údaje o cenách bydlení byly získány vlastním šetřením internetových inzerátů a odražejí stav v polovině prosince 2006.

Současnou přestavbu 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 ovlivněná 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 hrabaty 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 plánem 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 čtvrt. 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 čtvrt s řadou význačných 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 mění 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 Karlín), 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 přetrvala 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 Cyril 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 komerčizace 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 deprivec, ale zároveň představovaly jedinou možnost, jak se co nejvíce přiblížit k atraktivní lokalitě centra. Zvláště zajímavými se staly lokality s dosatečným 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 dvěma 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 Vítka), 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 Vítka; v rámci rekonstrukce mezistaničního úseku Praha Masarykovo nádraží – Praha–Libeň se počítá také s vybudováním nové zastávky Praha – Karlín,

která 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 aktérem 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 dílčimi 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, Šimoníková 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 podmírkách 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-jižní 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.

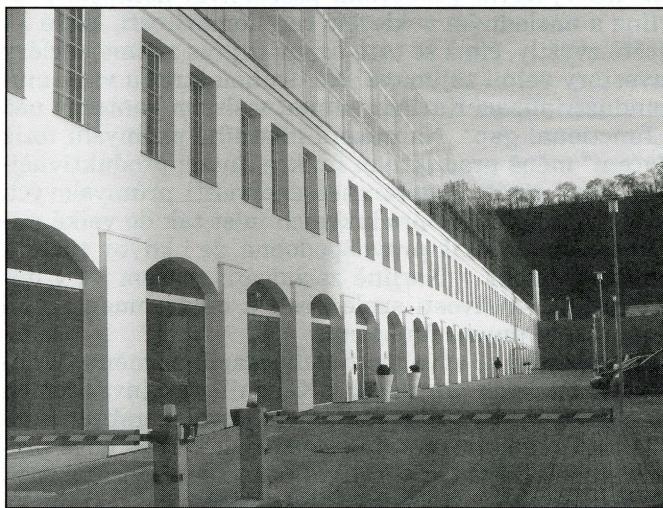
V roce 1991 začala v území mezi hotelem Atrium a Negrelliho viaduktem francouzská finanční společnost Caisse des Dépôts et Consignation ve spolupráci s hlavním městem stavět jeden z nejprestižnějších kancelářských objektů v Praze – International Business Center (IBC). Objekt IBC byl dokončen v roce 1993 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“ postsocialisticke 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 uspěšilo 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 rezii 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 horizontalní 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 architektky, 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.

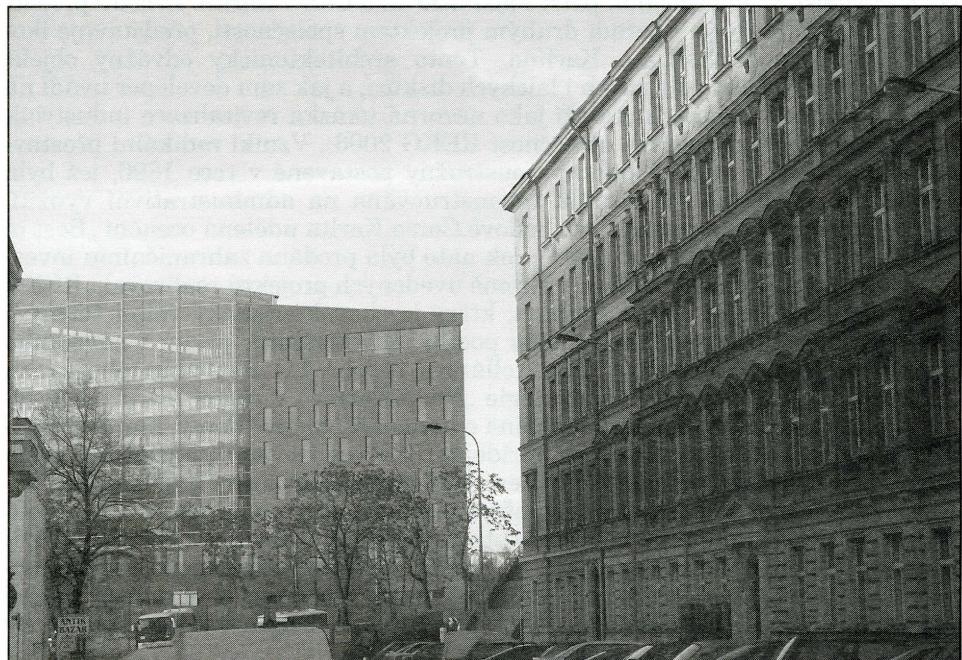
Úspěch REKG v Karlíně však pramenil také z rozhodnutí realizovat kancelářské projekty na vlastní riziko bez předpronájmu, což ve druhé polovině 90. let nebyla běžná praxe. Tato taktika se později ukázala jako správná, protože díky ní byla REKG schopna nabídnout kvalitní a cenově dostupné kancelářské prostory v době, kdy je řada společností hledala i mimo městské centrum, ale jen málokterý developer je nabízel². Do karlínských kanceláří tak zaútily 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形象 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 stánkách „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 setrnným 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).

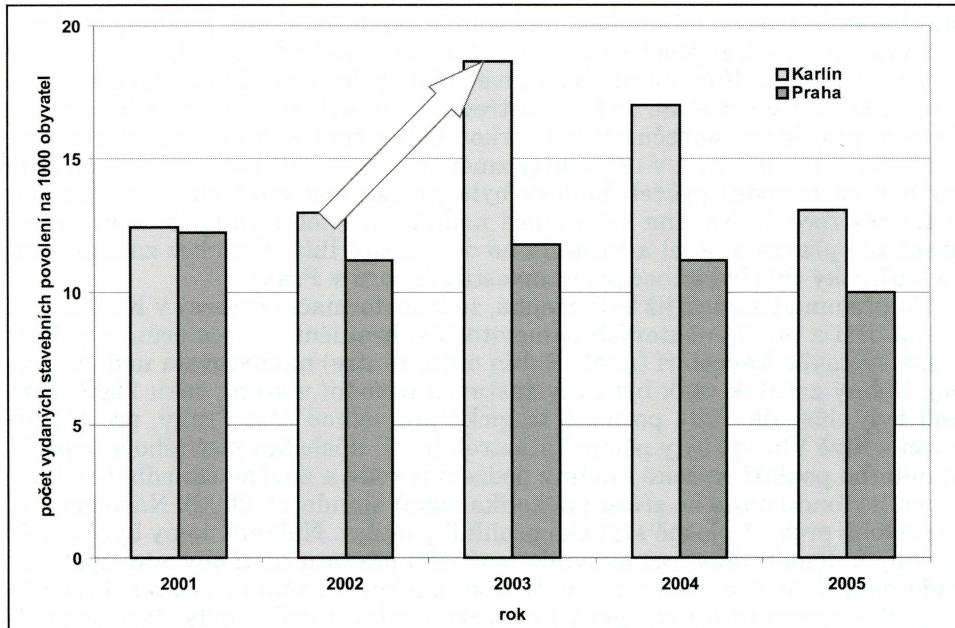
stav budov je alespoň minimálně udržován) a psychologického, protože jím vlastníci vysílají signál, že jejich vztah k lokalitě není lhostejný (obr. 4).

V roce 1998 do Karlína přichází investiční společnost Ablon, která své stavební aktivity soustředila do bezprostřední blízkosti stanice metra Křížíkova. 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 předsazena 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 nepříliš 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 staveništěm a byl charakteristický střídáním obnovených 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 povodní zasažených územích možné, neboť poškozené objekty zpravidla vyžadují rychlou opravu. Vzhledem k tomu, že jsou na obnovu povodní 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 vyčist, 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 devoloperů (Europolis Real Estate, Abalon, Metrostav, Real Estate Karlín Group a FCC Vinci). Zvláštností tohoto uskupení je, že většina ze zúčastněných společností může být považována za vzájemně si konkurenční 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).

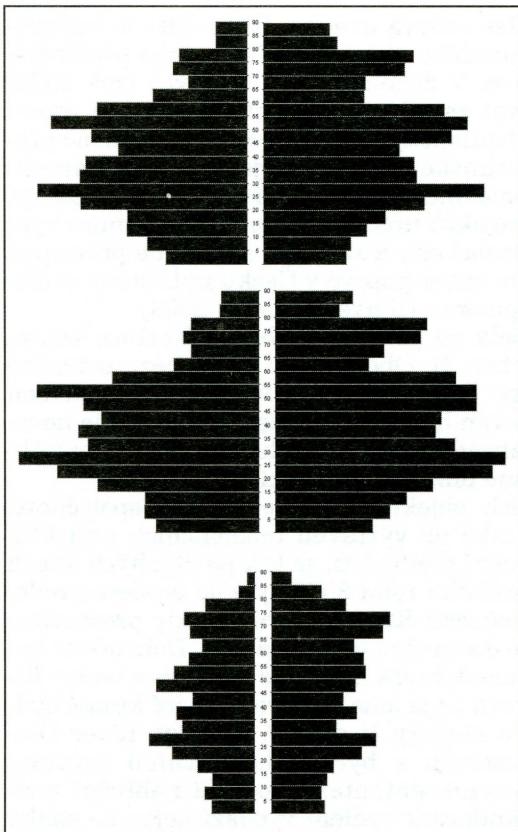
Investiční společnost Ablon přispěla po povodni k obnově Karlína kancelářskými projekty – Meteor A a Meteor B. Obě budovy spolu bezprostředně sousedí, jejich vznik je však rozdílný. Zatímco budova A vznikla přestavbou původního objektu u něhož byl zachován historický vzhled, budova B je novostavbou uvnitř 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 vznikal 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 společnosti 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 nábřežní rezidence. Zaměření projektů na nadstandardní bydlení vychází nejen ze snahy obnovit prestiž této původně rezidenční čtvrti, ale podle slov obchodního ředitel REKG Miškoviče, je výstavba či přestavba bytových domů na luxusní rezidence motivována snahou přiblížit místo zaměstnání s místem bydlení. Ta to 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 ménou 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 (Ourešníček 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 neutráaktivním (sídliště Invali-

³ Podrobněji k problematice bytové výstavy 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 sídlících v Invalidovně. Dynamická povaha čtvrti s vysokou denní i nedenní mobilitou je umocněna i ostatními funkcemi Karlína – téměř dvacítka ubytovacích zařízení různého standardu, dopravním zatížením i postupným nárůstem pracovních příležitostí.

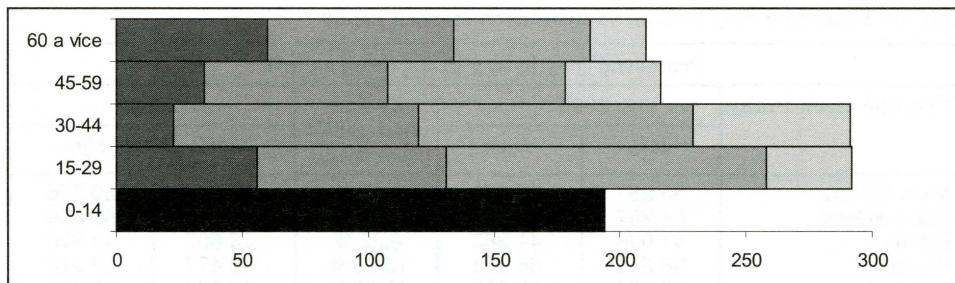
⁴ REKG např. zrekonstruoval činžovní dům v Kollárově ulici č. 14 a na konci roku 2006 začal prodávat 230 bytů v rezidenci River Diamond v západní části Rohanského ostrova.

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.

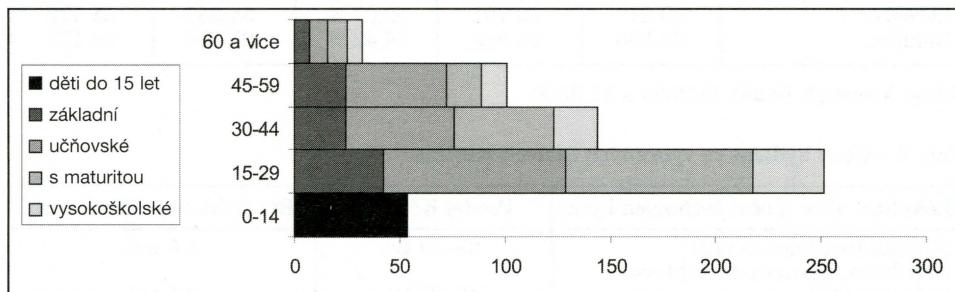
dovna) bytovým fondem, který byl postupně osidlován sociálně slabšími skupinami obyvatelstva a romským etnikem.

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 fluktuacní 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-



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

Vybrané čtvrti Prahy	Průměrné ceny bytů v Praze (cena za m ²)				
	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

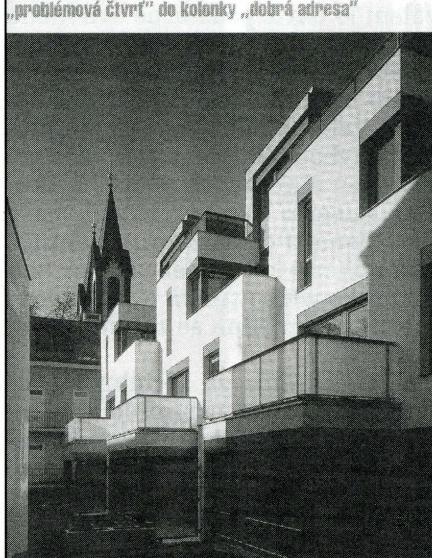
Tab. 2 – Ceny bydlení ve vybraných částech Karlína

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

Zdroj: vlastní šetření realitní inzerce v prosinci 2006

Yuppies vítání

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 cílý život. Velké nadnárodní společnosti i drobní podnikatelé, kteří do Karlína v minulých šestnácti letech přišli, si uvědomili

Obr. 11 – Výstřízek 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 čtvrt disponovala. Ať už se tito jednotlivci či globální aktéři rozhodovali podle výhodné polohy, atraktivního klasickistního urbanismu nebo jen možností vyplývajících z nedostatečné občanské vybavenosti Karlína, znamenala jejich „společná“ podnikatelská aktivita počáteční impulz k „rehabilitaci“ Karlína, který má do budoucna vhodné předpoklady stát se prestižní a zároveň i klidovou částí metropole. Úspěšný přerod z industriální čtvrti na širší celoměstské centrum, který s blížící se změnou století gradoval však byl násilně přerušen velkou vodou a vystřídán povodňovým 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 vzniknu sociální dichotomie nenasvědčují, 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 sídliště 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): Globalizing 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.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 235–253.
- OUŘEDNÍČEK, 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.
- OUŘEDNÍČEK, M. (1997): The Development of the Educational Structure of Prague. *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, Supplementum, s. 227–233.
- PULDOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Změny sociálního prostředí v zázemí Prahy jako důsledek procesu suburbanizace. In: Ouředníček, 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., VANCURA, 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): Utvar 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 Prešoviensis 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.
- ŠNEJDROVÁ, I. (2006): Změny ve vzdělanostní struktuře obyvatelstva v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, 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 ČGS*, 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.
- VOTRUBECK, C. (1965): Praha – zeměpis velkoměsta, SPN, Praha.
- VÝKOUKAL, 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.

Ortofotomapra 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.

S u m m a r y

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. Ilík je postgraduálním studentem téže katedry; e-mail: jki@seznam.cz.)

Do redakce došlo 9. 3. 2007

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.

Příspěvek je výsledkem 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 řídící 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).

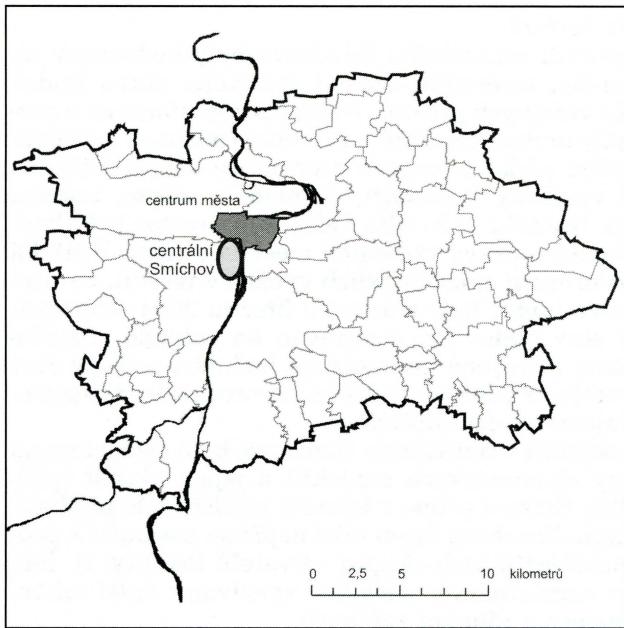
Beauregard a Holcomb (1981) chápou revitalizaci jako oživení města a vylepšení čtvrti pro „kvalitnější“ sociální a ekonomické využití. Proces adaptivního znovuvyužití území (adaptive re-use), tedy přeměna opuštěných a nevyužívaných průmyslových areálů na kancelářské, obchodní či rezidenční prostory,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

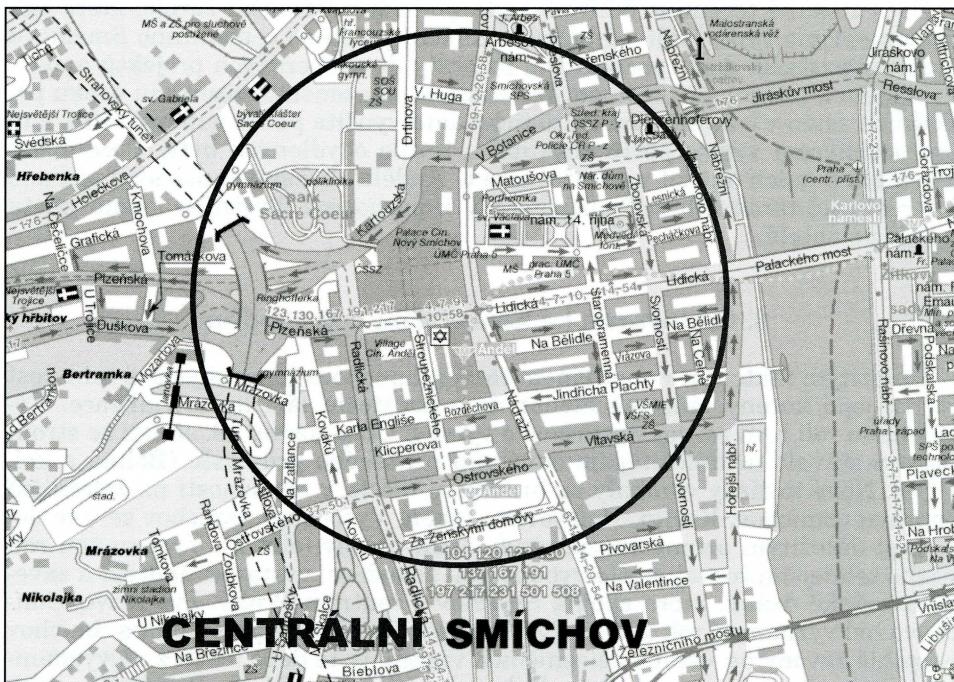
Cílem příspěvku je zachytit proces regenerace centrální části Smíchova a diskutovat průběh a rozsah fyzické a funkční transformace dříve průmyslové čtvrti na moderní městské centrum. Příspěvek mapuje stavební rozvoj a hodnotí změny ve fyzickém prostředí a funkčním využití centrální části Smíchova. Pozornost 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 aktérů. 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 vymezena ulicemi Zborovská, Pivovarská, Kořenského a tunelem Mrázovka (ulice Na Zatlance a Kartouzská).

mezi nimiž převažuje terénní šetření.

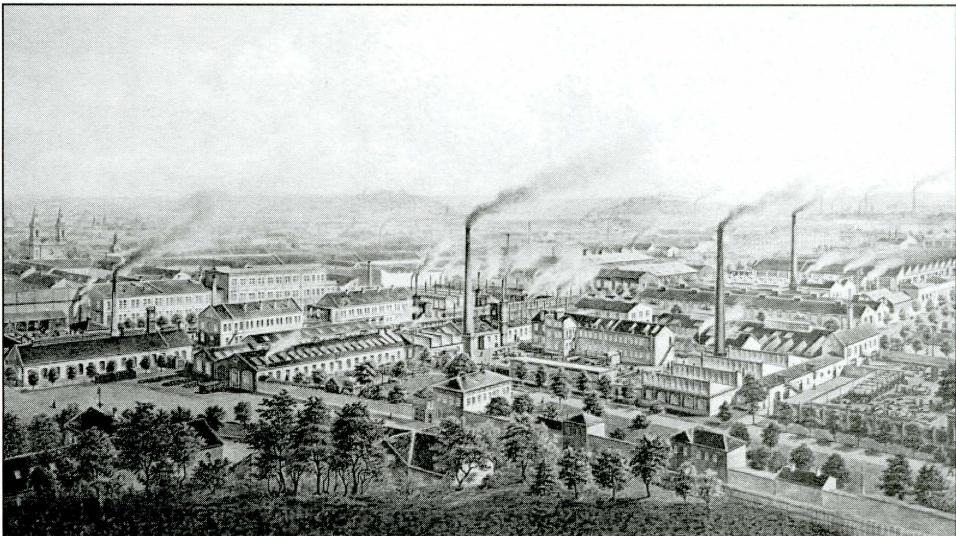
Proměny ve fyzickém prostředí centrálního Smíchova byly hodnoceny na základě analýzy nové výstavby, terénního šetření fyzického stavu budov a mapování kvality a nabídky veřejných prostor. Hlavní zdroj informací o projektech nové výstavby poskytly architektonické a stavební časopisy, měsíčník Městské části Praha 5 Pražská pětka a webové prezentace nejdůležitějších aktérů účastnících se nové výstavby (investoři, developeři, 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 potřebu 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 nepřímo 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 tehdejším 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, strojírny, 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 omezováním výroby.

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



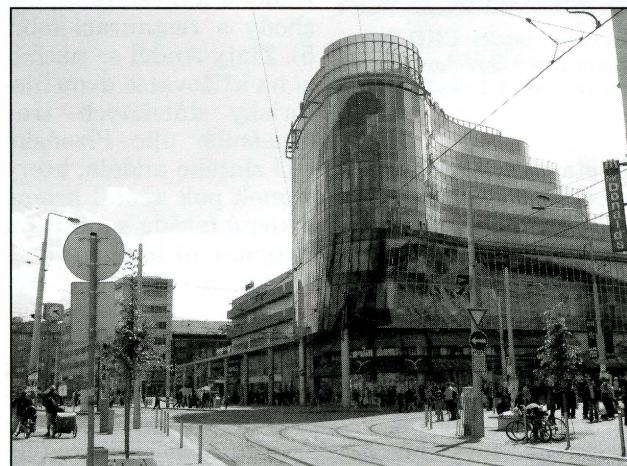
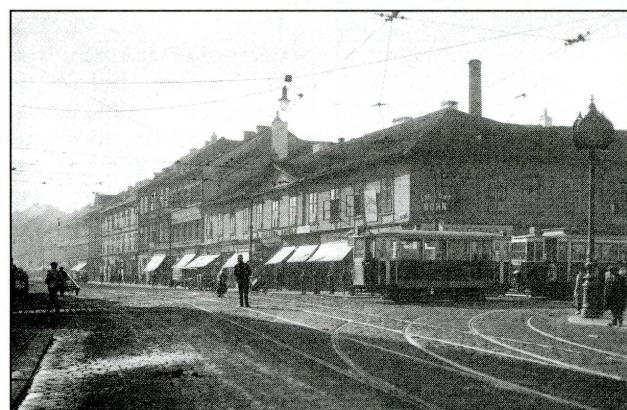
Obr. 4 – Projekty nové výstavby v centrálním Smíchově. Zdroj podkladové mapy: www.cenia.cz.

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 (závodu 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.



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

Opuštěné tovární haly, které vtiskly Smíchovu image upadající čtvrti, znamenají v současných podmírkách 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. 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); upravo – foto J. Temelová.

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 developeri 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-

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 vlaštovkou 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 kancelářemi, obchody a restaurací (obr. 5). Zlatý Anděl se nachází na křižovatce dvou historicky důležitých tras (dnešních ulic Plzeňské

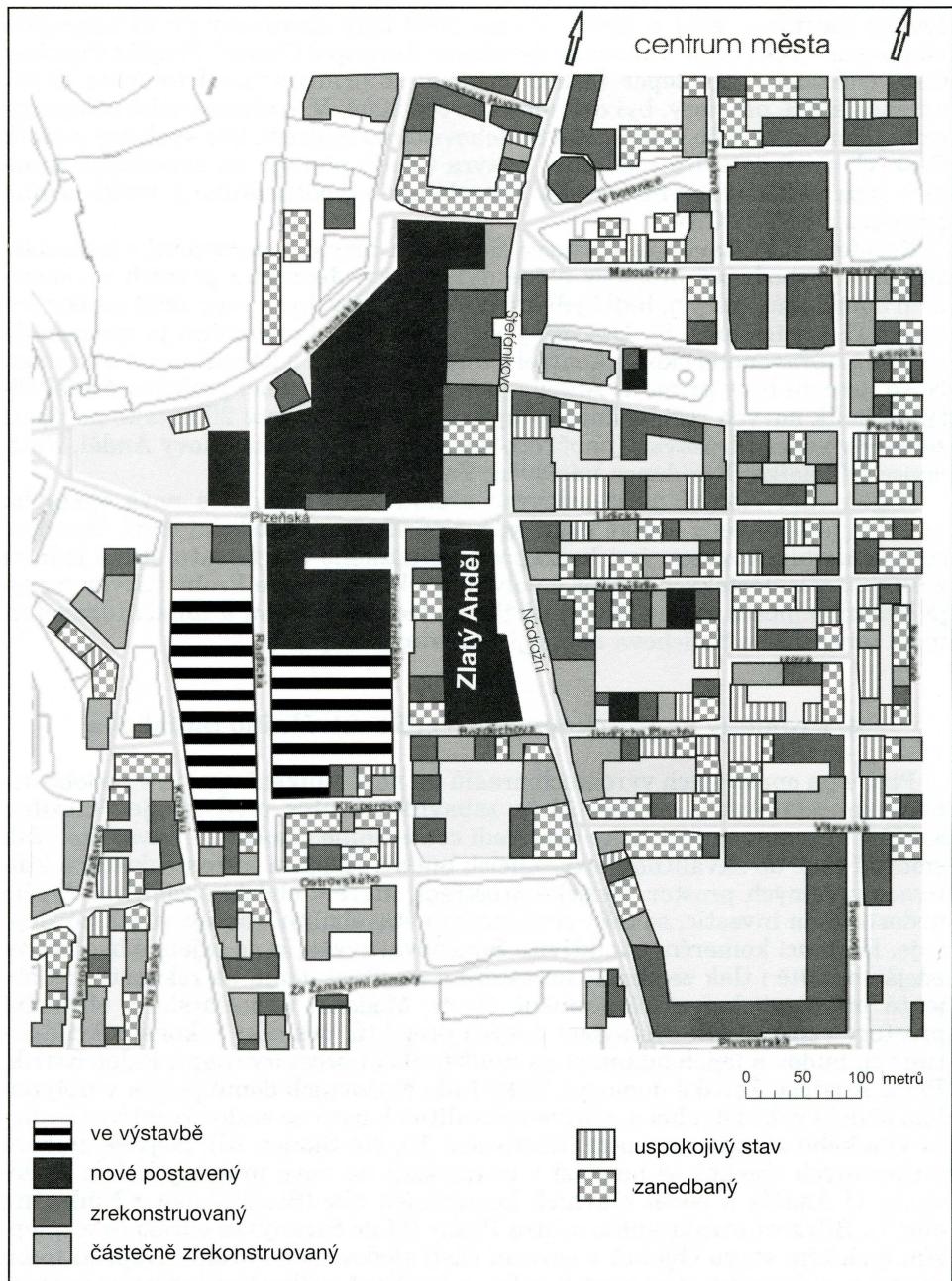
čovány mezi lety 2001 a 2006). V roce 2004 byly dostaveny první kanceláře komplexu Anděl Park (rakouský developer Karimpol Group). Projekt Smíchov Gate (rakouský developer IMMO Future), zahrnující hotel (otevřen 2004) a kancelářské prostory, byl dokončen v roce 2006. V současné době pokračuje rozvoj 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 Zahrad U Trojice (obr. 8). Uzavřený areál několika kondominií je zasazen do parkově 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). Blížší pohled na fyzickou a funkční transformaci centrálního Smíchova nabízejí následující kapitoly.

4. Proměny ve fyzickém prostředí centrálního Smíchova

Přeměna 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 kulтивace 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 Křížík, 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 křížovatky 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 vytížených 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). Sevrění 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-

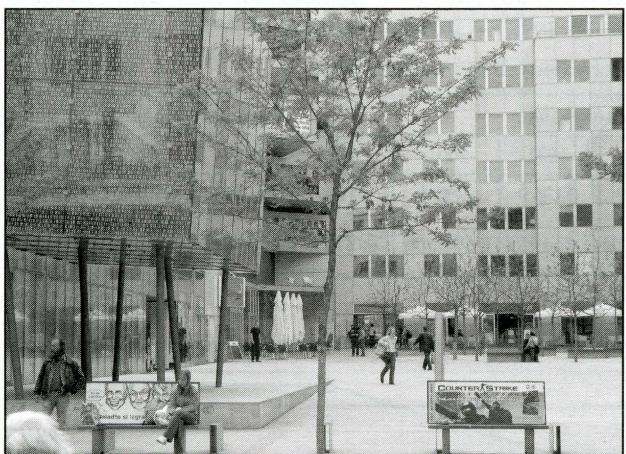


Obr. 7 – Fyzický stav budov v centrálním Smíchově. Zdroj: terénní šetření, únor – březen 2004.

odvíjí jen od polohy vůči rozvojovým centrům a osám, ale do značné míry závisí také na vlastnictví objektů (domy v obecném vlastnictví jsou zpravidla v horším stavu než objekty spravované soukromým či družstevním vlastní-



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. Nabýskaná komerční centra postavená díky zahraničnímu kapitálu a zanedbaný stav některých činžovních domů vytváří další viditelný kontrast ve fyzickém prostředí centrálního Smíchovu a jeho přilehlého okolí.

Regenerací 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 zaznamenala 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. Ačkoliv 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 nenaplňují 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).

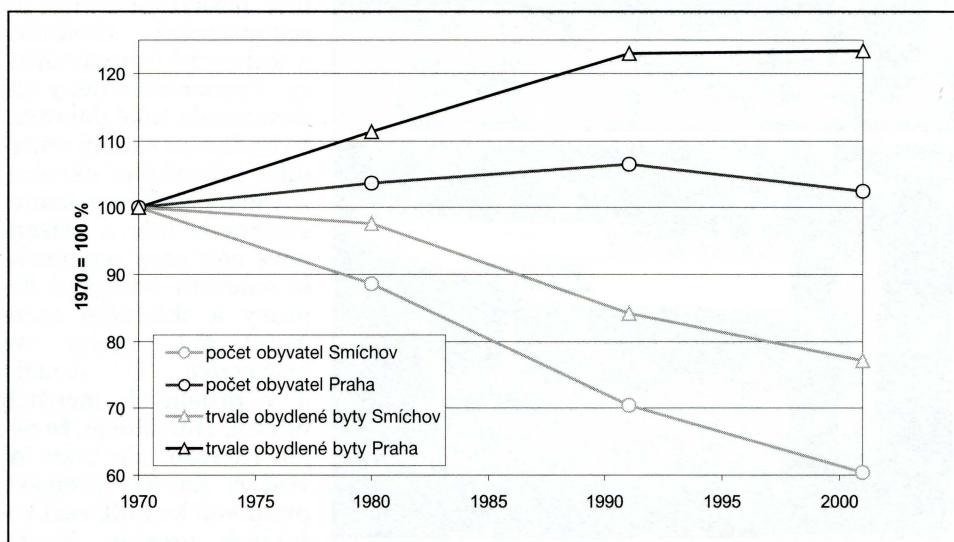
5. Proměny ve funkčním prostředí centrálního Smíchova

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 Hlavní město Praha	55 623	49 309	39 179	33 624	19 897	19 406	16 760	15 340
	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.

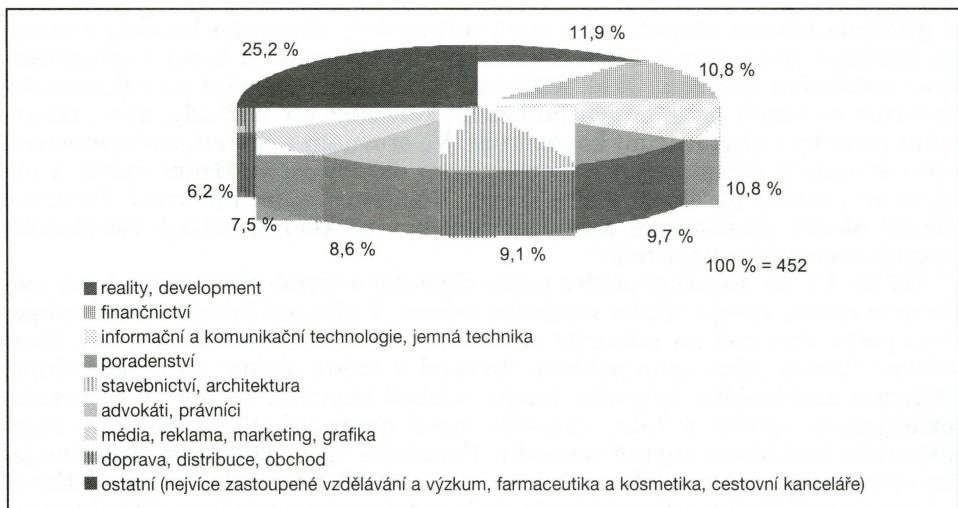
a příchodu nových aktivit a uživatelů průmyslový charakter lokality ustupuje. Smíchov se postupně stává magnetem pro investory a firmy i vyhledávanou rezidenční adresou. Okolí křižovatky U Anděla se mění na celoměstské centrum se všemi příslušnými funkcemi; kancelářemi, obchody, byty, zábavními podniky 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 zastaraleho 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.

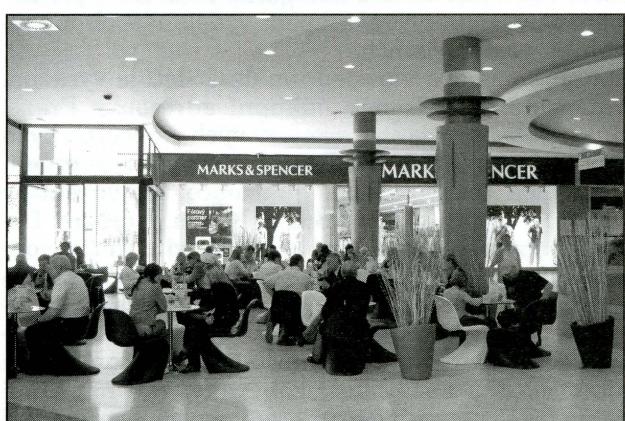
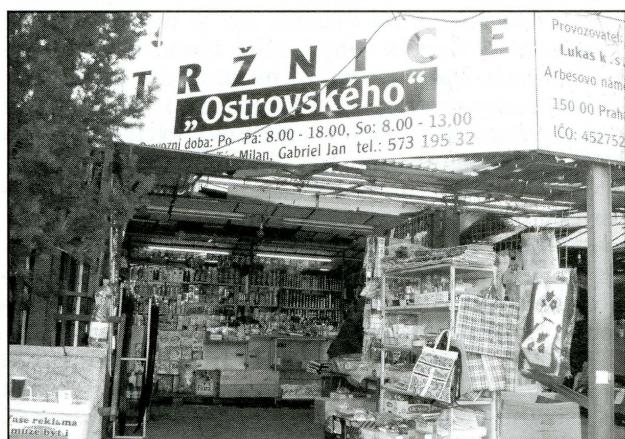
Příčiny poklesu počtu obyvatel a trvale obydlených bytů v 90. letech 20. století jsou odlišné v různých částech sledovaného území. V exponovaných lokalitách dochází k přeměně bydlení na komerční využití, což je nejvíce patrné v ulicích přilehajících ke křižovatce U Anděla (např. ulice Nádražní, Na Bělidle). Naopak v periferních oblastech, které navazují na centrum Smíchova, přestávají být zchátralé činžovní domy obyvatelné a v důsledku toho dochází k jejich vylidňování (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 dobré placených pracovní příležitostí v sektoru výrobních služeb zvýšilo poptávku po kvalitním bydlení v centru Smíchova. Část lidí s výššími 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 přicházející rezidenty lze proto očekávat významné zastoupení vzdělanějších a přijmově silnějších sociálních skupin včetně cizinců.

Funkční proměna centrálního Smíchova v posledním desetiletí je výrazná. Lokalita 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, Hochtiefe 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 Smichově 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 právnické



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

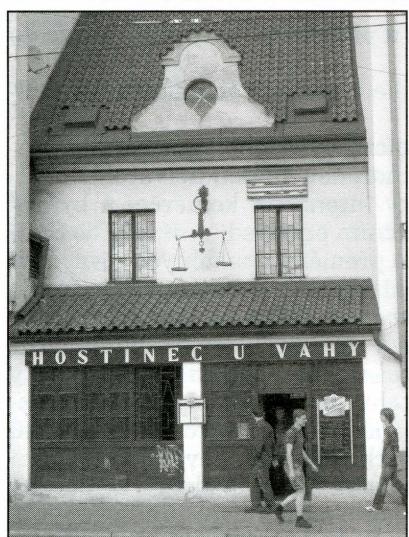
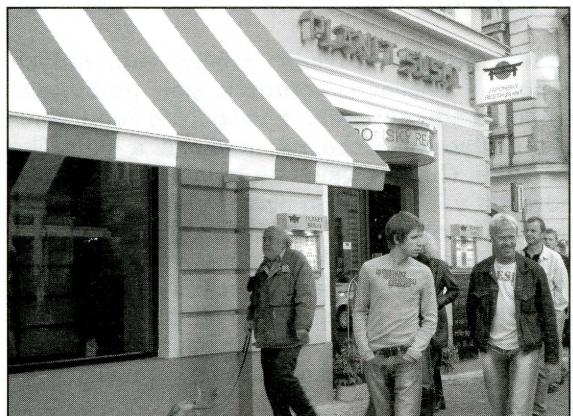


kanceláře, poradenské společnosti, realitní kanceláře a stavební firmy (obr. 11).

Rostoucí zájem podnikatelů, firem a bohatších obyvatel o centrální Smíchov se odráží ve skladbě nabízeného zboží i služeb. Zvyšování nájmů 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 Ostrovskeho 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, hernami, večerkami a pivnicemi. Podobně v okolí autobusového nádraží Na Knížecí zůstává ve stínu nových projektů stánekový, 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 mizejí 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

chova 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.

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 přitahování 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 příjemově 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, dobré 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. Současně 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 přispely 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.
- KISSL, 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 Sociologova, 25, Suplement, Taylor & Francis Ltd, Abingdon, s. 67–78.
- MISZTAL, S. (1997): Deindustrialization of Warsaw and redevelopment problems of derelict industrial areas. In: Kovácz, 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-OBERING, 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.

S u m m a r y

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 – Hostely 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

LUDĚK SÝKORA, DARINA POSOVÁ

SPECIFIKA SUBURBANIZACE V POSTSOCIALISTICKÉM KONTEXTU: NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA V METROPOLITNÍ OBLASTI PRAHY 1997–2005

L. Sýkora, D. Posová: *Specificities of suburbanisation in post-socialist context: new housing construction in metropolitan region of Prague 1997–2005.* – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 334–356 (2007). – The article analyses residential suburbanisation in Prague metropolitan region using data about new housing construction in the period of 1997–2005. Findings show that despite suburban areas account for large share of newly constructed housing, its majority is built within the compact city. Large share of new housing construction in the compact city indicates the vitality and strength of urban alternatives to suburbanisation. In addition, the paper illustrates the strengthening position of Prague metropolitan area within the country and discusses characteristics of new housing construction in the relation to the increasing distance from the city centre.

KEY WORDS: post-socialist city – suburbanisation – housing construction – metropolitan region – Prague.

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

Úvod

V posledních letech bylo publikováno množství článků analyzujících suburbanizaci ve městech postkomunistických zemí. Některé pojednávají o suburbanizaci v kontextu celkové restrukturalizace měst (Matlovič a kol. 2001; Matlovič 2004; Mulíček, Olšová 2002; Pichler-Milanović 2005; Sailer-Fliege 1999; Sýkora 2001a; Tosics 2005). Jiné se zaměřují jen na suburbanizaci (Hnilička 2005; Horáková 2002; Kok, Kovács 1999; Leetmaa, Tammaru 2007; Lissowski 2004; Matlovič, Sedláková 2004; Mulíček 1999, 2002; Nuissl, Rink 2005; Ouředníček 2003, 2007; Ouředníček, Posová 2006; Ouředníček, Sýkora 2002; Ptáček 1997; Sýkora 2002; Sýkora, Ouředníček 2007; Tammaru 2005; Tammaru a kol. 2004; Timár, Váradí 2001). Vesměs se však shodují v tom, že suburbanizace představuje nejvýznamnější proces transformující charakter postkomunistických měst a jejich metropolitních oblastí.

Cílem prezentovaných analýz je postihnout a vyhodnotit územně differencovaný růst v metropolitní oblasti Prahy na základě sledování bytové výstavby a přispět tak k poznání procesu suburbanizace. Výstavba bytů představuje sice dílčí, ale významný faktor ovlivňující formování geografické organizace metropolitních oblastí. Očekávali jsme, že růst bude koncentrován

především v příměstských lokalitách a bude tak ukazovat na probíhající proces suburbanizace. Zároveň jsme si kladli otázku, zda postupně dochází k decentralizaci výstavby nových bytů do vzdálenějších obcí v metropolitní oblasti Prahy či nikoliv. Analýzy však poukázaly na některé koncepční otázky související s měřením a interpretací suburbanizace. Příspěvkem se snažíme rozšířit stávající neúplné poznání hodnotící suburbanizaci v postsocialistických městech jen na základě charakteristik relativního růstu a intenzity změny o pohled akcentující absolutní růst v jednotlivých částech metropolitních oblastí.

Příspěvek ve své první polovině přináší obecnou a metodickou diskusi věnovanou bytové výstavbě jako významnému prvku rozvoje metropolitních oblastí a rozčlenění metropolitní oblasti na jádro a zázemí. Druhá část prezentuje výsledky empirických analýz. Nejdříve je pozornost věnována zpevňující pozici Prahy v rámci Česka. Následuje analýza rozmístění bytové výstavby v metropolitní oblasti s důrazem na porovnání jádra a zázemí a hodnocení bytové výstavby v závislosti na rostoucí vzdálenosti od jejího centra. Pro dokreslení situace doplňujeme vybrané charakteristiky nově stavěných bytů, jak je velikost či cena a jejich teritoriální odlišnosti. Zvláštní pozornost je věnována citlivému využití absolutních a relativních dat při prezentaci suburbanizace s odkazem na specifickou prostorovou strukturu postsocialistických metropolitních území.

Suburbanizace a bytová výstavba

Proč je pro poznání a hodnocení suburbanizace důležité sledovat a analyzovat bytovou výstavbu? Suburbanizaci neutváří jen umístění člověka a jím vykonávaných činností v prostoru metropolitních oblastí, ale i výstavba objektů, ve kterých se lidské aktivity uskutečňují. Nemovitosti a lidé, kteří je využívají k rozmanitým účelům, tvoří jednotný vzájemně integrovaný celek fyzického a sociálního prostředí (Sýkora 2001b, Swyngedouw 2006). Při studiu suburbanizace je nezbytné věnovat pozornost sociální i fyzické složce příměstského prostředí. V našem případě se zaměřujeme na bytovou výstavbu, která významně ovlivňuje rozmístění bydlišť obyvatel a následně pak prostorovou organizaci lidských aktivit v metropolitní oblasti. Sledování nemovitostí je navíc významné z toho důvodu, že jejich lokalizace vytváří předpoklady pro dlouhodobě prostorově ukotvené využívání krajiny člověkem. Zatímco domácnost může relativně snadno změnit bydliště, nemovitosti představují finanční hodnotu dlouhodobě umístěnou v konkrétní lokalitě a fixující tak charakter daného místa a zprostředkovaně i geografických struktur v širším okolí. Výstavba bydlení významně utváří dlouhodobé prostorové uspořádání metropolitních oblastí.

Při sledování bydlení rozlišujeme mezi stavem a změnou. Stav je charakterizován rozmístěním bytového fondu a samozřejmě jeho vnitřní strukturou z hlediska velikosti, kvality, druhu (byty v rodinných či bytových domech), ceny, vlastnických forem a právních důvodů užívání. Z hlediska analýzy procesu suburbanizace je důležitá změna tohoto stavu. Tu je možné sledovat srovnáním stavu bytového fondu ve dvou a více časových horizontech¹. V naší práci však analyzujeme novou bytovou výstavbu a její geografické rozmístění.

¹ Například srovnáním celkového množství a struktury bytů v jádru města a příměstské zóně v letech zachycených Sčítáním lidu, domů a bytů.

Studiem nové bytové výstavby sledujeme umísťování aktivit člověka v rámci metropolitní oblasti a váhu jednotlivých územních částí metropolitní oblasti v jejím celkovém rozvoji. Nová bytová výstavba má územně diferencovaný vliv na růst a rozvoj stávajícího bytového fondu, a to především v těch lokalitách, kde se koncentruje nová bytová výstavba. Porovnáním nové bytové výstavby s charakteristikami existujících struktur, ať již jde o počet obyvatel nebo počet bytů, získáme intenzitní charakteristiky ukazující míru vlivu nové bytové výstavby na území a lokality, kde se odehrává. V neposlední řadě nás pak údaje o nově postavených bytech při kombinaci s údaji o existujícím bytovém fondu (a pokud jsou dostupné i s informacemi o odpadu bytového fondu) informují o změně v celkovém počtu bytů ve sledovaných územích v určitém časovém úseku a tak i o měnící se váze jádra města a příměstské zóny v rámci metropolitní oblasti.

Sledování poměru nové bytové výstavby v jádru a zázemí ukazuje na sílu alternativ městského a příměstského bydlení a zprostředkovaně i na sílu urbanizačního a suburbanizačního procesu v rámci metropolitní oblasti. Využití intenzitních ukazatelů pak postihuje míru či hloubku proměny ve sledovaných územích a také umožňuje porovnání jádra a zázemí z hlediska radikálnosti proměn, které jim nová bytová výstavba přináší. Srovnání změny podílu jádra a zázemí na celkovém bytovém fondu v určitém období pak indikuje stabilitu anebo míru dynamiky posunu ve vzájemném vztahu obou částí metropolitního regionu.

Příměstská zóna v metropolitní oblasti

Suburbanizací rozumíme růst města prostorovým rozpínáním do okolní neurbanizované krajiny. Nejde však o každý způsob prostorového rozrůstání. Když se město (jádro metropolitní oblasti) rozšiřuje jako jeden kompaktní celek postupným rozvojem na svých okrajích, jde spíše o pokračující proces urbanizace. V případě, kdy dochází k rozvoji v územích, která jsou od intravilánu města prostorově oddělená, i když s městem spjatá silnými funkčními vazbami, hovoříme o suburbanizaci (Sýkora 2003).

Suburbanizace je specifickou formou prostorového rozrůstání města. Na základě lokalizace nových aktivit v území, a to z hlediska jejich umístění ve vztahu k existující morfologii metropolitní oblasti, rozlišujeme mezi urbanizací a suburbanizací. Hranice kompaktního města je linií sloužící k odlišení těchto dvou z hlediska lokalizace lidských aktivit a morfologie osídlení odlišných procesů růstu. Růst za hranicí kompaktního města (odděleně od stávající zástavby) přispívá k suburbanizaci, růst v jádru metropolitní oblasti k urbanizaci. Pro postižení suburbanizace je proto důležité správné vymezení příměstské zóny, a to jako území ležícího mimo kompaktní zástavbu města a přitom v rámci metropolitní oblasti.

Někdy se jako geografická hranice mezi městem a příměstskou zónou používá administrativní vymezení města. Vzhledem k tomu, že se u nás v rámci administrativních území měst nacházejí rozsáhlé oblasti mimo intravilán města, v podstatě venkovského charakteru, považujeme za analyticky správnější pokusit se o empirickou analýzu, která je z hlediska geografického vymezení přesnější. Samozřejmě pokud to datové zdroje umožňují. Přestože kompaktní město můžeme poměrně přesně určit na základě analýzy morfologie zástavby, z hlediska využití při analýzách statistických dat jsme omezeni předem daným vymezením územních jednotek, za něž jsou dostupná data.

Proto kompaktní město zpravidla vymezujeme hranicemi základních sídelních jednotek, katastrů, případně městských částí, které do něho spadají. V tomto příspěvku jsme vzhledem k podstatě využívaných dat vymezili hranici kompaktního města na základě katastrů, a to tak, že respektujeme vy mezení kompaktního města v Územním plánu hlavního města Prahy (používá například Horáková 2002), k němuž však přidáváme katastry Čimic, Dáblík a Letnař se sídliště Severního Města.

Kde příměstská zóna končí? Příměstskou zónu považujeme za území, které sice již není z hlediska morfologie zástavby součástí intravilánu města, ale jež je s městem funkčně spjaté velmi silnými vazbami. Sídla v příměstské zóně, jejich obyvatelé, zde sídlící firmy tvoří spolu s městem silně integrovaný celek, který zpravidla nazýváme metropolitní oblastí a u menších měst městským regionem. K vymezení územních celků silně integrovaných s městskými jádry se nejčastěji využívají informace o dojížďce za prací. Nabídka pracovních příležitostí v jádrových částech městských regionů je pořád tím nejvýznamnějším, i když ne jediným faktorem integrujícím města s jejich zázemím (Novák, Sýkora 2007). Využití dat o dalších vazbách integrujících metropolitní oblasti je vhodné, zpravidla však naráží na náročnost stanovení kritérií a vah jednotlivých komponent a navíc je vzhledem k dostupnosti a charakteru dat hůře využitelné při srovnání s jinými městy. Proto v případě analýzy suburbanizace v našich podmírkách upřednostňujeme vymezení metropolitní oblasti a tím i vnější hranice příměstské oblasti na základě intenzity dojížďky za prací².

Alternativou vymezení vnější hranice metropolitní oblasti může být využití hranic větších územních jednotek, než jsou obce. V případě metropolitního regionu Prahy se tak často využívá například vymezení dané bývalými okresy Praha-východ a Praha-západ a v případě Brna spojení okresů Brno-město a Brno-venkov (například Ouředníček, Sýkora 2002; Sýkora, Ouředníček 2007). Podobně se dnes může metropolitní region vymezit i na základě hranic obvodů spadajících pod správu obcí s rozšířenou působností. Z analytického hlediska však využití na úrovni obcí považujeme za vhodnější všude, kde to analyzovaná data umožňují.

² V příspěvku používáme vymezení metropolitní oblasti Prahy Mulička a Sýkory, provedenou v rámci projektu „REPUS – Strategy for a Regional Polycentric Urban System in Central-Eastern Europe Economic Integrating Zone“ programu Interreg IIIB CADSES koordinovaného v Česku prof. Maierem z FA ČVUT, a to se svolením autorů. Pro zařazení obce do metropolitní oblasti byla použita podmínka nejsilnějšího proudu vyjížďky do Prahy a hranice 25 % vyjíždějících z ekonomicky aktivních zaměstnaných obyvatel obce (nezaměstnaní se totiž na vyjížďce a dojíždce nepodílejí a tudíž není správné je zahrnovat). Taktéž identifikované obce zpravidla netvoří geograficky ucelenou oblast. Na okrajích metropolitní oblasti osciluje intenzita vyjížďky kolem stanovené hranice. S cílem vymezit jeden geograficky spojitý celek se pak do metropolitní oblasti zařazují ty obce, které sice nedosahují stanovené hodnoty, ale leží uvnitř území tvořeného obcemi, které kritérium splňují. Naopak, obce s výšší než stanovenou intenzitou vyjížďky, které jsou však vůči ostatním izolované, se do výsledného vymezení nezahrnují. Při aplikování tohoto pravidla územní kontinuity se v individuálních případech zařazení uplatňuje subjektivní náhled badatele a tak se i při využití shodných dat může výsledně vymezení u různých autorů mírně lišit. Vzhledem k tomu, že obce na okrajích metropolitní oblasti jsou zpravidla malé a jejich zařazení či nezařazení nijak významně neovlivňuje výsledek analýzy, považujeme drobné odchylky ve vymezení za nepodstatné z hlediska generalizovaného hodnocení celku. Jako příklad zařazení či nezařazení uvádíme obce Milovice a Lysá nad Labem. Z Milovic do Prahy dojíždí 30,7 % z ekonomicky aktivních obyvatel a z Lysé nad Labem 24,7 %. Pro informaci ze sousedních Celákovic 28,1 %. Lysou nad Labem jsme zařadili do metropolitní oblasti, i když o 0,3 % nespĺňuje dané kritérium, protože územně napojuje Milovice, z nichž dojíždí přes 30 % zaměstnaných ekonomicky aktivních obyvatel.

Další možností je použít mikroregion vymezený na základě dojížďky za práci, do škol a popřípadě i za službami (Hampl, Ježek, Kühnl 1983; Hampl, Gárdavský, Kühnl 1987; Hampl a kol. 1996; Hampl 2005). Takové vymezení však omezuje možnosti v případě srovnávací analýzy nebo pro případy následného porovnání s jinými městy. Rozsah metropolitního nebo městského regionu je totiž daný shodným kritériem uplatnitelným v různých územích. Územní rozsah dojížďkového regionu však závisí na vlivu sousedních center a tak jsou v periferních oblastech okraje mikroregionů méně integrované s jádry, než je tomu v oblastech silněji urbanizovaných a exponovaných. Za analyticky správnější proto považujeme vymezení metropolitní oblasti na základě definované úrovně vyjížďky za prací.

Metropolitní oblast může být též převzata z existujících pramenů. Ty historické však nezohledňují dynamicky se měnící charakter postsocialistické metropole. Ze současných pramenů pak například připadá v úvahu vymezení v územně plánovací dokumentaci. Územní plán velkého územního celku Pražského regionu však neuvedl metodiku vymezení, která pravděpodobně zahrnovala množství faktorů a akcentovala různá specifika místních podmínek. Srovnání výsledků s jinými městy by pak narázelo na pravděpodobně poněkud odlišná kritéria při vymezení VUC v případě jiných měst. Koncept vymezení regionu Prahy je navíc odlišný od námi preferovaného vymezení v duchu funkčního městského regionu jako území těsně funkčně spjatého s jádrem metropole. I když jsme si vědomi, že využití pouze jediného kritéria pro vymezení hranice metropolitní oblasti je velkým zjednodušením složitosti reality, upřednostňujeme ho z hlediska exaktnosti, reprodukovatelnosti a možnosti následného porovnání s jinými sídly.

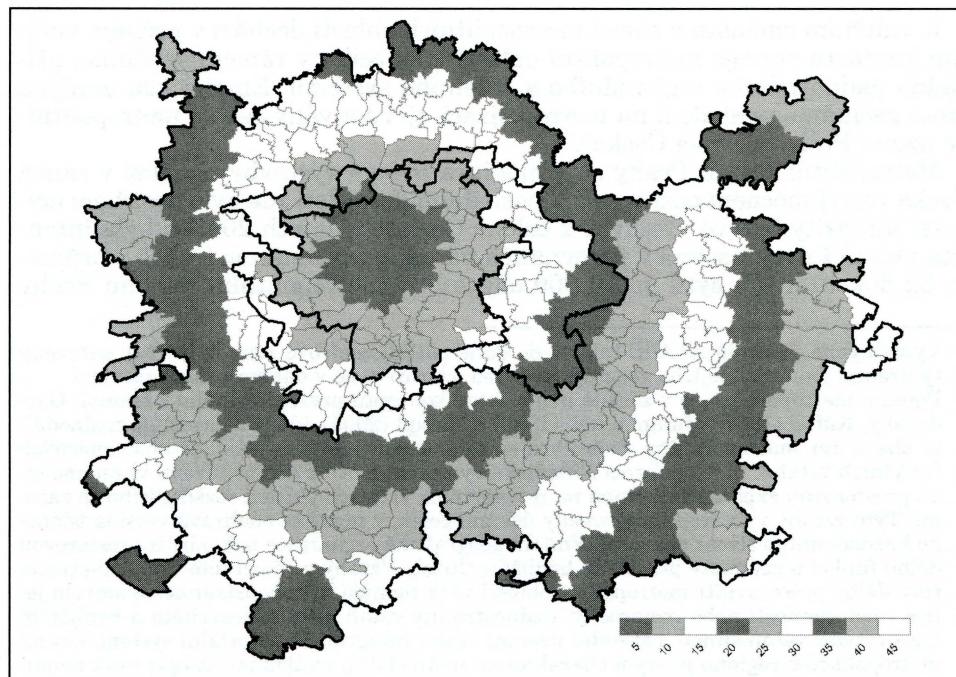
Data a postup analýzy

Z výše uvedených obecných a metodických úvah vyplývá řada konkrétních otázek pro empirický výzkum. Kde se staví nejvíce bytů? Spíše v kompaktním městě, nebo příměstské zóně? Mění se v průběhu sledovaného období podíl výstavby v kompaktním městě a příměstské zóně? Dochází postupem času k rozšíření bytové výstavby směrem od centra k okrajům metropolitní oblasti? Líší se stavěné byty svými charakteristikami, jako je rozsah, celková cena nebo cena metru čtverečného v jednotlivých částech metropolitní oblasti?

V analýze využíváme údaje Českého statistického úřadu o nové bytové výstavbě za části obcí, a to pro každý rok v období 1997–2005. Zachycujeme tak období od počátku nástupu masivnější rezidenční suburbanizace (Ourešníček, Posová 2006) až po současnost. Data jsme se rozhodli v rámci Prahy agregovat za katastrální území a v rámci území mimo Prahu za obce. Uvnitř Prahy jsou totiž některé územní jednotky v podstatě územními fragmenty katastrů, k jejichž oddělení došlo odlišným vedením hranice městských částí v porovnání s historickou hranicí katastrů. Katastry tak představují nejpodrobnější a přitom rozumné územní vymezení pro analýzu dat. V případě území mimo Prahu jsme se rozhodli pro aggregování dat za obce jako základní územní jednotky analýzy z toho důvodu, že nová bytová výstavba je ovlivňována rozhodnutími právě na úrovni obcí, a to zejména územně plánovací dokumentací regulující bytovou výstavbu (blíže viz např. Perlín 2002). Obec tak představuje základní (a kromě velkých měst i nejmenší) územní jednotku, v níž je (ale nemusí být) realizována koncepce rozvoje bydlení.

Využívané údaje o bytové výstavbě představují počet dokončených objektů (domů sloužících k bydlení), počet dokončených bytů, užitkovou plochu bytů v m² a jejich celkovou hodnotu v tis. Kč. Pro sledování charakteru bytové výstavby jsme členili byty podle toho, zda jsou v rodinných nebo bytových domech. Určitým omezením je neposkytnutí některých údajů, které jsou povážovány za individuální. Jde například o hodnotu bytu v případě jejich malého počtu (do 2 bytů) v územně technické jednotce. Data jsme analyzovali za každý rok samostatně s cílem postihnout hlavní vývojové trendy a za celé období pro postižení celkových změn. Pro generalizované přiblížení změn jsme navíc využili rozčlenění do tří období 1997–1999, 2000–2002, 2003–2005, které je v tomto článku prezentováno.³

Pro zodpovězení hlavních otázek jsme využili předeším data o počtu dokončených bytů. Územní koncentraci jsme sledovali pomocí hustoty bytové výstavby (počet dokončených bytů na čtverečný kilometr). Pro postižení intenzity bytové výstavby jsme počet postavených bytů vztáhli k počtu obyvatel ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Jde o počet obyvatel uprostřed sledovaného období. Poměrování vůči každoročně se měnícímu počtu obyvatel z průběžné evidence obyvatelstva by vzhledem ke generalizovanému sledování změn na úrovni metropolitní oblasti nepřineslo výraznější zpřesňující efekt. Jako doplňující údaje, které již neslouží k zodpovězení hlavní otázky, ale pomohou



Obr. 1 – Zóny metropolitní oblasti Prahy. Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast. V legendě: zóny metropolitní oblasti Prahy v km od centra.

³ Agregace údajů do tří období nereflektuje a ani nechce navozovat dojem existence tří kvalitativně odlišných období suburbanizace. Důvodem je přehlednější prezentace údajů a výsledků analýzy trendů, které ve sledovaném období nevykazují žádné zásadní zlomy nebo výchylky.

k dokreslení geografické diferenciace charakteru bytové výstavby v metropolitní oblasti Prahy, jsme pak vypočítali a použili údaje o průměrné velikosti nově postaveného bytu, průměrné hodnotě jednoho bytu a průměrné hodnotě metru čtverečného užitkové plochy bytu.

Všechny tyto údaje jsme sledovali jednak za základní územní jednotky analýzy, tj. katastry v Praze a obce v zázemí, a dále v členění na jádro metropolitní oblasti a zázemí, přičemž jsme zázemí rozdělili na zónu v rámci administrativní hranice Prahy a území mimo Prahu. Pro zodpovězení otázek, zda postupem času dochází k rozšíření bytové výstavby směrem od centra k okrajům metropolitní oblasti a jak se svým charakterem liší nově stavěné byty v závislosti na rostoucí vzdálenosti od jádra metropolitní oblasti, jsme metropolitní oblast rozdělili na zóny. Zóny zahrnují katastry v Praze a obce mimo Prahu nacházející se v prstencích daných vzdálenostmi od jádra Prahy (stanovené jako centroid Josefova) v pětikilometrovém kroku⁴. Metropolitní území bylo rozdeleno do 8 zón s tím, že poslední zahrnuje obce ve dvou vzdálenostních pásmech 35 až 40 a 40 až 45 km, a to vzhledem k jejich nízkému počtu (obr. 1).

Metropolizace: Praha bez konkurence

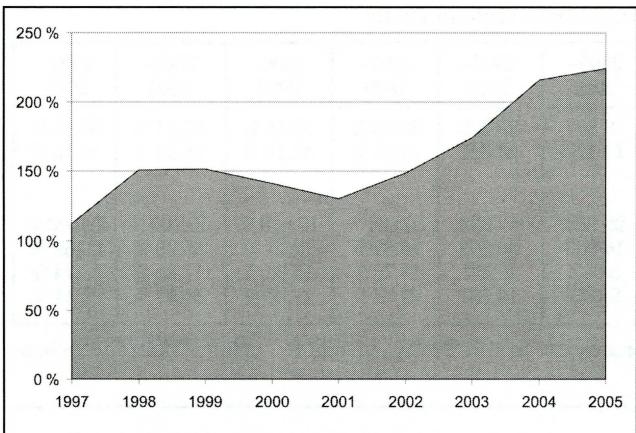
K vnitřním změnám v rámci metropolitních oblastí dochází v určitém vnějším kontextu rozvoje metropolitní oblasti jako celku v rámci národního, případně nadnárodního regionálního a sídelního systému. Empirickou analýzu proto začínáme pohledem na metropolizaci, tj. růstu váhy celého metropolitního území Prahy v rámci Česka⁵.

Metropolitní region Prahy se z hlediska bytové výstavby nachází v rámci Česka ve výjimečném postavení. V posledním desetiletí zde bylo dosaženo nejvyšší intenzity bytové výstavby z celého Česka⁶. V letech 2003–5 byla intenzita více než dvojnásobná v porovnání s národním průměrem (ročně v průměru 62 dokončených bytů na 10 000 obyvatel v metropolitním regionu Prahy

⁴ Využili jsme nástrojů ArcGIS tak, že do dané pětikilometrové zóny byly vždy zařazeny ty územní jednotky, jejichž geografický střed (centroid) se v daném pásmu nachází.

⁵ Pojetím metropolizace se v zásadě nelišíme od konceptu prezentovaného v Hampl, Gardavský, Kühnl (1987), Hampl a kol. (1996) a Hampl (2005), který zdůrazňuje nadnodální charakter metropolitního území vzájemně integrovaného na základě obousměrných funkčních vztahů. Metropolizaci z hlediska vymezení metropolitních území vnímáme jako prostorovou expanzi založenou na intenzivních vztazích jádra a rozšiřujícího se zázemí. Tyto vztahy vytvářejí integrovaný územní celek, v němž se odehrává většina běžného každodenního života obyvatel. Vnitřní geografická organizace pak odraží prostorovou dělbu funkcí mezi místy pracovišť, bydlišť a služeb. Vztahy v rámci této funkčně-prostорové dělby práce uvnitř metropolitní oblasti však nemusí být oboustranné ve smyslu jejich rovnocennosti nebo reciprocity. Jednostranný vztah mezi pracovištěm a bydlištěm také vytváří velmi silnou a stabilní územní vazbu integrující teritoriální systém. Území metropolitního regionu je svým charakterem nadnodální, vnitřní morfologie však nemusí být polynodální (například ve smyslu plurality center koncentrujících pracovní příležitosti). Kromě prostorového zvětšování silně funkčně integrovaného územního celku se metropolizace vyznačuje i pokračující koncentrací nejen obyvatelstva a pracovních příležitostí, ale i funkcí významných z hlediska role metropolitní oblasti v širším národním a nadnárodním systému. Z tohoto hlediska pak metropolizaci vnímáme jako proces absolutního růstu i rostoucího podílu metropolitního území na celku národního sídelního a regionálního systému.

⁶ Při srovnání s intenzitami bytové výstavby na okresní úrovni se jí blíží okres Brno-venkov.



Obr. 2 – Míra metropolizace: podíl Pražské metropolitní oblasti na počtu dokončených bytů vůči podílu na počtu obyvatel Česka

díl Prahy a její metropolitní oblasti na vytvářeném hrubém domácím produkту, důsledkem je růst příjmů a nakumulovaného bohatství obyvatel, příliv nového obyvatelstva a v důsledku vysoké poptávky obyvatel s relativně vysokými příjmy i nová bytová výstavba. Metropolitní oblast Prahy v námi sledovaném období 1997–2005 posílila svůj podíl na počtu obyvatel země z 13,7 na 14,0 %. Podíl na počtu bytů byl podle SLDB v roce 2001 15,1 %. Porovnáním podílu metropolitní oblasti Prahy na počtu dokončených bytů v Česku a podílu na počtu obyvatel, popř. počtu bytů získáme míru metropolizace z hlediska bytové výstavby (obr. 2). Ta v případě porovnání dokončených bytů a počtu obyvatel dosáhla v období 1997–2005 167 % a z toho v letech 2003–2005 207 % (při porovnání s rozsahem bytového fondu je zhruba o desetinu nižší).

Takto konstruovaná míra metropolizace (z hlediska počtu dokončených bytů) vlastně ukazuje vztah intenzity bytové výstavby v metropolitním regionu Prahy v porovnání s republikou jako celkem. Dostupná data nám bohužel neumožňují ukázat metropolizaci ve smyslu rostoucího podílu na celkovém bytovém fondu. Vzhledem k vysoce nadprůměrné bytové výstavbě však na to můžeme usuzovat za předpokladu, že v Praze a okolí nedochází v porovnání s celou republikou k velmi výrazným úbytkům bytového fondu. Vzhledem k tomu, že naše analýza zachycuje až období od roku 1997, tj. po letech, kdy zejména v centru Prahy docházelo k převodu bytů na nebytové prostory (Sýkora 1996), domníváme se, že v Praze a okolí k nadprůměrným úbytkům bytového fondu již nedochází.

Růst jádra i zázemí: dvojčata urbanizace a suburbanizace

V letech 1997–2005 se v metropolitním regionu Prahy postavilo 52 823 nových bytů, z toho 56 % v kompaktním městě a 44 % v příměstské zóně (v tabulkách používáme zkrácená označení jádro a zázemí). Podíl příměstské zóny přitom narůstal ze 40 % na konci 90. let 20. století na téměř 47 % v letech 2003–5 (tab. 1). Nutno ovšem podotknout, že v posledních dvou sledovaných letech 2004 a 2005 se podíl příměstské zóny snížoval. V kontextu masivní na-

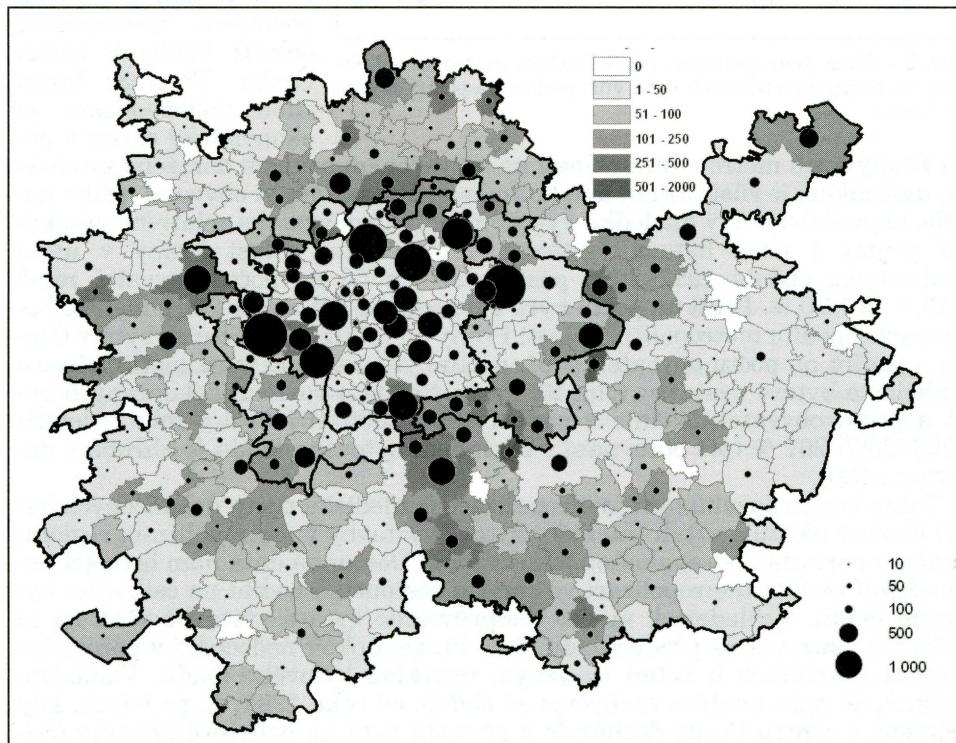
v porovnání s 30 v Česku). V těchto letech se zde postavilo 28 % z celkového počtu bytů dokončených v celé republice. V porovnání s 19 % podílem v obdobích 1997–9, resp. 2000–2 jde o výrazné posílení postavení Prahy.

Bytová výstavba jednoznačně poukazuje na probíhající metropolizaci ve smyslu posilování postavení metropolitní oblasti Prahy v rámci Česka. Přestože hnací silou metropolizace je ekonomický rozvoj a po-

Tab. 1 – Bytová výstavba v metropolitním regionu Prahy

	1997– 1999	2000– 2002	2003– 2005	1997– 2005	1997– 1999	2000– 2002	2003– 2005	1997– 2005
Jádro	7 216	8 402	13 884	29 502	59,92 %	56,82 %	53,41 %	55,85 %
Zázemí	4 826	6 386	12 109	23 321	40,08 %	43,18 %	46,59 %	44,15 %
Metropoli-								
tní								
region	12 042	14 788	25 993	52 823	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Praha	9 106	10 753	16 903	36 762	75,62 %	72,71 %	65,03 %	69,59 %
Zázemí A	1 890	2 351	3 019	7 260	15,70 %	15,90 %	11,61 %	13,74 %
Zázemí B	2 936	4 035	9 090	16 061	24,38 %	27,29 %	34,97 %	30,41 %

Pozn.: zázemí A – příměstská zóna uvnitř hranic Prahy, zázemí B – příměstská zóna za hranicemi Prahy



Obr. 3 – Počet dokončených bytů a intenzita bytové výstavby v metropolitním regionu Prahy 1997–2005. Stupně šedi (horní legenda): intenzita výstavby bytů na 10 tis. obyvatel; velikost kruhu (dolní legenda): počet nových bytů. Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast.

bídky bytů v bytových domech, a to i společnostmi, které se dříve silně angažovaly ve výstavbě rodinných domů na klíč v příměstských lokalitách, jako je například Central Group, můžeme očekávat nárůst podílu jádra metropolitní oblasti na celkovém počtu dokončených bytů. Zdá se, že poptávka příjmově silnějších domácností po přecvi jen nákladnějších rodinných domcích je již vyčerpána do té míry, že se developerským společnostem vyplatí nabízet sice levnější byty, ale pro změnu ve větší kvantitě. Takový posun umožňuje i úroveň

Tab. 2 – Intenzita bytové výstavby v metropolitním regionu Prahy

	1997–9	2000–2	2003–5	1997–2005
Jádro	22,72	26,45	43,71	30,96
Zázemí	47,97	63,48	120,36	77,27
Metrop.reg.	28,79	35,36	62,15	42,10
Praha	25,96	30,66	48,19	34,94
Zázemí A	57,09	71,01	91,19	73,10
Zázemí B	43,50	59,78	134,67	79,32

Pozn.: intenzita bytové výstavby je počítána jako počet nových dokončených bytů na 10 000 obyvatel (dle SLDB 2001).

cení bytových potřeb segmentu populace s nejvyššími příjmy pak vytvářejí situaci, kdy výstavba bytů v jádru metropolitní oblasti nabírá na významu. Nejde přitom o žádnou dramatickou změnu, ale spíše o drobný posun v akcentu. Otázkou pro další vývoj zůstává, zda postupná „filtrace“ nabídky k nižším příjmovým kategoriím (v rámci struktury příjmů v Praze) nepovede v dalších letech k výstavbě levnějších bytů v lokalitách s nižšími cenami pozemků v zázemí měst tak, jak je tomu například v okolí Varšavy nebo Tallinnu (Tasan 1999; Leetmaa, Tammaru 2007). Rekonstrukce a dostavba bytových domů v Milovicích je příkladem poptávky v tomto segmentu trhu s byty.

Pokud suburbanizaci spojujeme s novou bytovou výstavbou v zázemí města, pak rozhodně nedominovala dění v metropolitní oblasti (obr. 3). Růst města z hlediska urbanizačních a suburbanizačních trendů byl vcelku vyrovnaný s mírnou převahou absolutního růstu v jádru metropolitní oblasti. Jádro a zázemí však výrazně odlišuje intenzita bytové výstavby, která se sice ve sledovaném období v obou částech metropolitní oblasti zvyšovala, v zázemí však rychleji a v letech 2003–5 zde byla v porovnání s jádrem téměř trojnásobná (tab. 2). Bytová výstavba v příměstské zóně tak přispívá k její výraznější transformaci, než je tomu v případě výstavby bytů v kompaktním městě.

Prestože se značná část nových bytů v metropolitní oblasti Prahy staví v její příměstské zóně, nadpoloviční většina se jich koncentruje v rámci kompaktního města. Nově postavené městské bydlení tak převažuje nad novým příměstským bydlením. Většinový podíl nové bytové výstavby v kompaktním městě poukazuje na silnou vitalitu jádrového města a bydlení ve městě jako významné alternativy suburbanizace. Obě alternativy musí být uvažovány při úplnějším podchycení a interpretaci současných proměn postkomunistických metropolí a neměly by být opomíjeny při hodnocení významnosti procesu suburbanizace.

Při hodnocení suburbanizace a její míry se zpravidla využívá ukazatelů relativního růstu počtu obyvatel, bytů či pracovních příležitostí a dokumentuje se rychlejší růst v příměstské zóně v porovnání s jádrem metropolitní oblasti. Takový postup odpovídá obecně přijímaným pohledům na suburbanizaci, které tento proces hodnotí na základě srovnávání růstu a poklesu v jádrové oblasti a příměstské zóně (Champion 2001, van den Berg a kol. 1982, v češtině viz Ouředníček 2000, 2002). Není však zcela postačující pro postižení některých stránek strukturálních změn v prostorové organizaci metropolitních oblastí. Pokles podílu jádra na celku metropolitní oblasti totiž nemusí znamenat, že zde nedochází k růstu počtu obyvatel, bytů, pracovních příležitostí ad. Absolutní nárůst počtu obyvatel může být dokonce v jádru metropolitní oblasti výrazně vyšší než v příměstské zóně a přitom může klesat jeho podíl na celku. K tomu dochází v případě, kdy jsou sice relativní přírůstky v příměst-

příjmů pražských domácností, která je výrazně nadprůměrná proti ostatním oblastem Česka. Nasávání pracovní síly na pražský pracovní trh a její relativně vysoké příjmy vytváří početně rozsáhlou poptávku po novém bydlení. Metropolizace, tj. posilování pozice Prahy v rámci Česka, a již dosažená míra nasycení bytových potřeb segmentu populace s nejvyššími příjmy pak vytvářejí situaci, kdy výstavba bytů v jádru metropolitní oblasti nabírá na významu. Nejde přitom o žádnou dramatickou změnu, ale spíše o drobný posun v akcentu. Otázkou pro další vývoj zůstává, zda postupná „filtrace“ nabídky k nižším příjmovým kategoriím (v rámci struktury příjmů v Praze) nepovede v dalších letech k výstavbě levnějších bytů v lokalitách s nižšími cenami pozemků v zázemí měst tak, jak je tomu například v okolí Varšavy nebo Tallinnu (Tasan 1999; Leetmaa, Tammaru 2007). Rekonstrukce a dostavba bytových domů v Milovicích je příkladem poptávky v tomto segmentu trhu s byty.

ské zóně vyšší než v jádru, ale podíl příměstské zóny na celku je výrazně menší než jádra. V takové situaci i drobný absolutní přírůstek může znamenat posílení podílu na celku a posun ve vzájemném poměru ve prospěch příměstské zóny. S přibližujícím se podílem příměstské zóny k 50 % se však efekt absolutního přírůstku na relativní růst snižuje.

Některá postkomunistická města se však nacházejí ve specifické situaci, jež je charakteristická výraznější intenzitou růstu v příměstské oblasti za současného vyššího absolutního růstu v jádrech metropolitních oblastí (viz například údaje o růstu firem v jádru a zázemí metropolitní oblasti Varšavy v Lisowski 2004). Takový typ rozvoje ve svých typologiích růstu a úpadku metropolitních oblastí a forem jejich vnitřního rozvoje nereflektovali ani Hall a Hay (1980), ani van den Berg a kol. (1982). Van den Berg a kol. (1982) uvažovali pouze relativní změny. Hall a Hay (1980) sice ve své typologii centralizace a decentralizace využili hodnocení absolutního i relativního růstu a změnu vzájemné proporce mezi jádrem a zázemím, nicméně vůbec neuvažovali varianty, kdy by změna vyjádřena v absolutních jednotkách představovala větší růst v jiné části regionu než změna vyjádřená relativně. Metropolitní a městské oblasti v zemích severní Ameriky a západní Evropy se totiž vyznačují výrazným podílem příměstské zóny. V USA překročil podíl obyvatel příměstských zón na celku metropolitních oblastí hranici 50 % v 60. letech, v Kanadě v 70. letech a podíl na pracovních přebytkotech je v USA nadpoloviční od 80. let minulého století (Bourne 1996). Takové situace se výrazně odlišují od současných postsocialistických metropolí, kde k suburbanizaci dochází v kontextu vysoce kompaktních a centralizovaných metropolitních oblastí s velmi nízkým podílem příměstské zóny na celku.

Specifickému sídelnímu kontextu postsocialistické suburbanizace ve smyslu strukturálních dimenzií vnitřního územního členění metropolitních oblastí je nutné věnovat pozornost při interpretaci změn v jejich prostorové organizaci. Využití relativních a intenzitních charakteristik při hodnocení míry suburbanizace by mělo být doplněno zohledněním absolutní váhy jádra a příměstské zóny na celku.

Lokality bytové výstavby

Kde se koncentruje největší množství postavených bytů? Zajímalo nás, zda území s největším počtem postavených bytů najdeme spíše v jádru, nebo zázemí metropolitní oblasti. Všechny územní jednotky jsme seřadili sestupně podle absolutního počtu postavených bytů. Následně jsme kumulativně načítali počty dokončených bytů, až jsme dosáhli úrovně 25, 50 a 75 % z celkového počtu. Územní jednotky jsme tak rozdělili do 4 skupin z hlediska množství postavených domů. Shodně jsme postupovali v případě intenzity bytové výstavby a vytvořili 4 skupiny jednotek, přičemž každá představuje čtvrtinu z postavených bytů, skupiny se však liší intenzitou bytové výstavby. Přestože jsme očekávali významné postavení územních jednotek z jádra metropolitní oblasti v případě celkového počtu dokončených bytů, překvapilo nás, že v první skupině představující čtvrtinu postavených bytů v územích s jejich největším počtem nebyla ani jedna územní jednotka ležící mimo kompaktní město (tab. 3, tab. 4). Uvedená skutečnost jednoznačně poukazuje na vysokou koncentraci bytové výstavby v některých částech kompaktního města, zpravidla těch, které mají dostatek ploch pro bytovou výstavbu. Naopak územní jednotky s nejmenšími počty postavených bytů se z většiny nacházejí v zázemí.

Tab. 3 – Počet a podíl bytů v územních jednotkách metropolitní oblasti agregovaných do skupin utvořených na základě pořadí podle počtu postavených bytů a kumulovaného součtu počtu bytů pro pásma daná hranicemi 25, 50, 75 a 100 %

Pásmo	Jádro	Zázemí	Celkem	Jádro	Zázemí	Celkem	Počet
Do 25 %	13 279	0	13 279	25,14 %	0,00 %	25,14 %	7
25–50 %	7 930	5 393	13 323	15,01 %	10,21 %	25,22 %	17
50–75 %	5 878	7 066	12 944	11,13 %	13,38 %	24,50 %	39
75–100 %	2 415	10 862	13 277	4,57 %	20,56 %	25,13 %	292
Celkem	29 502	23 321	52 823	55,85 %	44,15 %	100,00 %	355

Pozn.: počet = počet územních jednotek, tj. katastrů v Praze a obcích v jejím okolí

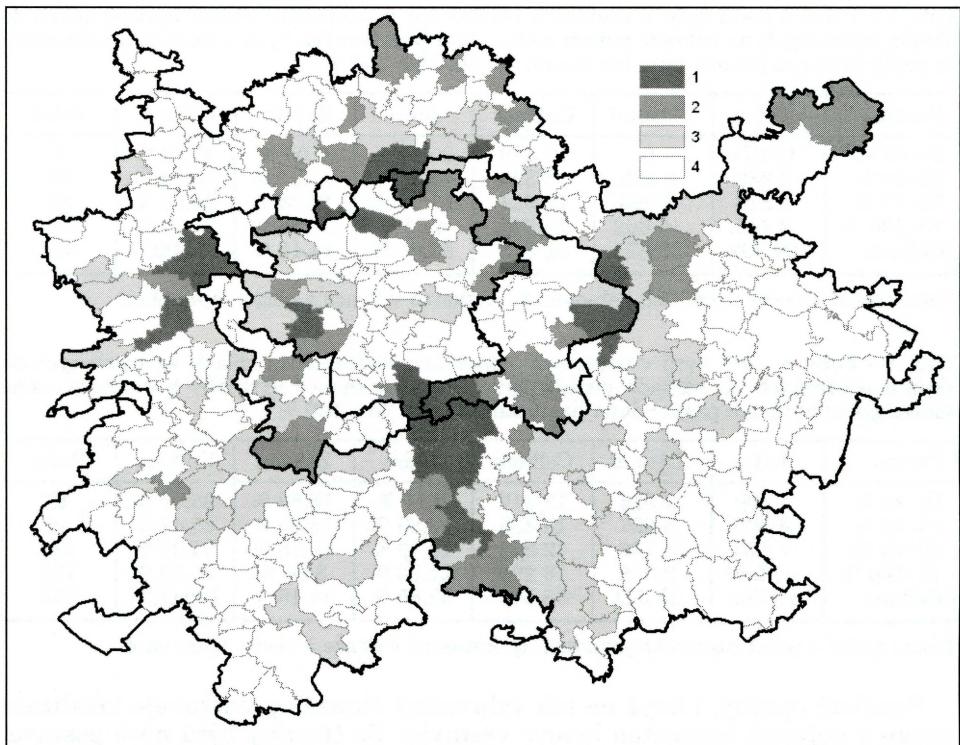
Tab. 4 – Počet a podíl bytů v územních jednotkách metropolitní oblasti agregovaných do skupin utvořených na základě pořadí podle intenzity bytové výstavby a kumulovaného součtu počtu bytů pro pásma daná hranicemi 25, 50, 75 a 100 %

Pásmo	Jádro	Zázemí	Celkem	Jádro	Zázemí	Celkem	Počet
Do 25 %	4 300	8 916	13 216	8,14 %	16,88 %	25,02 %	48
25–50 %	6 808	6 627	13 435	12,89 %	12,55 %	25,43 %	49
50–75 %	7 125	5 748	12 873	13,49 %	10,88 %	24,37 %	122
75–100 %	11 269	2 030	13 299	21,33 %	3,84 %	25,18 %	136
Celkem	29 502	23 321	52 823	55,85 %	44,15 %	100,00 %	355

Pozn.: počet = počet územních jednotek, tj. katastrů v Praze a obcích v jejím okolí

Poněkud opačný, i když ne tak vyhraněný obrázek představuje lokalizace území s nejvyšší intenzitou bytové výstavby. Ze čtvrtiny bytů nově postavených v územích s nejvyšší intenzitou výstavby se dvě třetiny (17 %) nacházejí v příměstské zóně a zbytek (8 %) v kompaktním městě. Více než pětina bytů (21 %) byla dokončena v katastrech jádra s nejnižšími intenzitami bytové výstavby. Tyto analýzy jednoznačně poukazují na určitou polarizaci charakteru bytové výstavby v metropolitní oblasti hlavního města. V jádru se staví velké množství bytů v malém počtu vybraných lokalit nacházejících se v populačně silných čtvrtích s již rozsáhlým bytovým fondem a tudíž toto množství nově postavených bytů není výrazně reflektováno ukazatelem intenzity bytové výstavby. Naopak, lokalit s velkou intenzitou bytové výstavby je podstatně větší množství, nestaví se v nich sice největší množství bytů, ale bytová výstavba zde známená velmi silnou změnu současného stavu, což se promítá ve vysokých hodnotách intenzity výstavby. Samozřejmě mezi těmito extrémy existuje řada přechodných stavů.

Pro ilustraci, nejvíce bytů (2 647) bylo dokončeno v katastru Stodůlky při intenzitě 56 bytů na 10 tis. obyvatel. Nejvyšší intenzity bytové výstavby (1 741 bytů na 10 tis. ob.) bylo dosaženo v Květnici, a to dokončením 188 bytů. Co je z hlediska celkového rozvoje metropolitního regionu významnější? Více než 2,5 tisíce bytů ve Stodůlkách nebo vysoká intenzita bytové výstavby v Květnici? Pokud sečteme pořadí územních jednotek podle obou kritérií, tj. jak na základě počtu postavených bytů, tak intenzity bytové výstavby a vyčleníme ty jednotky, v nichž byla postavena čtvrtina všech bytů, získáme poměrně reprezentativní soubor katastrů v Praze a obcích v zázemí s největším vlivem bytové výstavby na rozvoj metropolitního území i je samotné. V rámci této skupiny bylo 6 504 bytů dokončeno ve 4 jednotkách kompaktního města (Kunratice, Jinonice, Troja a Černý Most) a 6 699 bytů v 15 jednotkách příměstské zóny (z toho v 10 obcích za hranicí Prahy), z nichž mezi ty s nejnižším součtem po-



Obr. 4 – Skupiny lokalit podle kombinovaného součtu pořadí z hlediska počtu postavených bytů a intenzity bytové výstavby. Čísla v legendě označují skupiny lokalit. Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast.

řadí patří Jesenice, Hostivice a Šestajovice⁷. S cílem souhrnně zobrazit lokality z hlediska významnosti bytové výstavby jsme vytvořili obrázek 4, který zobrazuje jejich příslušnost do čtyř skupin. Každá skupina byla vytvořena na základě kombinovaného součtu pořadí z hlediska počtu postavených bytů a intenzity bytové výstavby⁸ a kumulativně načítaného počtu nově postavených bytů tak, aby každá skupina představovala čtvrtinu nových bytů.

Rozmístění výstavby není na území jádra a zázemí rovnoměrné. Lokality významné z hlediska množství postavených bytů a zároveň intenzity bytové výstavby se vyskytují především v prstenci obklopujícím po obou stranách hranici kompaktního jádra metropolitní oblasti Prahy. V kompaktním městě se staví na rozsáhlých a pro výstavbu připravených plochách nacházejících se ve vnějších částech intravilánu. Určitý potenciál nabízí i regenerace nevyužívaných vnitroměstských brownfields. Vzhledem k větší náročnosti investiční činnosti a omezenosti rozsahu ploch pro výstavbu zde však nemůžeme očekávat vysoké intenzity bytové výstavby kumulované v krátkých časových úsecích.

V příměstské zóně se výstavba koncentruje v lokalitách navazujících na kompaktní město, v obcích ležících těsně za administrativní hranici Prahy a ve vybraných sektorech směřujících hlouběji do zázemí. Přestože má rozvoj těchto území mnoho společného, lze zároveň hypoteticky poukázat na poně-

⁷ Další jsou a všechny jsou již v pořadí za katastry jádra: Hovorčovice, Vestec, Sulice, Šeborov, Dolní Chabry, Průhonice, Újezd nad Lesy, Rudná, Lysolaje a Květnice.

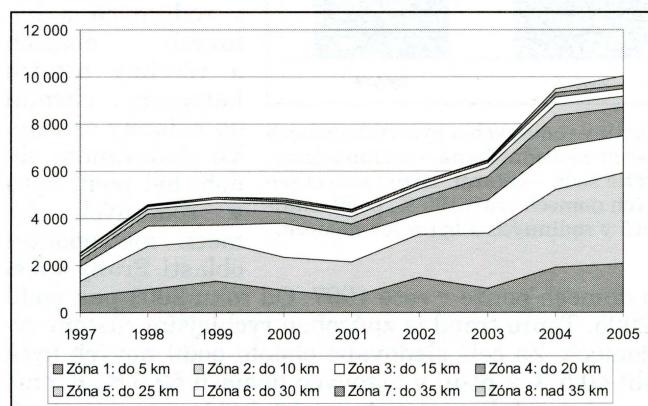
⁸ První kvartil zahrnuje lokality s nejnižším a čtvrtý kvartil s nejvyšším součtem pořadí.

kud odlišné vlivy působící na lokalizaci nové bytové výstavby. Lokality navazující na současný intravilán představují územní rozvoj města přirozeně pokračující na okrajích dosavadní zástavby. Vyšší ceny pozemků jsou vyváženy snazší dostupností výhod poskytovaných městem. Výstavba za administrativní hranicí Prahy využívá výhody dané snadnějším režimem povolování výstavby v jednotlivých obcích, z nichž mnohé se snaží přilákat rozvoj na své území. Roli samozřejmě mohou hrát i osobní motivy starostů a zastupitelů zainteresovaných na výstavbě, a to v kontextu jejich výrazné rozhodovací moci v prostředí malých zastupitelstev, omezené zpětné vazby ze strany obyvatel a absence regulace územního rozmístění výstavby v metropolitní oblasti z pozice krajského úřadu nebo národní vlády. Zohledněna je samozřejmě dostupnost jádra, a proto se nejvíce staví těsně za hranicí Prahy. Sektory výstavby vybíhající do větších vzdáleností reflektují popularitu území vzhledem ke kvalitám krajiny. To je často umocněno předchozí znalostí dané rekreačním využitím. Tímto netvrďme, že druhé bydlení je transformováno v procesu suburbanizace, ale že volba lokalit pro výstavbu nebo koupi nového bydlení v příměstské zóně je ovlivněna předchozí znalostí místa a vlastní zkušeností, ať již vyplývá z vlastnictví rekreačního objektu, využívání chaty či chalupy členů rodiny nebo přátel anebo z krátkodobých výletů utvářejících kladný obraz atraktivní krajiny vhodné pro bydlení.

Diferenciace bytové výstavby v metropolitní oblasti

Další otázkou, kterou jsme si kladli, bylo, zda dochází k rozpínání bytové výstavby do větších vzdáleností od jádra metropolitní oblasti Prahy, anebo zda je prostorové rozmístění relativně stabilní. Základní proporce mezi jádrem a zázemím jsme doplnili o podrobnější územní pohled prostřednictvím zón vymezených od centra Prahy. Podíl zón na bytové výstavbě zůstával v letech 1997–2005 v jednotlivých vzdálenostních pásmech relativně stabilní

(obr. 5, tab. 5). K růstu počtu nově postavených bytů docházelo ve všech pásmech. To je odrazem celkového rozvoje bytové výstavby v metropolitní oblasti. K decentralizaci bytové výstavby do vzdálenějších území, a to ve smyslu rychlejšího růstu intenzity bytové výstavby ve vzdálenějších pásmech, a tudíž jejich rostoucího podílu na celku metropolitní oblasti ale nedochází.⁹

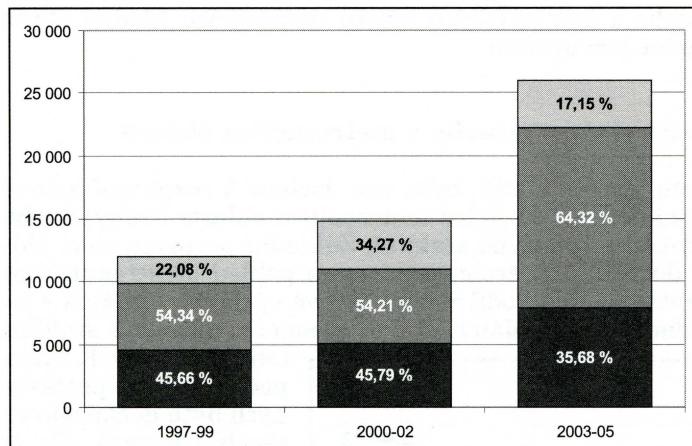


Obr. 5 – Počet dokončených bytů v zónách vymezených od centra metropolitní oblasti Prahy

⁹ Musíme však upozornit, že tato analýza nemůže zachytit prostorový vzorec ve smyslu fragmentace nebo naopak koncentrace výstavby bytů na mikrourovni, jehož podchycení by nám umožňovalo odpovědět na otázku, zda dochází spíše ke „sprawlu“, nebo koncentrovanějším formám suburbanizace.

Tab. 5 – Podíl dokončených bytů v zónách vymezených od centra metropolitní oblasti Prahy

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Zóna 1: do 5 km	25,47 %	21,18 %	27,48 %	19,37 %	15,36 %	26,76 %	15,87 %	20,37 %	20,70 %
Zóna 2: do 10 km	27,03 %	40,24 %	34,36 %	28,97 %	33,50 %	33,36 %	36,07 %	34,64 %	38,37 %
Zóna 3: do 15 km	23,51 %	19,34 %	14,22 %	30,16 %	25,91 %	15,87 %	22,39 %	18,79 %	15,48 %
Zóna 4: do 20 km	11,42 %	10,70 %	13,14 %	9,72 %	10,76 %	11,45 %	14,81 %	14,31 %	12,10 %
Zóna 5: do 25 km	6,65 %	4,57 %	5,92 %	6,86 %	7,75 %	7,36 %	5,93 %	4,92 %	4,87 %
Zóna 6: do 30 km	3,68 %	2,45 %	2,75 %	2,12 %	4,42 %	2,76 %	3,04 %	3,39 %	3,14 %
Zóna 7: do 35 km	1,92 %	1,33 %	1,93 %	1,73 %	1,78 %	2,07 %	1,64 %	1,75 %	1,52 %
Zóna 8: nad 35 km	0,31 %	0,18 %	0,20 %	1,07 %	0,52 %	0,38 %	0,25 %	1,83 %	3,83 %



Obr. 6 – Počet a podíl nových bytů v rodinných a bytových domech a ostatních stavbách. Ve sloupcích odspodu: černá – rodinné domy, tmavě šedá – bytové domy, světle šedá – ostatní. Pozn.: součet podílu bytů v rodinných a bytových domech tvoří 100 %, podíl ostatních je vztažen vůči součtu bytů v rodinných a bytových domech.

než podíl bytů v bytových domech pouze v roce 1997. Od roku 2001 pak podíl klesal až na 33 % v roce 2005. Tento trend je způsoben rychlejším růstem výstavby bytů v bytových domech. Za celé sledované období podíl nových bytů v rodinných domech dosáhl 40,5 % a podíl v bytových domech 59,5 %. Kromě toho vzniklo 22,7 % bytů v ostatních kategoriích nových bytů, mezi nimiž výrazně převažují byty v objektech charakteru bytových domů. Byty v bytových domech velmi silně převažují v jádru metropolitní oblasti a byty v rodinných domech tvoří tři čtvrtiny nové výstavby v zázemí (tab. 6). Z hlediska vzdále-

O charakteru bytové výstavby vypoívá to, zda se byty staví spíše v bytových, nebo rodinných domech (obr. 6). Statistika nové bytové výstavby zahrnuje několik kategorií¹⁰. Pro porovnání jsme použili pouze nové byty v rodinných a bytových domech a všechny ostatní kategorie shrnuli do kolonky ostatní. Ve sledovaném období byl podíl bytů v rodinných domech metropolitní oblasti Prahy vyšší

¹⁰ a) rodinné domy, b) bytové domy, c) nástavby, přístavby, vestavby k rodinným domům, d) nástavby, přístavby, vestavby k bytovým domům, e) nový dům s pečovatelskou službou a domov–penzion (od roku 1999), f) nový byt, získaný stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru (od roku 2005), g) byty v budovách nebytových (od roku 2005)

Tab. 6 – Podíl nových bytů v rodinných domech

	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Jádro	13,47 %	10,78 %	7,20 %	9,63 %
Zázemí	89,22 %	81,80 %	67,10 %	75,66 %
Metropolitní region	45,66 %	45,79 %	35,68 %	40,55 %
Praha	30,10 %	26,01 %	15,90 %	22,07 %
Zázemí A	86,59 %	69,33 %	52,73 %	66,70 %
Zázemí B	90,96 %	88,86 %	72,17 %	79,80 %

Pozn.: zázemí A – příměstská zóna uvnitř hranic Prahy, zázemí B – příměstská zóna za hranicemi Prahy

Tab. 7 – Počet dokončených bytů na objekt a hustota bytové výstavby v závislosti na vzdálenosti od centra metropolitní oblasti

	Počet dokončených bytů na objekt				Hustota dokončených bytů na km ²			
	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Zóna 1: do 5 km	4,02	4,08	7,20	5,05	12,33	12,86	20,91	15,37
Zóna 2: do 10 km	3,42	3,98	6,46	4,74	6,13	6,87	13,76	8,92
Zóna 3: do 15 km	1,89	2,33	1,93	2,04	1,81	2,89	3,97	2,89
Zóna 4: do 20 km	1,13	1,17	1,50	1,32	1,17	1,30	2,90	1,79
Zóna 5: do 25 km	1,11	1,20	1,14	1,16	0,59	0,96	1,19	0,91
Zóna 6: do 30 km	1,14	1,31	1,27	1,25	0,39	0,52	0,96	0,62
Zóna 7: do 35 km	1,13	1,14	1,16	1,15	0,25	0,33	0,51	0,36
Zóna 8: nad 35 km	1,04	1,57	7,99	4,41	0,06	0,21	1,27	0,52

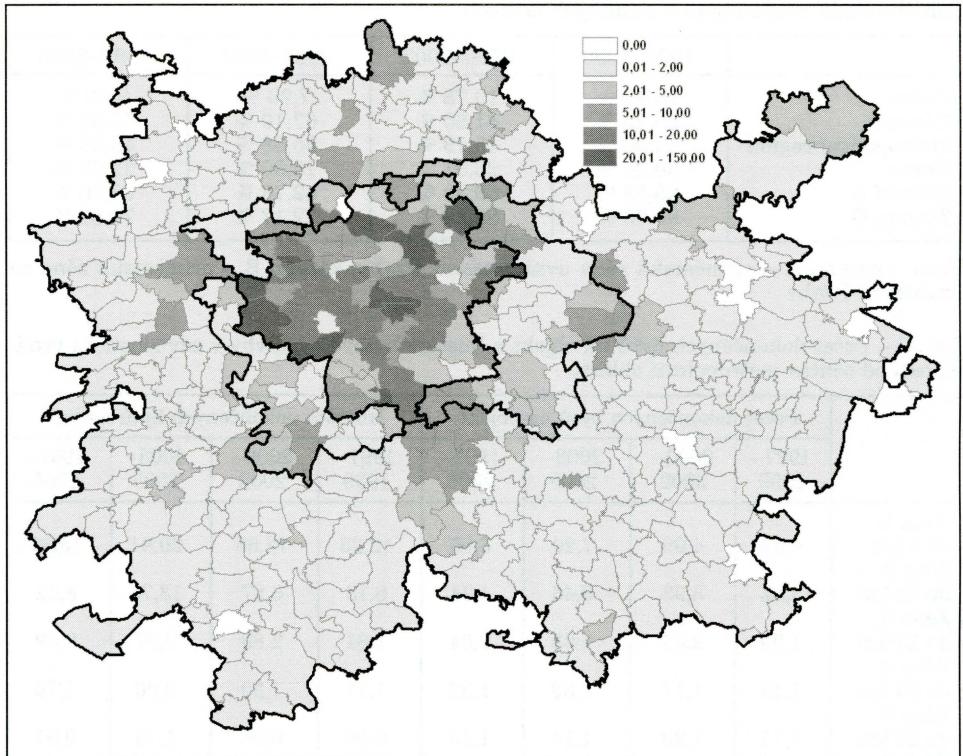
Pozn.: hustota výstavby je počítána z průměrného počtu bytů dokončených v jednom roce

nosti od centra Prahy je poměr vyrovnaný v pásmu od 10 do 15 km, v pásmu blížším k centru přitom podíl nových bytů v rodinných domech dosahuje 20 % a v pásmu vzdálenějším již 80 %. Územní přechod z městské výstavby s pře-važujícím podílem bytových domů k příměstské výstavbě s převahou rodin-ých domů je tak poměrně ostrý.

Jako doplňující indikátor jsme využili počet bytů v dokončených budovách. V zázemí připadalo v období 1997–2005 v průměru 1,43 bytu na budovu¹¹, za-tímco v kompaktním městě 6,23 (podrobnější územní členění za zóny přináší tabulka 7). Z toho lze usuzovat, že se v kompaktním městě staví především budovy s větším počtem bytů, zejména kondominia, ale i nájemní bytové do-my, zatímco v zázemí jde především o jednogenerační, samostatné i řadové ro-dinné domy.

Spíše pro dokreslení situace jsme spočítali hustotu bytové výstavby, jejíž hodnoty prudce klesají směrem od centra k okrajům metropolitního území (obr. 7). Makroprostorový pohled tak jednoznačně ukazuje koncentraci nově

¹¹ V zázemí se tento ukazatel u běžných sídel pohybuje kolem 1,2. Jeho zvýšení na 1,43 pro zázemí jako celek způsobila rekonstrukce a výstavba bytových domů v Milovicích (viz zó-na 7 v tabulce 7).



Obr. 7 – Hustota bytové výstavby. V legendě hustota dokončených bytů na 1 km² (1997–2005). Hranice: kompaktní město, hl. město Praha, metropolitní oblast.

stavěných bytů v již do značné míry zastavěném kompaktním městě. Opět podotykáme, že tyto údaje nevypovídají o prostorovém rozložení dílčích lokalit výstavby. Přestože se více než polovina bytů staví v lokalitách kompaktního města, případně na jeho okrajích, pořád zůstává značný počet bytů stavěných v neurbanizované krajině. I když v konkrétních lokalitách výstavby bude hustota vyšší, při sledování prostorových forem suburbanizace, a to zejména s ohledem na postižení „sprawlu“, je nutné sledovat prostorovou fragmentaci lokalit nové bytové výstavby. Takový úkol však byl již nad rámec této analýzy.

Informace o nové bytové výstavbě nám umožnily seznámit se s tím, jaké se staví byty z hlediska velikosti a ceny. Průměrná velikost bytu byla ve sledovaném období v kompaktním městě 83 m² a v zázemí 135 m². Největší byty se přitom staví v zóně 20 až 25 kilometrů od centra Prahy, tj. na okrajích města a v jeho těsném zázemí. Během posledního desetiletí přitom dochází ke snižování průměrné velikosti postavených bytů (tab. 8). Výjimkou jsou nejvzdálenější zóny od 25 km, kde velikost roste. Jde však o zóny s nejnižším počtem a intenzitou bytové výstavby. Snižování plošného standardu podle nás souvisí s postupným nasycením části poptávky příjmově nejsilnějších domácností a posunem výstavby pro klientelu s o něco nižšími příjmy a tím i horšími možnostmi pořízení si větších bytů. Výsledné hodnoty souvisí i s nárůstem počtu stavěných bytů, kde roste podíl menších bytů stavěných pro domácnosti s nižšími než nejvyššími příjmy, a tím dochází ke snížení průměrné plochy bytů.

Tab. 8 – Velikost bytů v m² v závislosti na vzdálenosti od centra metropolitní oblasti

	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Zóna 1: do 5 km	97,33	85,99	84,20	88,21
Zóna 2: do 10 km	111,51	86,87	79,23	88,59
Zóna 3: do 15 km	124,97	103,35	109,82	110,83
Zóna 4: do 20 km	155,30	150,62	127,54	139,18
Zóna 5: do 25 km	164,38	154,01	149,57	154,33
Zóna 6: do 30 km	148,48	137,73	136,96	139,59
Zóna 7: do 35 km	132,67	132,70	140,18	136,20
Zóna 8: nad 35 km	123,92	109,89	130,60	127,50

Pozn.: velikostí bytu se rozumí jeho užitková plocha

Tab. 9 – Hodnota dokončených bytů v závislosti na vzdálenosti od centra metropolitní oblasti

	Průměrná hodnota dokončeného bytu				Průměrná hodnota m ² dokončeného bytu			
	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005	1997–1999	2000–2002	2003–2005	1997–2005
Zóna 1: do 5 km	2 007	1 841	2 229	2 062	20 687	21 445	26 593	23 451
Zóna 2: do 10 km	2 429	1 873	1 871	1 999	21 867	21 692	23 698	22 668
Zóna 3: do 15 km	2 558	2 316	2 490	2 446	20 701	22 820	22 785	22 316
Zóna 4: do 20 km	3 026	2 924	2 486	2 705	19 525	19 939	19 588	19 663
Zóna 5: do 25 km	2 830	2 699	2 863	2 798	17 151	17 660	19 211	18 207
Zóna 6: do 30 km	2 459	2 539	2 764	2 646	17 177	18 528	20 576	19 355
Zóna 7: do 35 km	1 967	2 239	2 601	2 362	15 061	17 491	18 442	17 501
Zóna 8: nad 35 km	1 173	1 053	779	816	9 974	12 108	5 919	6 458

Struktura bytů podle velikosti by mohla ukázat velikostní rozpětí, které by podle nás dokumentovalo výstavbu menšího počtu velkých bytů a narůstající podíl bytů s malými rozlohami. Takové údaje však bohužel nebyly dostupné.

Průměrná hodnota dokončených bytů do jisté míry kopíruje jejich prostorové rozmístění z hlediska velikosti. Pro interpretaci údajů si však musíme být vědomi, jak je hodnota zjišťována a co vyjadřuje¹². Jde totiž o „hodnotu staveb, na něž bylo vydáno stavební povolení“, uvedenou v dokladech pro stavební úřad. Tudíž jde o předpokládané náklady stavby domu a bytů. Ty se v průběhu výstavby většinou zvyšují. Obvykle nezahrnují řadu dalších prací a dodě-

¹² Hodnotu staveb a bytů vyplňují stavební úřady v „Hlášení o dokončení budovy/bytu“ vždy za každou budovu zvlášť do 14 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. V hlášení je kolonka „celková hodnota budovy/bytu“, jejíž definice je následující: „Jedná se o celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku), a to minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie. U změn dokončených staveb [nástavby, přistavby, stavební úpravy (vestavby), byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor] se uvedou vždy jen náklady na realizaci těchto změn staveb. Hodnota stávající stavby (budovy) se do uvedených investičních nákladů nezahrnuje. U staveb, nový dům s pečovatelskou službou a domov–penzióne a nový byt ve stávající nebytové stavbě (budově), se uvede jen hodnota samotných bytů.“

lávek se stavbou spojených a nejde tak o skutečné výsledné náklady, které budou mnohdy vyšší. Náklady nepředstavují ani tržní hodnotu stavby, tj. za kolik by se stavba či byt prodaly na trhu (tržní ocenění se mohou pro jednu stavbu lišit) a samozřejmě ani cenu dosaženou prodejem. Nejde navíc o hodnotu nemovitosti jako celku, tj. včetně pozemku, jehož podíl může být na celkové hodnotě významný a z hlediska lokalizace v území i výrazně diferencující. Data nám tak vlastně ukazují nárůst nákladů na bytovou výstavbu z hlediska průměrného bytu a metru čtverečného v jednotlivých částech metropolitního území během sledovaného období. Z pohledu územní diferenciace pak vyjadřují snižování nákladů na výstavbu metru čtverečného s rostoucí vzdáleností od centra metropolitní oblasti (tab. 9). Nízké náklady v poslední zóně jsou pak dány vysokým podílem bytů v rekonstruovaných objektech po sovětské armádě, a tak i nižšími náklady v Milovicích.

Závěry

V příspěvku jsme dokumentovali, že z hlediska bytové výstavby má Praha dominantní postavení v rámci Česka, které navíc ve sledovaném období výrazně posílila. V rámci metropolitní oblasti Prahy přináší bytová výstavba vyšší růst v příměstské oblasti a tím i její mírně zvyšující se podíl na celku. V jádru metropolitní oblasti se však staví více bytů než v zázemí a z hlediska počtu nově stavěných bytů jsou oba trendy, tj. urbanizace kompaktního města i suburbanizace příměstské zóny poměrně vyrovnané. Na základě empirických zjištění lze tvrdit, že urbanizace jádra a suburbanizace zázemí představovaly v období 1997–2005 dvě tváře společného obrazu proměn metropolitního regionu Prahy.

Nová bytová výstavba má větší vliv na proměny příměstské zóny a přispívá i k pomalé změně vzájemné proporce jádra a zázemí. Pokud však vezmeme v úvahu absolutní počty postavených bytů v územních jednotkách a jejich koncentraci v jádru metropolitní oblasti, pak musíme přiznat, že značná část bytové výstavby posiluje existující kompaktní morfologii Prahy. Analýza bytové výstavby v závislosti na vzdálenosti od centra Prahy navíc ukázala, že během sledovaného období nedocházelo k decentralizaci výstavby do větších vzdáleností od jádra metropole. Praha tak zůstává poměrně kompaktním městem, k němuž suburbanizace představuje významnou, ale ne jednoznačně dominující alternativu růstu.

V příspěvku jsme se pokusili upozornit, že sledování suburbanizace pouze s využitím indikátorů relativního růstu přináší v kontextu postsocialistických měst poněkud neúplný obraz. Kontrast mezi vyššími absolutními hodnotami růstu v jádru a vyššími relativními hodnotami růstu v zázemí je dán strukturálními charakteristikami metropolitních oblastí postsocialistických měst, které charakterizuje malý podíl příměstské zóny na celku. Tato situace, která je zásadně odlišná od struktury metropolitních oblastí v zemích s dlouhou historií suburbanizace a velkým podílem obyvatel žijících za hranicemi měst, velmi výrazně ovlivňuje rozdíly v míře růstu jádra a zázemí. Interpretace postsocialistické suburbanizace by toto specifikum neměly opomíjet.

Za cenné připomínky děkujeme Ondřeji Mulíčkovi.

Literatura:

- BOURNE, L. (1996): Reinventing the suburbs: old myths and new realities. *Progress in Planning*, 46, č. 3, s. 163–184.
- HALL, P. G., HAY, D. G. (1980): Growth Centres in the European Urban System. Heinemann Education al., London, 278 s.
- HAMPL, M. a kol. (1996): Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, 395 s.
- HAMPL, M. (2005): Geografická organizace společnosti v České republice: transformační procesy a jejich obecný kontext. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 147 s.
- HAMPL, M., GARDAVSKÝ, V., KÜHNL, K. (1987): Regionální struktura a vývoj systému osídlení ČSR. Nakladatelství ČSAV, Praha, 255 s.
- HAMPL, M., JEŽEK, J., KÜHNL, K. (1983): Sociálněgeografická regionalizace ČSR, 2. vydání. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra ekonomické a regionální geografie, Praha, 247 s.
- HNILIČKA, P. (2005): Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. Vydavatelství ERA, Brno, 131 s.
- HORÁKOVÁ, I. (2002): Suburbanizace či urbanizace? Nová bytová výstavba v Praze a její zázemí. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 157–169.
- CHAMPION, T. (2001): Urbanization, suburbanization, counterurbanization and reurbanization. In: Paddison, R. (ed.): *Handbook of Urban Studies*. SAGE Publications, London, s. 143–161.
- KOK, H., KOVÁCS, Z. (1999): The process of suburbanisation in the agglomeration of Budapest. *Netherlands Journal of Housing and Built Environment*, 14, s. 119–141.
- LEETMAA, K., TAMMARU, T. (2007): Suburbanisation in countries in transition: destinations of suburbanisers in the Tallinn metropolitan area. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89B, č. 2, s. 127–146.
- LISOWSKI, A. (2004): Social aspects of the suburbanization stage in the agglomeration of Warsaw. *Dela*, 21, s. 531–541.
- MATLOVIČ, R. (2004): Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánnych štruktúr v ére postkomunistickej transformácie a globalizácie. *Sociológia*, 36, č. 2, s. 137–158.
- MATLOVIČ, R., IRA, V., SYKORA, L., SZCZYRBA, Z. (2002): Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratyslavы, Olomunca oraz Preszowa). In: Jazdzewska, I. (ed.): XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (czesc II). Katedra Geografii Miast i Turystmu Uniwersytetu Łódzkiego, Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności PTG, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 9–21.
- MATLOVIČ, R., SEDLÁKOVÁ, A. (2004): Suburbanizácia – transformačný proces priestorovej organizácie postkomunistických miest (empirický príklad Prešova). *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis – Folia Geographica*, XLII, č. 7, s. 75–103.
- MULÍČEK, O. (1999): Prostorové suburbanizační změny v JZ sektoru velkého Brna. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis – Folia Geographica*, XXXII, č. 3, s. 63–66.
- MULÍČEK, O. (2002): Suburbanizace v Brně a jeho okolí. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 171–182.
- MULÍČEK, O., OLŠOVÁ, I. (2002): Město Brno a důsledky různých forem urbanizace. Urbanismus a územní rozvoj, V, č. 6, s. 17–21.
- NOVÁK, J., SÝKORA, L. (2007): A city in motion: time-space activity and mobility patterns of suburban inhabitants and structuration of spatial organisation of the Prague metropolitan area. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 88, č. 2, s. 147–168.
- NUSSL, H., RINK, D. (2005): The ‘production’ of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transformation. *Cities*, 22, č. 2, s. 123–134.
- OUREDNÍČEK, M. (2000): Teorie stádií vývoje měst a diferenciální urbanizace. *Geografie–Sborník ČGS*, 105, č. 4, s. 361–369.
- OUREDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 39–54.

- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 235–253.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Differential suburban development in Prague urban region. *Geografiska Annaler B: Human Geography*, 89B, č. 2, s. 111–126.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 96–113.
- OUŘEDNÍČEK, M., SÝKORA, L. (2002): Současné změny v rozmístění obyvatelstva a v sociálně prostorové struktuře Prahy. *Demografie*, 44, č. 4, s. 270–272.
- PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. (ed.): *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 141–155.
- PICHLER-MILANOVIĆ, N. (2005): Ljubljana: From “beloved” city of the nation to Central European “capital”. In: Hamilton, F. E. I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, Tokyo, s. 318–363.
- PTÁČEK, P. (1997): Suburbanizační proces v zázemí Prahy v 1. polovině 90. let. *Územní plánování a urbanismus*, XXIV, č. 1/2, s. 13–14.
- SAÍLER-FLIEGE, U. (1999): Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 7–16.
- SWYNGEDOUW, E. (2006): Circulations and metabolisms: (Hybrid) natures and (cyborg) cities. *Science as Culture*, 15, č. 2, s. 105–121.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 361–394.
- 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, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2001b): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis – Folia Geographica*, XXXV, č. 4, s. 194–205.
- SÝKORA, L. (ed.) (2002): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, 192 s.
- SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Dijst, M., Razin, E., Vazquez, C. (eds.): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*. Springer, s. 209–233.
- TAMMARU, T. (2005): Suburbanisation, employment change, and commuting in the Tallinn metropolitan area. *Environment and Planning A* 37, č. 9, s. 1669–1687.
- TAMMARU, T., KULU, H., KASK, I. (2004): Urbanisation, suburbanisation and counterurbanisation in Estonia. *Eurasian Geography and Economics*, 45, č. 3, s. 159–176.
- TASAN, T. (1999) Warsaw under transformation: new tendencies in the housing market. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 91–103.
- TIMÁR, J., VARADI, M. (2001): The uneven development of sub-urbanization during transition in Hungary. *European Urban and Regional Studies*, 8, č. 4, s. 349–360.
- TOSICS, I. (2005): Post-socialist Budapest: The invasion of market forces and the response of public leadership. In: Hamilton, F. E. I., Dimitrowska Andrews, K., Pichler-Milanović, N. (eds.): *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. United Nations University Press, Tokyo, s. 248–280.
- VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L.H., ROSSI, A., VIJVERBERG, C. H. T. (1982): *A Study of Growth and Decline. Urban Europe*, 1. Pergamon Press, Oxford, 162 s.

SPECIFICITIES OF SUBURBANISATION IN POST-SOCIALIST CONTEXT: NEW HOUSING CONSTRUCTION IN METROPOLITAN REGION OF PRAGUE 1997–2005

Numerous recent articles about urban change in post-socialist cities present suburbanisation as the main process that reshapes the geography of metropolitan areas in Central and Eastern Europe. Our paper does not question these findings. However, on the example of Prague it brings an additional dimension that helps to clarify the significance of suburbanisation process in the context of overall urban change. We focus on residential suburbanisation and use data about new housing construction in Prague metropolitan area in the period of 1997–2005, i.e. since the beginning of more massive suburbanisation. The metropolitan area is delimited as the zone that beside Prague comprises municipalities with an intensive commuting of their population to jobs in Prague.

At the beginning, the paper illustrates the strengthening position of Prague metropolitan area within Czechia. The core empirical findings show that despite suburban areas account for a large share of newly constructed housing, its majority is built within the compact city. In suburban areas, the new housing construction brings radical change of places where it concentrates. On the other hand side, even larger amount of new dwellings that is constructed in already established inner city neighbourhoods does not bring such a relative growth like is currently happening in the suburban belt. However, the large share of new housing construction in the compact city indicates the vitality and significance of the urban alternative to suburbanisation. The processes of urbanisation of compact city and suburbanisation of hinterland operate in parallel and both contribute to the reshaping urban form of post-socialist metropolis.

Attention is devoted to localities where new housing construction concentrates. They can be found especially around the boundary between compact city and suburban zone. Fewer localities in compact city are characterised by large numbers of newly built dwellings however, low intensity of housing construction when compared to existing housing stock. On the other hand side, larger number of especially suburban localities are characterised by a strong intensity of house-building that is achieved with significantly smaller number of completions in comparison with inner city areas. The housing construction declines with the increasing distance from the city centre. There has been growth in housing construction in all of 8 zones delimited in 5 km intervals from the city centre. However, an increasing level of decentralisation has not been confirmed as the growth has not been faster in more distant zones.

The analysis further documented the spatial differentiation in the characteristics of new housing construction in relation to the distance from the city centre. Not surprisingly, the construction of multi dwelling houses prevails in the compact city and single family homes in suburbs. The average size of dwellings is smallest inside the compact city, rapidly increasing in the zone of 20–25 km from the city centre and slowly declines with the further growing distance. This corresponds with the profile of costs of individual dwellings. However, the cost per 1 m² shows that it is highest in central Prague decreasing with increasing distance, confirming the well known relation between the price per unit of space and total size of dwelling outlined in models of neoclassical land use economics.

The main message, which we deliver and empirically document, is that suburbanisation is not the single major process that reshapes post-communist Prague. There are alternatives that have to be considered in interpreting urban change in Central and Eastern Europe. The alternative of urbanisation shows the vitality of urban cores and offers an option of more sustainable development in comparison with the sprawling post-communist metropolis.

Fig. 1 – Metropolitan region of Prague: 5 km concentric zones. Boundaries in Figures 1, 3, 4 and 7 are for urban core, City of Prague and metropolitan area.

Fig. 2 – The rate of metropolization: the ratio between the share of Prague metropolitan region on completed dwellings within Czechia and the share on the number of country inhabitants.

Fig. 3 – Number of completed dwellings (circles) and the intensity of housing construction (shades in polygons of territorial units) in Prague metropolitan region 1997–2005.

Fig. 4 – Groups of localities according to the significance of new housing construction

(based on the combined ranking according to the total number of new housing units and the intensity of housing construction with each of the groups representing one fourth from the total number of newly constructed dwellings).

Fig. 5 – Number of completed dwellings in 5 km concentric zones.

Fig. 6 – Number and share of completed dwellings in single-family houses (black), multi-family houses (dark gray) and other types of houses (light gray). Note: the sum of dwellings in single-family and multi-family houses is 100 %, the percentage of dwellings in other types of houses is related to the sum of dwellings in single-family and multi-family houses.

Fig. 7 – Density of housing construction (average annual no. per 1 km²).

(Pracoviště autorů: L. Sýkora: katedra sociální geografie a regionálního rozvoje
Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail:
sykora@natur.cuni.cz. D. Posová je postgraduální studentkou téže katedry; e-mail:
posova@natur.cuni.cz.)

Do redakce došlo 6. 3. 2007

ZPRÁVY

Sociálně prostorová diferenciace v Česku: šetření Delphi a diskuse u kulatého stolu. Na půdě Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze proběhly v první polovině roku 2007 dvě akce, které jsou součástí projektu MŠMT Národního programu výzkumu II s názvem Sociálně prostorová diferenciace obyvatelstva a její vliv na kvalitu života ve městech a obcích České republiky. Jednalo se o dvoukolové dotazníkové šetření názorů odborníků metodou Delphi a diskusi u kulatého stolu. Obě akce směřovaly k naplnění prvního dílčího cíle projektu, jehož úkolem je identifikovat nejvýznamnější procesy ovlivňující sociálně prostorovou diferenciaci v Česku.

V prvním kole šetření Delphi bylo osloveno celkem 71 odborníků z oblasti sociálních věd i specialistů z praxe. Formulář dotazníku byl vybraným expertům rozeslán poštou i e-mailem s možností písemného či elektronického vyplnění. Na otázky prvního kola šetření odpovědělo 28 respondentů. V prvním kole šetření oslovení odborníci identifikovali procesy, které ovlivňují sociálně prostorovou diferenciaci Česka. Identifikované procesy byly rozděleny do několika skupin, jejichž přehled ukazuje tabulka 1. Pro naš s výzkumným týmem je cenné navázání kontaktů a představení záměru projektu významným odborníkům z různých oborů, kteří kromě odpovědí na otázky dotazníkového šetření poskytli řadu přínosných komentářů a konzultací ke sledované problematice využitelných v dalších fázích výzkumu. V šetření Delphi bylo využito metodických poznatků kolegů z katedry sociální geografie a regionálního rozvoje L. Lachmanové a D. Drbohlava.

Tab. 1 – Přehled skupin procesů sociálně prostorové diferenciace

Skupina procesů	Počet odpovědí*	
	Absolutně	Procentuálně
Nerovnoměrný ekonomický rozvoj, globální vlivy	28	19
Sociální stratifikace a přesuny obyvatelstva uvnitř měst	27	18
Ekonomická restrukturalizace a její regionální dopady	22	15
Diferenciace příjmů, nezaměstnanost	18	12
Společenské a demografické změny	16	11
Koncentrace lidského kapitálu v určitých lokalitách	10	7
Migrace	10	7
Diferenciace cen nemovitostí a pozemků	10	7
Institucionální zásahy a jejich nerovnoměrné regionální dopady	7	5
Růst významu sociogeografické polohy	3	2

Zdroj: První kolo šetření Delphi, listopad až prosinec 2006

Pozn.: * Celkový počet odpovědí je 151.

Tab. 2 – Procesy nejvíce diferencující českou společnost

5 procesů, které nejvíce diferencují českou společnost	Průměrné hodnocení 23 experty (1 min – 10 max)
Koncentrace a centralizace ekonomických aktivit zejména v progresivních odvětvích	7,8
Omezování průmyslové výroby a rušení průmyslových podniků	7,2
Rostoucí regionální rozdíly ve struktuře a počtu pracovních příležitostí	7,0
Rostoucí příjmová diferenciace	6,8
Koncentrace vzdělaných lidí do metropolitních území	6,8

Zdroj: Druhé kolo šetření Delphi, leden až únor 2007

Tab. 3 – Procesy, které je žádoucí ovlivňovat

5 procesů, které je podle názorů expertů potřeba nejvíce ovlivňovat	Průměrné hodnocení 23 experty (1 min – 10 max)
Sociální marginalizace Romů	8,3
Vznik "kultury sociálních dávek"	7,7
Růst nezaměstnanosti ve strukturálně postižených a periferních regionech	7,0
Rušení dopravních spojů ve venkovských a periferních regionech	6,6
Deregulace nájemného	6,6

Zdroj: Druhé kolo šetření Delphi, leden až únor 2007



Obr. 1 – Diskuse s odborníky u kulatého stolu. Foto Tomáš Petrus

Nejčastěji identifikované procesy sociálně prostorové diferenciace spadají do skupiny ekonomických procesů a jejich nerovnoměrných dopadů v území. Více než 34 % odpovědí respondentů zmiňuje nerovnoměrný ekonomický rozvoj, globální vlivy, ekonomickou restrukturalizaci a její regionální dopady jako významné procesy ovlivňující sociálně prostorovou diferenciaci v České republice. Další důležitou skupinu tvoří procesy odehrávající se v metropolitních oblastech, kde v důsledku rostoucí sociální stratifikace dochází k utváření nových prostorových vzorců (18 % odpovědí respondentů).

Druhé kolo šetření Delphi bylo zaměřené na hodnocení procesů sociálně prostorové diferenciace v Česku jak z hlediska míry, kterou diferencují území Česka, tak z hlediska jejich společenské závažnosti a možností ovlivňování negativních důsledků. Jednotlivé procesy odborníci hodnotili pomocí desetistupňové škály. Na otázky ve druhém kole odpovědělo celkem 23 odborníků.

Jako nejintenzivnější procesy sociálně prostorové diferenciace vnímají odborníci procesy související s ekonomickou restrukturalizací a globalizací (tab. 2). Na druhou stranu však nejsou tyto procesy ze společenského hlediska považovány za závažné, stejně jako nemí příliš vnímána potřeba je ovlivňovat. Odpovědi respondentů naopak poukazují na společenskou závažnost a nutnost ovlivňovat procesy shrnuté ve skupině diferenciace příjmů a nezaměstnanost (tab. 3). Vzhledem k tomu, že tyto procesy vykazují také poměrně vysoké průměrné hodnoty z hlediska míry diferenciace, můžeme je považovat za klíčové pro sociálně prostorovou diferenciaci Česka. Velmi citlivě byla vnímána rovněž sociální marginalizace Romů a existence „kultury sociálních dávek“. Ačkoli průměrná míra diferenciace není vysoká, hodnocení společenské závažnosti a potřeby ovlivňovat jejich negativní projekty patří mezi nejvyšší. Podobně citlivě je vnímáno rušení dopravních spojů ve venkovských a periferních regionech. Deregulaci nájemného hodnotí respondenti jako proces, který by bylo vhodné ovlivnit ve dvou směrech. V první řadě je žádoucí jej urychlit, zároveň je však nutné pro potenciálně postižené skupiny obyvatel (staří, sociálně slabí) připravit alternativu například ve formě sociálního bydlení.

Na šetření Delphi volně navazovala diskuse u kulatého stolu, která proběhla 6. dubna 2007 na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze. Více než čtyřhodinová živá diskuse se věnovala čtyřem okruhům témat: 1. sociálně prostorová diferenciace (vymezení pojmu, výzkumné přístupy a metody), 2. procesy vedoucí k sociálně prostorové diferenciaci (diskuse nad výsledky šetření Delphi), 3. aktéři procesů diferenciace a řešení negativních

důsledků, 4. využitelnost výzkumu a reflexe účastníků. Diskuse u kulatého stolu se zúčastnili tito odborníci (v abecedním pořadí, kurzívou jsou uvedeni členové výzkumného tímu): Jiří Blažek, Zdeněk Čermák, Michal Illner, Tomáš Kostelecký, Jakub Novák, Martin Ouředníček, Petra Puldová, Přemysl Štych, Jana Temelová, Světla Zelendová a Lukáš Zemánek. Naše pracoviště navštívili v souvislosti s projektem rovněž profesor Petr Mareš a Lubomír Mlčoch, kteří se nemohli diskuse u kulatého stolu zúčastnit. Přátelské setkání a diskuse nad výsledky šetření názorů odborníků metodou Delphi posunuly poznání diferenciacích procesů a upozornily na možné přístupy a metody při jejich studiu. Za cenné považujeme též otevření cesty ke spolupráci s vynikajícími odborníky z příbuzných vědních oborů.

Podrobnosti o výzkumném projektu Sociálně prostorová diferenciace obyvatelstva a její vliv na kvalitu života ve městech a obcích České republiky najeznete na webové adresu <http://www.natur.cuni.cz/ksgrsek/urrlab/?diferenciace>.

Martin Ouředníček, Jana Temelová, Jakub Novák, Petra Puldová

Sýkora Luděk, Posová Darina: Specifika suburbanizace v postsocialistickém kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997–2005	334
Specificities of suburbanisation in post-socialist context: new housing construction in metropolitan region of Prague 1997–2005	

ZPRÁVY – REPORTS

Sociálně prostorová diferenciace v Česku: šetření Delphi a diskuse u kulatého stolu (*M. Ouředníček, J. Temelová, J. Novák, P. Puldová*) 357.

GEOGRAFIE
SBORNÍK ČESKÉ GEOGRAFICKÉ SPOLEČNOSTI
Ročník 112, číslo 3, vyšlo v září 2007

Vydává Česká geografická společnost. Redakce: Albertov 6, 128 43 Praha 2, tel. 221995511, e-mail: jancak@natur.cuni.cz. Rozšíruje, informace podává, jednotlivá čísla prodává a objednávky vyřizuje RNDr. Dana Fialová, Ph.D., katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK, Albertov 6, 128 43 Praha 2, tel. 221951397, fax: 224919778, e-mail: danafi@natur.cuni.cz. – Tisk: tiskárna Sprint, Pšenčíkova 675, Praha 4. Sazba: PE-SET-PA, Fišerova 3325, Praha 4. – Vychází 4krát ročně. Cena jednotlivého je sešitu 150 Kč, celoroční předplatné pro rok 2007 je součástí členského příspěvku ČGS, a to v minimální výši pro řádné členy ČGS 500 Kč, pro členy společnosti důchodce a studenty 300 Kč a pro kolektivní členy 2 000 Kč. – Podávání novinových zásilek povoleno Ředitelstvím pošt Praha, č. j. 1149/92-NP ze dne 8. 10. 1992. – Zahraniční předplatné vyřizují: agentura KUBON-SAGNER, Buch export – import GmbH, D-80328 München, Deutschland, fax: ++(089)54218-218, e-mail: postmaster@kubon-sagner.de a agentura MYRIS TRADE LTD., P.O. box 2, 142 01 Praha, Česko, tel: ++4202/4752774, fax: ++4202/496595, e-mail: myris@login.cz. Objednávky vyřizované jinými agenturami nejsou v souladu se smluvními vztahy vydavatele a jsou šířeny nelegálně. – Rukopis tohoto čísla byl odevzdán k sazbě dne 6. 8. 2007.

© Česká geografická společnost, 2007

GEOGRAPHY
JOURNAL OF CZECH GEOGRAPHIC SOCIETY
Year 112, number 3, published in September 2007

Published by Czech Geographic Society. Editor: Department of Social Geography and Regional Development, Faculty of Science, Charles University, Albertov 6, 128 43 Prague 2, tel. 221995511, e-mail: jancak@natur.cuni.cz. – Foreign subscription through the agencies KUBON-SAGNER, Buch export – import GmbH, D-80328 München, Deutschland, fax: ++(089)54218-218, e-mail: postmaster@kubon-sagner.de and MYRIS TRADE LTD., P.O. box 2, 142 01 Prague, Czechia, tel: ++4202/4752774, fax: ++4202/496595, e-mail: myris@login.cz. Subscription arranged by other agencies is not in compliance with publisher's contractual provisions and are spread illegally.

© Česká geografická společnost, 2007 (Czech Geographic Society, 2007)

POKYNY PRO AUTORY

Rukopis příspěvků předkládá autor v originále a v elektronické podobě (Word), večně a jazykově správný. Rukopis musí být úplný, tj. se seznamem literatury (viz níže), obrázky, texty pod obrázky, u hlavních článků a rozhledů s anglickým abstraktem a shrnutím. Zveřejnění v jiném jazyce než českém podléhá schválení redakční rady.

Rozsah kompletního rukopisu je u hlavních článků a rozhledů maximálně 15–20 normostran (1 normostrana = 1800 znaků) včetně příloh, jen výjimečně může být se souhlasem redakční rady větší. Pro ostatní rubriky se přijímají příspěvky v rozsahu do 3 stran, výjimečně ve zdůvodněných případech do 5 stran rukopisu.

Shrnutí a abstrakt (včetně klíčových slov) v angličtině připojí autor k příspěvkům pro rubriku Hlavní články a Rozhledy. Abstrakt má celkový rozsah max. 10 řádek (cca 600 znaků), shrnutí minimálně 1,5 strany, maximálně 3 strany včetně překladů textů pod obrázky. Text abstraktu a shrnutí dodá autor současně s rukopisem, a to v anglickém i českém znění. Redakce si vyhrazuje právo podrobit anglické texty jazykové revizi.

Seznam literatury musí být připojen k původním i referativním příspěvkům. Použité prameny seřazené abecedně podle příjmení autora musí být úplně a přesné. Bibliografické citace musí odpovídat následujícím vzorům:

Citace z časopisu:

RASMUSSEN, T. F. (1994): Zkušenosti a pojetí územního a regionálního plánování v Norsku. Sborník ČGS, 99, č. 1, s. 1–13.

Citace knihy:

GREGORY, K., J. (2000): The changing nature of physical geography. Arnold, London, 368 s.

Citace kapitoly z knihy:

MARCOU, G. (1993): New tendencies of local government development in Europe. In: Bennet, R. J. (ed.): Local government in the new Europe. Belhaven Press, London, New York, s. 51–66.

Odkaz v textu najinou práci se provede uvedením autora a v závorce roku, kdy byla publikována. Např.: Vymezováním migračních regionů se zabýval Korčák (1961), později na něho navázali jiní (Hampl a kol. 1978).

Obrázky zpracované v digitální podobě je nutné dodat (souběžně s vytiskným originálem) i v elektronické podobě (formát .tif, .wmf, .eps, .ai, .cdr, jpg). Předlohy větších formátů než A4 redakce nepřijímá. Xeroxové kopie lze použít jen při zachování zcela ostré černé kresby.

Fotografie zpracované v digitální podobě musí mít dostatečné rozlišení (minimálně 300 dpi). Fotografie odevzdávané v analogové podobě formátu min. 13×18 cm a max. 18×24 cm musí být technicky dokonalé a reprodukovatelné v černobílém provedení.

Texty pod obrázky musí obsahovat jejich původ (jméno autora, pramen, příp. odkud byly prevzaty apod.).

Údaje o autorovi (event. spoluautorech), které autor připojí k rukopisu: adresa pracoviště, včetně PSC, e-mailová adresa.

Všechny příspěvky procházejí recenzním řízením. Recenzenti jsou anonymní, redakce jejich posudky autorům neposkytuje, autor obdrží výsledek recenzního řízení, kde je uvedeno, zda byl článek přijat bez úprav, odmítnut nebo jaké jsou k němu připomínky (v takovém případě jsou připojeny požadavky na konkrétní úpravy).

Honoráře autorské ani recenzní nejsou vypláceny.

Poděkování autora článku za finanční podporu grantové agentury bude zveřejněno jen po zaslání finančního příspěvku na redakční zpracování ve výši minimálně 5000,- Kč na konto vydavatele.

Autorský výtisk se posílá autorům hlavních článků a rozhledů po vyjíti příslušného čísla.

Separáty se zhotovují jen z hlavních článků a rozhledů pouze v elektronické podobě (soubor .pdf). Redakční rada si vyhrazuje právo na vyžádání poskytnout publikovaný příspěvek v elektronické podobě (soubor.pdf), a to členům ČGS pro studijní účely.

Příspěvky se zasílají na adresu: Redakce Geografie – Sborník ČGS, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK, Albertov 6, 128 43 Praha 2, e-mail: jancak@natur.cuni.cz.

Příspěvky, které neodpovídají uvedeným pokynům, redakce nepřijímá.