

PROMĚNY VNITŘNÍ PROSTOROVÉ STRUKTURY POSTKOMUNISTICKÉ PRAHY

Luděk SÝKORA

Abstract

The article overviews the most important changes in the internal urban structure of Prague since 1989. They include commercialisation of the historical core, revitalisation of selected inner city neighbourhoods through commercialisation and gentrification and residential and commercial suburbanisation in the outer city.

Key words: *post-communist city, internal urban structure, commercialisation, gentrification, suburbanisation*

Hlavním cílem příspěvku je poskytnutí přehledného popisu a interpretace nejvýznamnějších procesů transformace vnitřní prostorové struktury postkomunistické Prahy. Za takové procesy považuji komercializaci městského centra, komercializaci a gentrifikaci některých čtvrtí vnitřního města a komerční a rezidenční suburbanizaci v zázemí Prahy. Výše uvedené procesy vedou k ekonomicky intenzivnějšímu využití nemovitostí, přinášejí jejich fyzickou revitalizaci, radikální změny funkčního využití a zvýšení sociálního statusu obyvatel. Procesy, které lze souhrnně označit za revitalizační, jsou výrazně územně koncentrované a dobře viditelné. Přestože zasahují pouze omezenou část městských ploch, přinášejí kvalitativně výraznou transformaci stávajících fyzických, funkčních a sociálních aspektů vnitřní prostorové struktury Prahy.

Podle charakteru transformačních změn lze v rámci vnitřní prostorové struktury Prahy rozlišit tři územní celky: (1) městské centrum, které je sice rozlohou i počtem obyvatel nevelké, ale z hlediska významu představuje klíčovou lokalitu, (2) rozsáhlé území činžovních domů, vilových čtvrtí a komunistických sídlišť, které tvoří zbytek kompaktního města, zabírá značnou část rozlohy města a koncentruje téměř 90 procent obyvatel (diskuse se však zaměří na procesy ovlivňující pouze malé části této široké zóny), (3) předměstské zóny samostatných sídel ležících mimo kompaktní město, ale v rámci administrativních hranic Prahy a na území okolních okresů, území je plošně velmi rozsáhlé, počet obyvatel je však ve srovnání s kompaktním městem zanedbatelný.

Komercializace městského centra

Rozhodujícím procesem měnícím v současnosti centrum města je jeho komercializace. Komercializace představuje zvyšování podílu komerčních funkcí (kanceláře společností, obchody, restaurace, hotely) na celkové struktuře využití ploch. Hlavními způsoby komercializace jsou (1) nahrazení bydlení, nekomerčních a méně výnosných aktivit progresivními komerčními funkcemi v rámci stávající zástavby, (2) demolice existujících budov zahrnující vymístění původních uživatelů a jejich nahrazení novými, objemnějšími a vyššími budovami

RNDr. Luděk SÝKORA, PhD.

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2, Česká republika, e-mail: sykora@prfdec.natur.cuni.cz

užívanými progresivními komerčními funkcemi, (3) zástavba proluk a volných pozemků novými komerčními projekty.

Komerencializace v centru Prahy byla způsobena především rekonstrukcemi a novou výstavbou víceúčelových komerčních center (obvykle kombinace kanceláří a obchodu) a na turisty zaměřených zařízení (hotely, restaurace, obchody). Téměř 70 procent kancelářských ploch nově postavených a rekonstruovaných v letech 1993-1996 se soustředilo ve dvou centrálních obvodech Praha 1 a 2. Většina volných ploch je v současnosti zastavěna nebo k zástavbě připravována. V centru dochází k dalšímu zvyšování koncentrace pracovních příležitostí a zhušťování zástavby.

Výstavba nových komerčních komplexů přináší fyzickou obnovu a ekonomicky efektivnější využití ploch. Funkce, které jsou schopné vytvářet vysoký zisk na jednotku užívané plochy, vytěsnily méně výnosné aktivity. Výroba, sklady i nevyužívané prostory byly nahrazeny finančnictvím, službami pro podniky a obchody s luxusním zbožím.

Vysoká koncentrace komerčních funkcí však rovněž způsobuje celou řadu problémů. Mezi nejzávažnější negativní důsledky patří úbytek obyvatelstva v důsledku vytlačování bydlení komerčními funkcemi. Významný je i konflikt mezi snahou developerů stavět rozsáhlé moderní budovy a ochranou historického dědictví a architektonicky-urbanistického charakteru města. V poslední době navíc rychle narůstá nápor individuální automobilové dopravy umocňovaný výstavbou rozsáhlých parkovišť pod novými administrativními budovami.

Vzhledem k nedostatku nových ploch pro výstavbu dochází ke komercializaci v rámci stávající zástavby což často vede k vymístění bydlení. Počet obyvatel centra sice klesá od počátku 20. století, ale rychlost úbytků od počátku 90. let akcelerovala (v pětiletí 1991-96 počet obyvatel poklesl o více než deset procent). Na místní obyvatelstvo působí rovněž transformace maloobchodu. Došlo ke snížení zastoupení prodejen s potravinami a drobných služeb pro místní obyvatelstvo. Nabízené zboží se orientuje na zahraniční turisty a příjmově silnější obyvatelstvo. Původní obyvatelé jsou postupně nahrazováni kancelářskými a cizinci. Centrum Prahy se stává spíše lokalitou vhodnou pro turisty a bydlení bohatších (gentrifikaci je věnována pozornost v následující části příspěvku) než pro většinu z původních obyvatel, mezi nimiž jsou vyšší mírou zastoupeni důchodci.

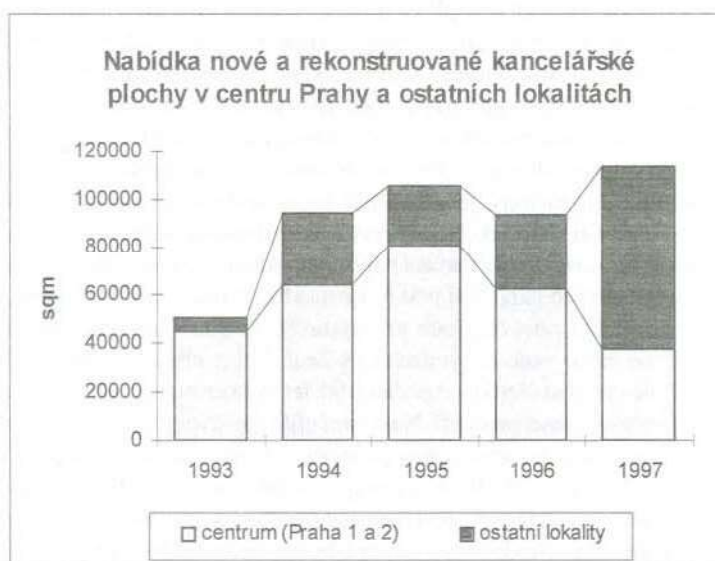
Developeri komerčních nemovitostí upřednostňují výstavbu nových moderních komplexů. To však není v centru Prahy možné, neboť celé historické jádro je chráněnou památkovou rezervací. Od počátku 90. let došlo k mnoha konfliktům mezi snahou developerů vybudovat moderní komerční prostory a památkáři chránícími historické dědictví. V mnoha případech byly porušeny regulace ochrany památek. Maximální pokuta 100 tis. korun v případě poškození památkově chráněných objektů však znamená pouze zanedbatelnou část nákladů investora.

Komerencializace je jedním z faktorů, který přispěl k rapidnímu nárůstu automobilové dopravy v centru. Využívání komerční plochy přináší mnohem vyšší počet lidí i aut než stejné množství plochy obytné. Pod komerčními projekty bylo vybudováno tisíce nových parkovacích míst, které zvyšují potenciál centra pohltnout narůstající množství aut, ale zároveň jejich uživatelé narážejí na průchodnost uliční sítě ze 14. století.

Nárůst dopravy přináší znečištění ovzduší, hluk a automobily jsou navíc v neustálém konfliktu s chodci. V první polovině 90. let se podařilo zabránit zrušení pěší zóny ulice

Na Příkopě i vybudování rozsáhlého podzemního parkovacího tunelu pod stejnou ulicí. Automobily vyjíždějící z podzemního parkoviště komplexu Myslbek v ulici Na Příkopě (400 parkovacích míst) však kličkují mezi turisty na pěší zóně Ovocného trhu.

V současnosti jsou možnosti pro novou komerční výstavbu v centru vyčerpány a aktivita developerů se rychle přesunuje do lokalit vnitřního i vnějšího města. V roce 1997 se dvě třetiny nově postavených a rekonstruovaných kancelářských ploch nacházely mimo centrum (Obr. 1). Chystané rozsáhlejší projekty založené na rekonstrukci a propojení několika objektů do rozsáhlých komerčních celků však ještě mohou v následujících letech ovlivnit charakter některých centrálních lokalit.



Obr. 1. *Koncentrace a decentralizace výstavby kancelářské plochy v Praze (1993-97)*
 [Concentration and decentralisation of office development in Prague (1993-97)]

Zdroj dat: Jones Lang Wootton, Prague

Z hlediska vnitřní prostorové struktury města přinesla komercializace vedle změn ve funkčním využití ploch i fyzickou obnovu a v některých případech transformaci morfologie zástavby.

Revitalizace některých čtvrtí vnitřního města

Od počátku 90. let bylo možné rozmanité znaky revitalizace pozorovat téměř ve všech částech vnitřního města. Jejich prostorové rozložení je však značně nerovnoměrné. Fyzická revitalizace, často spojená s komercializací, se koncentrovala kolem důležitých nákupních zón a shluků administrativních budov. Přesun nové výstavby kanceláří do několika lokalit vnitřního města (sekundárních komerčních center), ke kterému dochází od poloviny 90. let, přináší mnohem významnější vliv komercializace na revitalizaci vybraných lokalit vnitřního města.

Většina čtvrtí vnitřního města je charakterizována zanedbaným stavem domovního a bytového fondu a žije v nich sociálně slabší obyvatelstvo nižšího vzdělání a s vyšším zastoupením dělnických profesí. Jsou zde však i čtvrtě s lepším urbanistickým prostředím, které si i během komunismu podržely vyšší sociální status. Jde především o čtvrtě rodinných domů a vil a některé zóny lepších činžovních domů z 19. století.

V takových čtvrtích dnes dochází k přeměně rezidenčních vil i činžovních domů na kancelářské budovy, k rekonstrukcím rodinných domků a přestavbám činžovních domů na luxusní bydlení. Rodinné domy a vily si kupují a pronajímají domácnosti s vysokými příjmy. Na nejlepší rezidenční zóny se soustřeďuje i poptávka západních cizinců. Příkladem takové čtvrti jsou Hanspaulka a Ořechovka v severozápadním sektoru vnitřního města. Dochází tak k umocňování vysokého sociálního statusu těchto čtvrtí a posilování míry sociálně prostorové diferenciace v Praze.

Některé čtvrtě činžovních domů jsou vedle komercializace ovlivněny i gentrifikací, tj. rehabilitací nemovitostí doprovázenou nahrazováním původního obyvatelstva příjmově silnější vrstvou novopříchozích. Gentrifikace vytvořila specifický segment trhu s bydlením v Praze, který tvoří zejména poptávka západních cizinců a nabídka nemovitostí rekonstruovaných západními firmami. Proces je územně velmi koncentrovaný. Projevuje se především na Vinohradech v Praze 2 a v některých lokalitách historického jádra.

V poslední době dochází i k výstavbě bytových domů (kondominií) v prolukách a na volných pozemcích, kde se byty prodávají do vlastnictví. O takovou formu bydlení projevují zájem lidé mladší generace preferující městský život, bydlení v blízkosti pracoviště a kulturních zařízení a odkládají založení rodiny do pozdějšího věku. Nové bydlení je však dostupné pouze pro domácnosti s vysokými příjmy, tj. pro podnikatele, manažery a lépe postavené zaměstnance v zahraničních firmách. Výstavba kondominií není prostorově koncentrována do určitých lokalit, ale je rozptýlena v mnoha částech města. Její prostorový vzorec je především determinován existencí proluk v zástavbě a volných stavebních ploch v kompaktním městě. Developeři se ale vyhýbají čtvrtím s nižším sociálním statusem a novou výstavbu luxusních bytů najdeme především v lokalitách, které nenesou pečeť „špatné adresy“.

Sídlíště postavená v období komunismu se začínají sociálně diferencovat. Zatímco na některých dobře lokalizovaných sídlištích se staví soukromé bytové domy i kanceláře, jiné obytné okrsky s vyšší koncentrací dělnického obyvatelstva a hůře dostupné městskou hromadnou dopravou vykazují znaky úpadku.

V prostorové struktuře města se revitalizace projevila velmi selektivně a přispěla ke zvýraznění rozdílů v sociálním i ekonomickém statusu čtvrtí vnitřního města.

Suburbanizace vnějšího města

Vnější části Prahy a přilehlé obce metropolitního regionu se stávají rozvojovou oblastí, kterou zasahují projevy suburbanizace. Suburbanizace přináší významné změny způsobu využití území v této zóně. Zemědělská výroba je postupně vytlačována jinými funkcemi. Vedle rodinných domků se staví supermarkety, velká nákupní centra a zakládají se industriální zóny se sklady, distribučními centry i výrobou.

Rezidenční suburbanizace se projevuje v několika formách. Developeři vytvářejí celé rezidenční okrsky s výstavbou rodinných domů na klíč nebo shromáždí půdu, rozparcelují ji

na stavební pozemky, ty doplní nezbytnou infrastrukturou a prodají je zájemcům, kteří si výstavbu zajistí individuálně. V obou případech dochází k vytvoření nových okrsků luxusního bydlení na okrajích stávajících venkovských sídel. Sociální status nově přichozích domácností i jejich způsob života ostře kontrastuje s původním obyvatelstvem. Suburbanizace však rovněž probíhá výstavbou na jednotlivých volných parcelách uvnitř existující zástavby obcí nebo rekonstrukcemi původních nemovitostí. Záleží pak na jednotlivých projektech, jak citlivě se integrují do existujícího prostředí obce.

Rychlejší rozvoj suburbánního bydlení je však v současnosti limitován nízkou kupní silou obyvatelstva. Rodinné domky si pořizují téměř výhradně bohaté domácnosti podnikatelů. Západní cizinci se suburbanizace téměř nezúčastní. V poslední době navíc dochází k přesunu zájmu obyvatel od rodinných domků za městem k bydlení v kondominiích ve městě. Zatímco v první polovině 90. let byla většina bytů zahájené výstavby v rodinných domcích, v roce 1997 se téměř dvě třetiny zahájených bytů v Praze a jejím zázemí (okresy Praha-západ a Praha-východ) nalézaly v bytových domech (Obr. 2). Tento posun byl pravděpodobně způsoben nižšími cenami bytů než domků, změnami v životních preferencích směrem k životu ve městě i návratem k evropské tradici bydlení v kompaktnějších městech.



Obr. 2. Suburbanizace či urbanizace?
 [Suburbanisation or urbanisation?]

Zdroj dat: Český statistický úřad

Rezidenční suburbanizace přispívá ke změně tradičního sociálně-prostorového vzorce Prahy se snižujícím se sociálním statusem obyvatelstva od centra směrem k okrajům. Předměstské zóny totiž migrací získávají především vzdělané a příjmově silné obyvatelstvo.

Na transformaci předměstské zóny mají rovněž významný vliv komerční projekty. Zatímco výstavba rodinných domků je rozptýlena do mnoha malých lokalit, hypermarkety a nákupní centra se soustřeďují do komplexů budovaných v sousedství dálnic a dopravních křižovatek. Důležitým lokalizačním faktorem je i přítomnost podzemní dráhy (metra), která zasahuje až k okrajům města (výstavba regionálních nákupních center na Černém Mostě a Zličíně). Zatímco až donedávna se většina nákupů odehrávala v centru a obchodních zónách městských čtvrtí, lze očekávat, že se v blízké budoucnosti značná část nákupů obyvatelstva přesune do příměstské zóny.

Suburbanizace ke stávající prostorové struktuře Prahy přidává další prstenec, jehož hlavní stavební prvky, tj. luxusní předměstská rezidenční vila, hypermarket a dálnice, pro nás až donedávna byly symbolem kapitalistického města. Příměstská oblast, kde se nyní formují prototypy nových urbanistických struktur post-komunistického města, rychle nabývá na svém významu.

Příspěvek je výsledkem výzkumu podpořeného Grantovou agenturou České republiky v projektu č. 403/96/0258 – „Teorie regionální diferenciacie společenského rozvoje“.

TRANSFORMATION OF THE INTERNAL SPATIAL STRUCTURE OF POST-COMMUNIST PRAGUE

Luděk SÝKORA

Summary

The article overviews the most important changes in the internal spatial structure of Prague since 1989. The paper discusses processes of urban change which transform three areas of the city: (1) centre, (2) the rest of compact city with a special focus on older inner city areas and (3) the suburban zone outside the compact city. The city centre is being rapidly transformed by commercialisation, which brings physical upgrading and more intensive utilisation of urban land. The major negative consequences of new commercial developments have been (1) the reduction of residential function, (2) the damage to historical heritage and (3) rapidly increasing car traffic. Next part is focused on revitalisation of selected inner city neighbourhoods through commercialisation and gentrification. Since the mid-1990s, the development of large office projects has decentralised from the historical core towards out-of-centre locations (Fig. 1), where secondary business nodes are being established. Residential revitalisation takes three basic forms: (1) incumbent upgrading in villa neighbourhoods, (2) gentrification of central and inner city apartment housing and (3) construction of luxury condominiums across the inner city. All three processes significantly contribute to the socio-spatial differentiation. The last part discusses residential and commercial suburbanisation in the outer city. The suburban zone, with new districts of luxury villas and hypermarkets is becoming a textbook example of the creation of new post-communist urban landscapes. Suburbanisation is adding another ring to the existing internal spatial structure of the city. However, recent data indicate that living in compact city is preferred to suburban housing (Fig. 2).

Recenzent: Prof. RNDr. Jozef Mládek, DrSc.