

Vysoká škola ekonomická v Praze

Diplomová práce

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta podnikohospodářská

Studijní obor: Arts management



Název diplomové práce:

**Vliv a dopady procesu gentrifikace
při transformaci městské části
Praha 8 – Karlín**

Autor diplomové práce: Bc. Karolína Vacková

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Lindner, Ph.D.

P r o h l á š e n í

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma
*„Vliv a dopady procesu gentrifikace při transformaci městské části
Praha 8 – Karlín“* vypracoval/a samostatně s využitím literatury
a informací, na něž odkazuji.

V Praze dne

Podpis

Název diplomové práce:

Vliv a dopady procesu gentrifikace při transformaci městské části

Praha 8 – Karlín

Abstrakt:

Diplomová práce rozebírá teoretický rámec procesu gentrifikace s praktickou aplikací na městskou část Praha 8 – Karlín. Pomocí rešerše odborné literatury definuje proces gentrifikace, jeho příčiny a podmínky vzniku, vývoj, aktéry a jeho pozitivní i negativní dopady. V části praktické se práce podrobněji věnuje postupné transformaci čtvrti Karlín, která vedla ke vzniku gentrifikace. Následně komplexní analýzou sekundárních dat poukazuje na sociální, ekonomické a kulturní změny oblasti. Následující kapitola definuje aktéry gentrifikace a přibližuje jejich činnost a aktuální postoje. Závěrečným přínosem práce je nastínění kroků další revitalizace, a především vlastní model udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí.

Klíčová slova:

Gentrifikace, Revitalizace, Karlín, Kultura identita

Title of the Master's Thesis:

The Influence and Impacts of the Gentrification in the Transformation of the City District Prague 8 - Karlin

Abstract:

The thesis analyzes theoretical framework of the process of gentrification with a practical application to the Prague 8 - Karlin district. Using the literature review it defines the process of gentrification, its causes and conditions of origin, development, actors and its positive and negative impacts. In the practical part, the thesis deals in more detail with the gradual transformation of the Karlin district, which led to the emergence of gentrification. Subsequently, a comprehensive analysis of secondary data points out social, economic and cultural changes in the area. The following chapter defines the actors of gentrification and describes their activities and current attitudes. The final contribution of the paper is outlining the steps of further revitalization, and most of all introducing the model of sustainable development of gentrified areas.

Key words:

Gentrification, Revitalization, Karlin, Culture identity

Chtěla bych poděkovat všem, kteří mi pomohli tuto práci dokončit. Mému vedoucí práce doktoru Lindnerovi děkuji za spolupráci a zajímavé připomínky k tématu rozvoje měst. Děkuji pak také i svému okolí za velkou podporu, pomoc s editováním textu a za poskytnuté fotografie.

1. Úvod	8
2. Cíle a metodologie práce	9
3. Transformace měst 21. století	10
3.1. Paradigma města	10
3.2. Sídelní kaše	12
3.3. Suburbanizace	12
3.4. Gentrifikace neboli návrat do měst	14
4. Teoretické pojetí gentrifikace	15
4.1. Definice gentrifikace	15
4.2. Charakteristika gentrifikace	16
4.3. Znaky gentrifikované oblasti	17
4.4. Stádia gentrifikace	19
4.5. Příčiny gentrifikace	22
4.6. Aktéři gentrifikace	27
4.7. Dopady gentrifikace	34
4.8. Specifikace gentrifikace v českých městech	38
4.9. Nástroje aktérů gentrifikace	40
5. Předpoklady území Karlína pro vznik gentrifikace	42
5.1. Čtvrť Karlín jako vnitřní město	42
5.2. Historická transformace Karlína	44
5.3. Deprivovaná oblast Karlína	47
5.4. Kulturní zázemí Karlína	49
6. Transformace Karlína	50
6.1. Sociální transformace	51
6.2. Ekonomická transformace	59
6.3. Kulturní transformace	64
7. Subjekty ovlivňují kvalitu žití v Karlíně	70
7.1. Veřejná správa	71
7.2. Developeři	74
7.3. Komunitní sdružení a kulturní iniciativy	77
8. Budoucí vývoj Karlína	81
9. Shrnutí transformace Karlína	83
10. Udržitelný rozvoj gentrifikované oblasti	86
10.1. Územně plánovací dokumentace	87
10.2. Vlastní model udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí	87
10.3. Vlastní doporučení	91
11. Závěr	93
12. Použité zdroje	95
13. Seznam obrázků a grafů	100

1. Úvod

Kvalita bydlení má jednoznačně velký podíl na spokojeném životě. Města jsou místy pro žití, rovněž plnohodnotně naplňují veškeré základní i specifické potřeby svých obyvatel. Rozvíjíme je, abychom se v nich cítili, co možná nejlépe, ať už pomocí jejich vybaveností, atmosférou, v neposlední řadě bezpečností. Úroveň městského života je v současné době již měřitelnou hodnotou. Lze jí vyčíslit a každé její funkci přidat konkrétní hodnotu.

Diplomová práce na téma *Vliv a dopady procesu gentrifikace při transformaci městské části Praha 8 – Karlín* má ambici nastínit postupný rozvoj katastrálního územního Karlína, současně akcentovat úskalí, jež jeho revitalizace přinesla, popřípadě v budoucnu mohla přinést. Autorka v Karlíně několik let žije, má k lokalitě vztah a vnímá veškeré procesy změn, které zde v posledních letech proběhly.

Gentrifikace je termínem spojovaným s výraznou revitalizací středních částí měst. v nich dochází ke kompletní a v řádech několika let ke zcela zásadní proměně charakteru oblasti. Dříve zchátralé domy se najednou stávají rezidencemi pro prestižní skupinu lidí. Na první pohled projev prosperity přináší i celou řadu problémů.

To je právě případ čtvrti Karlín. Za posledních dvacet let se dokázala neuvěřitelně rozvinout v lokalitu naplňující všestranné požadavky svých rezidentů, ale i dalších obyvatel Prahy. Karlín je dnes místem, která ztělesňuje atraktivitu moderního městského života. Unikátně renovovaná památková zóna, ulice plné různorodých podniků a jedinečná atmosféra mísící neformálnost s vysokou úrovní je něčím, co zvyšuje procento těch, kteří tu chtějí bydlet.

Jak si uvědomit, že revitalizace přinesla i negativní dopady a jak jim čelit? Kdo je vlastně hybatelem této transformace? Práce se zabývá touto tematikou a teoretické poznatky aplikuje na situaci pražské čtvrti Karlín.

2. Cíle a metodologie práce

Cílem práce je komplexní analýza transformace pražské čtvrti Karlín a zasazení těchto procesů do teoretického rámce. Kvalitativní výzkum je založen na rozsáhlé literární rešerši, zpracování sekundárních dat a osobní průzkum v podobě rozhovorů. Kromě analýzy teoretických studií a faktických dat předkládá otázku udržitelnosti pozitivních dopadů procesu gentrifikace, navrhuje případné kroky k eliminaci negativních dopadů.

Teoretická část otvírá téma transformace měst 21. století a dotýká se výchozích myšlenkových bodů a přístupů k plánování jejich rozvoje. Nejvíce akcentuje proces gentrifikace, jehož projevům tato oblast v posledních letech čelí. Na základě literární rešerše zahraničních a tuzemských studií rozebírá zásadní definici tohoto procesu, jeho projevy, stádia, příčiny vzniku a také následné dopady a nástroje řešení. Pozornost je věnována také aktérům gentrifikace, kteří v celém procesu hrají zásadní roli.

Druhá část diplomové práce se věnuje praktické aplikaci teoretických poznatků na území Karlína. Podrobně rozebírá její postupný vývoj v průběhu historie, předpoklady a podmínky, jež vedly ke vzniku gentrifikace. Následně komplexní analýzou sekundárních dat nastíní proměnu čtvrti posledních dvaceti let. Veškeré informace jsou získané z dostupných databází, nebo poskytnuté Českým statistickým úřadem či jinými oprávněnými orgány. První výzkumná otázka zní: *„Jaké jsou dopady gentrifikace na oblast Karlína v rovině sociální, ekonomické a kulturní?“*

Další kapitola je věnována subjektům, jejichž činnost a pozice ovlivňují kvalitu žití v tomto sousedství. Definice jejich funkce a přiblížení postojů je založená na strukturovaných a polostrukturovaných rozhovorech.

Závěrečným výstupem je zhodnocení budoucího vývoje vycházející z územních a strategických rozvojových plánů předložených veřejnými složkami a jejich investory. Tím tyto kapitoly zodpoví druhou výzkumnou otázku: *„Jaká byla úloha subjektů během transformace Karlína a jak nyní přispívají ke zlepšování kvality žití ve čtvrti?“* Práce nastíní otázku udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí.

3. Transformace měst 21. století

Města byla, jsou a budou podstatným sídelním útvarem, který rozvíjí společnost. Kumulují nejen fyzický kapitál, ale především lidský. Podle údajů OSN z roku 2018 žije 55 % celosvětové populace v městských oblastech a na základě odborných předpokladů vzroste toto číslo do roku 2050 na 68 %. (UN, 2018) v evropském měřítku to bude dokonce až přes 80 % její populace. (Eurostat, 2016, s. 9) Města rapidně expandují od průmyslové revoluce, kdy došlo k první demografické revoluci a lidé se začali z venkova stěhovat za lepšími životními podmínkami. Městský život je často spojován s komfortem, kterému bydlení na vesnici (či zcela mimo sídelní celky) nebude z pohledu potřeb moderního člověka nikdy dostatečně konkurovat. Menší sídelní útvary jsou tím pádem zákonitě závislé na produkci těch větších.

Komfort nehledáme v samotných domech, ale v infrastruktuře lokality. Města fungují jako propracovaný organismus, který posouvá a formuje současnou společnost. Na druhou stranu je to právě společnost, jež formuje podobu daného místa, která se s každou jeho změnou také přetvoří. Město odráží ekonomické, sociální i kulturní podoby konkrétní společnosti a je proto důležité se jeho proměnami a dopady na tyto složky zabývat. První kapitola této práce se věnuje několika zásadním transformacím dnešních měst a také přibližuje akademické přístupy zkvalitnění městského života.

3.1. Paradigma města

Města lze chápat jako nejvyšší projevy duchovní a fyzické kultury společnosti. (Fialová, 2016) Funkční město a kvalita života v něm je velkým tématem teoretických oborů jako jsou urbanismus, geografie měst, sociologie i praktická úloha architektury. Jedná se o organické systémy, jejichž pochody lze do jisté míry pochopit, nicméně není možné je zcela řídit, či modelovat jako celek.

V průběhu vývoje oboru urbanismu vznikala řada ambiciózních teorií, jejichž přístupy byly výchozími ideologiemi plánování tehdejších měst. Ať už je to pionýrská studie urbanistické funkcionality a lineárních měst koncipovaná v 19. století, přes pozdější sociologickou teorii chicagské školy, až po nejznámější Athénskou chartu z roku

1933, která prosazovala zónování města podle jeho funkčních prvků. Po staletí zkoumání a různých snah vzniklo nespočet revolučních postojů měnících paradigma vidění města. Žádný z nich nebyl dostatečný, často bylo možné je aplikovat jen na velmi specifické oblasti, nebo už neodpovídal době. Stále nejsme schopni navrhnout harmonii jednotlivých složek, která by zajistila město dlouhodobě prosperující.

S každou neúspěšnou teorií přišla nová a podrobnější s cílem podchytit nedokonalosti té předchozí. Následkem bylo to, že každá jednotlivá funkce města byla plánovanější a kontrolovanější. Vznikal postupně rigidní a lehce demagogický přístup územního plánování, který město přetvářel až do utopických podob. (IPR, 2014)

Vyspělé země procházely v průběhu 2. poloviny 20. století řadou ekonomických a demografických změn. Životní úroveň rostla a střední třída se formovala ve společenskou skupinu dominující městu. ve vlastnické struktuře nově výrazně převyšoval soukromý majetek. Přítokem takovýchto investic se začalo dbát na vzhled jednotlivých budov více než na funkčnost města jako celku. (Fialová, 2016)

Tyto dva zásadní faktory mají za následek značné oslabení vlivu městských samospráv na podobu měst. Ačkoliv se sociální proměna u nás částečně podobá západní, ekonomická transformace se k nám dostává až v 90. letech a to privatizací majetku, který byl do té doby spravovaný socialistickým státem. Vliv na podobu měst je touto restrukturalizací rozštěpen mezi několik aktérů a nelze tak snadno docílit jednotu plánování. Neodvratně přichází paradigmatický zlom v přístupu územního plánování již existujících sídelních celků. Urbanisté upouštějí od obšírného uspořádávání jednotlivých funkcí a začínají nově pracovat na pestré vrstevnaté struktuře města. Plánují na aktuálním fyzickém prostředí s cílem revitalizovat a rozvíjet v kontextu potřeb jednak současné, ale také budoucí společnosti.

Soukromé vlastnictví dává jednotlivcům možnost svobodně se rozhodovat nad formou a funkcí své nemovitosti. Taková svoboda má ovšem své stinné stránky v podobě hledání co nejjednodušších cest, což má za následek nedostatek odpovědnosti k okolnímu prostředí. (IPR, 2014) Silný vliv jednotlivců a jejich činnost se stává

v měřítku města markantní. Dochází k několika novým urbanistickým jevům, které úplně nabourávají smysl územního plánování, dochází k rozdrolení sídelního celku a vzniká takzvaná *sídelní kaše*.

3.2. Sídelní kaše

Pejorativní termín *sídelní kaše* (překlad z anglického *urban sprawl*) vyjadřuje situaci, kdy je hustota zástavby města zcela nekontrolovatelným, především ale necitlivým způsobem rozmělněna do svého okolí. Mluvíme o nekompaktní oblasti, kde vzniká nová izolovaná výstavba bez ohledu na respektování územního plánu celku. Kromě toho ve středu měst vznikají z důvodu vysídlení nevyužité nebo opuštěné oblasti. Mizí jasné hranice města, čímž je postižena i funkce okolní krajiny. Jednotlivé architektonické a urbanistické prvky jsou neadekvátně rozmístěny do prostoru, což narušuje harmonii a propojenost s dalšími nezbytnými složkami městské vybavenosti. Úloha obytného veřejného prostoru je tak potlačována a dochází ke ztrátě městskosti. (Hnilička, 2012) Ukazuje se, že nesystematické rozpínání měst je negativním důsledkem takzvané suburbanizace.

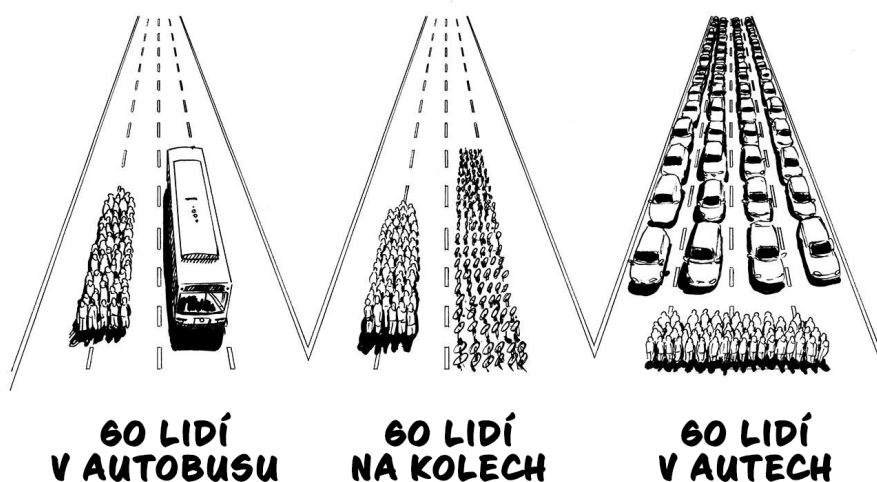
3.3. Suburbanizace

Suburbanizace je socioekonomický proces, který definuje trend osidlování okrajových částí měst. Během něj jsou relokovány některé komerční aktivity dosud situované ve středu měst ze strategických, ekonomických i ekologických důvodů. Především ale dochází k přesídlení značné části rezidentů za účelem naplnění požadavku vyšší kvality bydlení. Suburbanizaci můžeme tedy dělit na komerční a rezidenční. Nově osídlené oblasti nazýváme *suburbie*.

Rezidenční suburbanizace tedy vzniká v momentě, kdy vnitřní prostory města nedostačují v nabídce kvalitního bydlení pro střední a vyšší třídu a kdy ekonomické a institucionální podmínky umožňují těmto obyvatelům učinit přesídlení. Fenomén satelitních měst, jak se tomuto jevu často přezdívá, je tak postaven na dobré finanční situaci střední třídy a jejích potřebách většího prostoru, soukromí, jistoty a sociálního statusu tvořených vlastnit rodinný dům. Hlavní slabina života v suburbii je nedostatečné

městské zázemí – obchody, služby, a další vybavenost, ale tato absence je rezidentům kompenzována rychlou osobní dopravou. Suburbie jsou tak závislé na infrastruktuře bližšího jádra města.

Održenost obyvatel však vytváří rozsáhlé dopravní problémy. Architekt Pavel Hnilička se ve své knize *Sídelní kaše* podrobněji zabývá otázkou suburbánní výstavby kolonií rodinných domů. Právě osobní dopravu považuje jako jeden ze zásadních negativních dopadů suburbií. Odkazuje se na přírůdek Jiřího Hrůzy, který srovnává plochu zabíranou různými dopravními prostředky. Pokud vezmeme 100 lidí, kteří mají možnost jet třemi různými dopravními prostředky – v jedné tramvaji, ve dvou autobusech či jednotlivě v osobních automobilech, zaberou v prvním případě 90 m², druhém 115 m² a v posledním případě 5000 m² plochy! Rozdíl mezi prvním a třetím případem je 55x větší navýšení. Veřejná doprava nikdy nedosáhne vysoké frekventovanosti jako ve středu měst, protože by se v ten moment stala neefektivní. (Hrůza, 1973)



Obrázek 1 – Prostorové rozložení lidí v dopravních prostředcích. Zdroj: FB stránka

Zdeněk Hřib – primátor Prahy (2019)

Kromě veškerých zásadních kritik je potřeba zohlednit i kulturní aspekt expanze měst. Zaprvé dochází ke ztrátě, či spíše absenci kulturní identity místa. Zadruhé je za poměrně krátký čas zastavěna poměrně velká územní plocha, která nekoresponduje s územními plány městské samosprávy. Vzniká tím celá řada různorodých domovních jednotek, z velké části postavených jako masový produkt developerských firem

postrádající kvalitní architektonické zpracování. v českém prostředí je proces suburbanizace spojený s obdobím bouřlivých 90. let, kdy se realizace velkolepých vizí osobitého rázu stala velmi oblíbenou. s tímto fenoménem – architektonicky špatných, navíc předražených domů, se pojí termín *podnikatelské baroko*. Pejorativní výraz odkazuje na finanční zázemí majitelů a častou absenci vkusu.

3.4. Gentrifikace neboli návrat do měst

Prostorové rozpínání se stalo nevyhnutelným fenoménem, který spolu s globalizací začal tížit každou metropoli či větší město. Společnost si v důsledku vzniku sídelní kaše začíná uvědomovat negativní dopady suburbanizace, ač se mohly její prvotní pohnutky zdát smysluplnější. Hmatatelným problémem se staly zvýšená doprava způsobující další znečištění prostředí a také enormní energetická zátěž správy suburbii. Vystřízlivění politiků a širší společnosti na základě apelu urbanistů a architektů mělo zcela logické řešení. Středy měst v průběhu tohoto trendu chátraly a nyní v nich vznikl potenciál ke znovuoživení. Revitalizace vnitřních oblastí by tak dokázala vyvážit tuto nerovnováhu rozložených sil a nastolit tím harmonii funkčního celku. Takový návrat do měst ovšem provází i svůj vlastní proces nesoucí řadu negativních jevů, kterou nejsou zpočátku příliš znatelné.

Nazýváme jej *gentrifikace*. Gentrifikace byla v západních velkoměstech v prvních etapách slovem spásy, později tomu bylo ovšem spíše naopak. v časovém rozpětí lze gentrifikaci a suburbanizaci považovat za cyklické, na sebe vzájemně navazující. Je to ale houpavka extrémů, jimž se bez zásahu nelze vyhnout. Následující kapitola teoretické části se tomuto termínu bude věnovat co podrobněji a popíše veškeré příčiny, podmínky a aktéry vzniku tohoto nového fenoménu.

4. Teoretické pojetí gentrifikace

4.1. Definice gentrifikace

Termín gentrifikace označuje proces socioekonomické proměny čtvrti, nacházející se ve středu města či jeho blízkém okolí, z oblasti deprivované na lokalitu rezidenčně atraktivní v důsledku renovace jejich obytných prostor. Dochází tak k postupnému přítoku kapitálu, k celkové revitalizaci lokality a rychlé transformaci sociální struktury rezidentů z chudší na bohatší společenskou vrstvu.

První zmínky o tomto jevu byly publikovány britskou socioložkou Ruth Glass již v roce 1964. Její studie popisovala rozsáhlou sociální proměnu v původně industriální čtvrti Londýna. Zavedla v užívání i samotný termín „*gentrifikace*“ (angl.: *gentrification*). Glass v této studii zachytila postupnou masivní exkluzi lokální dělnické třídy v reakci na ekonomický nátlak nově příchozích obyvatel. Tuto skupinu rezidentů z vyšší střední třídy pojmenovala *new gentry*. (Glass, 1964) Slovo *gentry*, ze kterého je název procesu odvozen, bylo dříve užívaným označením pro anglickou nižší šlechtu. (Lees, Slater, & Wyly, 2010) Glass tímto pojmem zároveň poukázala na formování nových sociální vrstev v průběhu 20. století.

Termín gentrifikace vešel v běžné užívání a stal se předmětem mnohých diskuzí i mimo akademické kruhy. Důvodem byly enormní dopady procesu na transformaci velkoměst, kterou pocítili její obyvatelé v pozitivních i negativních formách. Tato transformace byla označována jako vlna urbánní revitalizace či takzvaná *urbánní renesance*. (Lees, Slater, & Wyly, 2010) Projev blahobytu bydlení získal zcela nový význam. z dřívějšího trendu suburbanizace (stěhování se do nových soukromých domů na okraj města) se nyní bohatší vrstva přesouvá zpět do původní zástavby ve vnitřních oblastech. Zde totiž nalézají obnovenou vysokou kvalitu bydlení.

4.2. Charakteristika gentrifikace

Gentrifikaci lze v obecném rovině popsat jako „produkt více vlivů běžných pro globální transformaci měst, které dohromady spojují ekonomický řád, městskou zástavbu a sociální identitu rezidentů.“ (Bounds, 2004) Gentrifikace má tedy vliv na ekonomický, sociální, ale také na kulturní charakter dané čtvrti.

Sociálním dopadem na gentrifikované území je rapidní proměna společenské struktury z původních usedlíků s nižším sociálním statusem na bohatší rezidenty střední vrstvy. Dochází tak k exkluzi chudších obyvatel v důsledku růstu cenové hladiny bytových jednotek a dalších základních složek jakými jsou obchody, restaurace a další služby. (Atkinson, & Bridge, 2005) Zároveň zde ale vzniká dominantní prvek komunit tvořených novými obyvateli.

Renovaci zástavby dochází ke **zvýšení kulturní hodnoty** lokality. Její Identita je definována a aktivně formována primárně rezidenty střední třídy, kteří se zde v průběhu procesu usazují. Sociální skladba nových obyvatel zároveň udává vysokou poptávku po kulturním vyžití a gentrifikované čtvrti jsou často, nebo se postupně stávají, místy kulturního a společenského dění. (Ley, 1986)

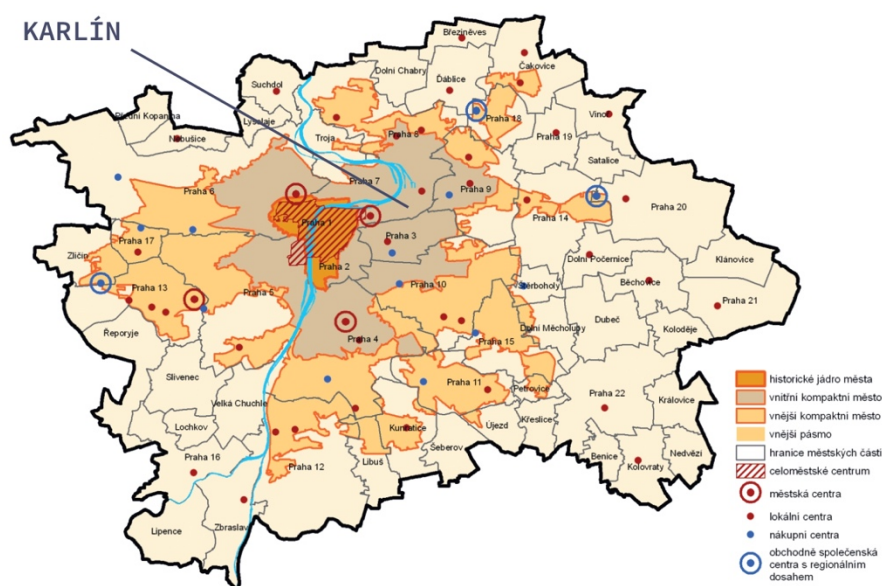
Ve zkoumáních teoretiků hraje nicméně hlavní roli **ekonomický aspekt** jevu a gentrifikaci definují jako „proces zahrnující přítok kapitálových investic do nemovitostí již existující metropolitní oblasti, jejíž hodnota je snížena.“ (Gottdiener, 2016) Ta pak následně roste a čtvrť se stává z finančně dobře dostupné velmi prestižní. v průběhu fází procesu lze zaznamenat rapidní nárůst nájmů a cen nemovitostí, příchod nových ekonomických subjektů a celkovou ekonomickou prosperitu lokality. Subjekty ze soukromé sféry přicházejí právě z důvodů velkého podnikatelského potenciálu. Vytváří se tak kvalitnější a pestřejší městská infrastruktura. Vznikají nové gastronomické koncepty, pobočky zde otevírají značky, které si zakládají na kvalitě a zároveň na lokálnosti, objevuje se řada podniků a služeb v dalších odvětvích, které splňují charakter jedinečnosti a vlastností shodných s identitou čtvrti.

4.3. Znaky gentrifikované oblasti

Gentifikované části měst ve většině případů splňují velmi podobné fyzické charakteristiky. v následující kapitole si rozebereme tři základní znaky, které jsou podstatnými předpoklady pro vznik tohoto jevu.

4.3.1. Vnitřní město

V první řadě je to samotná poloha dané čtvrti, která je jedním z nejzásadnějších faktorů pro vznik gentrifikace. Geografové zabývající se tímto znovuosídlením mluví o takzvaném vnitřním městě (angl. inner city). Termín označuje čtvrti mezi historickým jádrem a předměstím města. Vnitřní oblasti vznikaly v průběhu staletí důsledkem expanze měst. Města překračovala prahy svých hradeb především v období industrializace, kdy docházelo k první demografické revoluci – trend stěhování se z venkova do měst, nárůst populace a prodloužení délky života. Města tak kapacitně nestačila a začala vznikat první předměstí a průmyslové čtvrti, které rozšiřovaly veškeré potřeby tehdejší společnosti. Tyto oblasti vznikaly s funkcí převážně rezidenční, ale sloužily i jako průmyslové zóny. s postupem času a s další expanzí měst se tato dřívější předměstí sama stala vnitřními částmi, strategicky blízko centra a s rozvinutou urbánní strukturou.



Obrázek 2 –Pásma Prahy. Zdroj: IPR (2009), vlastní zpracování

Čtvrti spadající do definice vnitřního města mají několik funkcí. Kromě rezidenční oblasti s vysokou hustotou osídlení a pozůstatky průmyslových zón (v podobě brownfieldů) je zde kumulována doprava a další zásadní městská vybavenost – od škol, přes obchody, až po rekreační parky. Jedná se tím pádem o lokality značně multifunkční, jejichž úloha je pro chod města zcela nezbytná. Na druhou stranu je její správa velmi náročná. Největšími problémy sužující tato sousedství jsou demografické změny, vliv suburbanizačních procesů a postupného chátrání bytového fondu vytvářející sociálně vyloučenou lokalitu.

4.3.2. Deprivovaná oblast

Gentrifikace začíná v momentě, kdy dochází v dané lokalitě k renovaci bytových prostor, tím pádem k jejich znovuosídlení. Dalším důležitým parametrem je proto i forma bytového fondu a aktuální tržní hodnota nemovitostí gentrifikovaných čtvrtí. Struktura bytového fondu oblasti vnitřního města se z velké části vyznačuje menšími byty, ať už původním prostorovým rozvržením činžovních domů, či dodatečným dělením ploch za účelem přizpůsobení se poptávce po bydlení s nižší nájemní cenou. (Hamnett, 2003) Zároveň však jde o stavby architektonicky hodnotné nebo jinak zajímavé, a jejich poloha nabízí výhody pestrého městského prostředí.

Nemovitosti jsou převážně v neudržovaném, nebo zchátralém stavu. Jedná se o deprivovanou oblast. Tržní hodnota domů je tak na samotném počátku procesu na velmi nízké cenové úrovni, avšak s velkým potenciálem při investování dostatečného finančního i kulturního kapitálu. Toto znehodnocení může mít řadu viníků. v americkém prostředí je to často otázka socioekonomická, kdy vnitřní města byla z důvodu suburbanizace vysídlována a některé lokality ponechány nižší třídě, či dokonce vznikala ghetta. s tímto problémem se v Praze nesetkáme, přesto v evropském měřítku existovaly častější a pádnější důvody devalvace, jako například důsledek válečného konfliktu nebo přírodní katastrofy.

4.3.3. Kulturní zázemí

Kulturní hodnota místa je posledním, ale o nic méně důležitým elementem vzniku gentrifikace. Takzvaný *genius loci* (neboli *duch místa*) je jednou ze složek, jež zatraktivňují lokaci pro nově příchozí rezidenty. Socioložka Sharon Zukin, která se své studie zaměřovala na gentrifikaci čtvrtí New Yorku a úlohu kultury v ní, používá termín *autenticita*. Tento pojem lze spojit se zmíněným termínem *genius loci*, takzvaným duchem místa nebo spíše atmosférou prostředí. v tomto kontextu je však atmosféra založena na určité originalitě, nebo lépe řečeno – pravosti. Zukin staví kulturu oblastí vnitřního města na první místo a považuje ji za stěžejní předpoklad pro gentrifikování takovýchto sousedství. v publikaci uvádí, že kulturně hodnotné sousedství automaticky poskytuje gentrifikantům společenskou identitu a sociální kredit, o které tolik usilují. (Zukin, 1987)

Do kulturní hodnoty oblasti lze řadit kromě potenciálně kultivovatelné zástavby také samotnou historii čtvrti, její tradované hodnoty či společenský status. To je základ její identity, s níž se obyvatelé ztotožňují. Tento sentiment je lákavý pro určitou skupinu společnosti a stává se žádaným nehmotným artiklem. (Zukin, 1987)

4.4. Stádia gentrifikace

Gentrifikace je proces postupný a má několik etap. Ačkoliv se postoj teoretiků k tomuto jevu často liší, na stádiích, jimiž gentrifikované oblasti procházejí, se jednohlasně shodují. s modelem čtyř fází procesu gentrifikace přišel v roce 1979 americký profesor Phillip L. Clay, který ve svém článku *From Neighborhood Renewal* vychází ze studie transformace některých bostonských sousedství. (Clay, 1979)

4.4.1. První stádium gentrifikace

První fázi procesu gentrifikace započíná skupina gentrifikantů, na sobě většinou nezávislých, kteří se bez ohledu na rizika stěhují do zchátralého sousedství a na vlastní náklady rekonstruují nemovitosti ke své potřebě. Nově příchozí rezidenti se z velké části skládají z osob uměleckých profesí, kteří mají schopnosti, čas, ale také finance na takovéto rozsáhlé rekonstrukce. Možnosti získání hypoték v zatím na koupi či

rekonstrukci bydlení nelukrativních částí města nejsou v této etapě příliš pravděpodobné. Jednotlivci tak vstupují do již existujícího trhu nemovitostí a zvyšují počet poptávajících po bytových prostorech. k exkluzi neboli vytlačování původních rezidentů přesto dochází, ale jen v minimálním množství. Gentrifikována je pouze malá část bloků. v tomto stádiu věnuje veřejnost renovaci jen malou pozornost.

4.4.2. Druhá stádium gentrifikace

V druhé etapě přichází již větší množství jednotlivců stejného typu jako je první skupina gentrifikantů. Jejich záměr renovace je stejný – pro vlastní užití a za vlastní náklady. Pro nové rezidenty je stále poměrně snadné a cenově velmi dostupné získat nemovitosti v gentrifikované oblasti. Těmto dvěma skupinám nových obyvatel se bude v pozdějších fázích gentrifikace říkat starousedlíci. Clay je nazývá pionýrskými gentrifikanty. Identita oblasti se začíná jasněji formovat. v některých případech může dojít k definování nových hranic i přejmenování oblasti.

Povědomí veřejnosti o proměně dané čtvrti je již větší a s ním přichází i subtilní propagační činnost tvořená několika málo ekonomickými subjekty. Těmi jsou převážně realitní kanceláře, které začínají bytové prostory také rekonstruovat a následně pronajímat, nebo dále prodávat. Množství volných prostor začíná být vzácnější a v jeho důsledku může docházet k další drobné exkluzi chudších obyvatel. s růstem poptávky a výskytu nové sociální skupiny v dané oblasti se hypotéky stávají dostupnější.

4.4.3. Třetí stádium gentrifikace

Třetí stádium je zlomovou fází gentrifikace, kdy se gentrifikované čtvrti dostává oficiální pozornosti médií a dalších důležitých aktérů. Pionýrská skupina gentrifikantů je stále hlavními a podstatnými tvůrci identity čtvrti. Do formování se zapojují veřejné složky, ale především také developři a další podnikatelské subjekty, jejichž vliv na reurbanizaci oblasti neustále roste. Trend rehabilitace lokality je nastaven a postupně dominuje. Nyní je již bezpečné investovat do rekonstrukcí, výstavby bytových jednotek a usídlit zde své podniky. v důsledku renovace obytných prostor části čtvrti a pomalé nástupu kvalitnějších obchodů a služeb začínají rapidně růst ceny nemovitostí.

Třetí vlnou nových rezidentů je širší skupina střední skupiny, která se mísí s pionýrskou skupinou a částečně ji proměňuje. Vzniká komunita, která se aktivně podílí na revitalizaci okolí rezidenčních částí a potřebuje k tomu veřejné finance. Zároveň tato komunita samotnou čtvrť kontinuálně zviditelňuje a oblast se tak postupně stává společensky atraktivní destinací pro bydlení. Masivní nárůst bohatší střední třídy ovšem stále více vytváří pnutí mezi novými a starými rezidenty. Gentrifikace je v tomto stádiu širokou veřejností považována jako pozitivní proces revitalizace.

Sociální služby a kriminalita nejsou stále zcela vymýceny. Pokud není udržena tolerance stavu sociálních rozdílů čtvrti, obzvlášť třetí vlnou nově příchozích rezidentů, nevyhnutelně dojde k postupnému odsunu „nezapadajících“ obyvatel. Toho jednoduše využívají developéři, kteří volání po kompletní renovaci čtvrti, jež přináší kvalitnější a bezpečnější život v dané lokalitě, vyslechnou jako skvělou podnikatelskou příležitost.

1.1.1.1. Čtvrté stádium gentrifikace

ve čtvrtém stádiu procesu je již většina nemovitostí gentrifikována. Nyní je čtvrť všeobecně známa jako velmi atraktivní oblast pro bydlení, která nabízí i menší ekonomické příležitosti. se čtvrtou vlnou přichází už pouze střední třída. Marginální růst nájmu a celkově finančně náročného životního standardu v oblasti způsobil masivní exkluzi původních rezidentů. Skladba gentrifikantů se také proměnila. Od tohoto stádia nepřevažuje zastoupení vyšší střední třídy profesionálů.

Rovněž se také mění majetková struktura bytových prostor. Soukromé vlastnictví nemovitostí k vlastnímu užití je na ústupu a přichází poměrně velký trend pronájmů, kdy si specifická skupina obyvatel najímá bydlení na dobu určitou za účelem konzumace atraktivního životního stylu dané čtvrti. Vzniká tím rozsáhlé množství pronájmů a jednotky držené za účelem spekulace se dostávají na trh. Trh s nemovitostmi stále roste a tlak cen nutí k exkluzi i majitelé bytů a domů.

4.4.4. Degentrifikace

Geograf Neil Smith také přichází s pojmem degentrifikace v kontextu ekonomické krize na počátku 90. let, která se podepsala na oblastech New Yorku gentrifikovaných během 80. let. Pojem *degentrifikace* popisuje jako proces odlivu střední vrstvy obyvatel v důsledku ekonomické krize dopadající na strukturu obydlení daných oblastí. (Smith, 1996) z rezidenčních čtvrtí dříve cenově dostupných jen pro střední a vyšší třídu se stávají opuštěná místa, která přišla o svoji hodnotu a jejichž ceny rapidně klesly. Rezidenční exkluze tak postihuje naopak bohatší sociální skupinu. Degentrifikace je často označována jako negativní vyústění procesu gentrifikace. Smith však zdůrazňuje, že by se příchodem degentrifikace mohl zdát proces gentrifikace za ukončený. Podobně jako tomu bylo například v polovině 90. let v New Yorku, se mnoho městských částí z krize zotavilo a přišla nová vlna gentrifikace. Lees a spol. k této problematice dodávají, že v této fázi gentrifikace dochází i do oblastí, které tento proces zažívají zcela poprvé. (Lees, Slater, & Wyly, 2010)

4.5. Příčiny gentrifikace

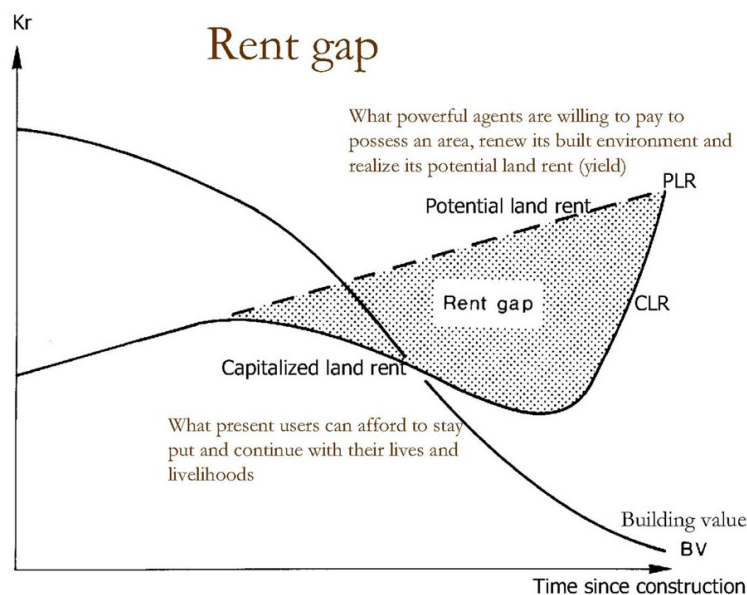
Příčiny gentrifikace jsou zcela bazální složkou akademického zkoumání, které mají snahu odkrýt činitele celého procesu. Tato problematika má ovšem mnoho rovin – jak ekonomických, tak zejména sociálních. Na rozdíl od poměrně sjednocené definice jejich stádií se teoretické postoje příčin gentrifikace značně rozcházejí. Přístupy odborníků lze ovšem rozdělit do dvou hlavních názorových rámců. Toto dělení je založeno na úhlu pohledu hledající příčiny ve vzniku celého procesu. Produkční teorie nahlíží na problém z ekonomického hlediska a vidí proces gentrifikace jako využívání produkčního potenciálu lokality. Naopak spotřebitelská teorie nahlíží na celou problematiku ze sociálního úhlu. (Lees, Slater, & Wyly, 2010) Příčiny gentrifikace hledá v současných preferencích obyvatel měst a v celkové redefinované sociální struktuře vznikající v průběhu 20. století.

4.5.1. Produkční teorie gentrifikace

Geograf Neil Smith publikoval v roce 1979 teoretickou studii s názvem *Toward a Theory of Gentrification: a back to the City Movement by Capital, not People* vycházející z rozsáhlé gentrifikace amerických měst. Jeho teorie *Land rent* se stala hlavním představitelem výkladu gentrifikace na straně produkce (angl. *production-side explanation*). Jak sám název práce napovídá, jako hlavního původce vzniku gentrifikace a celkového znovuosídlení středů měst nevidí v pohybu obyvatel, ale v pohybu kapitálu. (Smith, 1979)

V momentě budování čtvrtí a jejich obytných domů je výše jejich ekonomické návratnosti na svém maximu. v průběhu času ale dochází k technologickému zaostávání a opotřebování, kdy opravy a rekonstrukce začínají být mnohem nákladnější a nová modernější výstavby v suburbiích začíná nahrazovat funkci těchto domů. Pokles investic a odchod bohatších obyvatel vyvolává postupnou devaluaci jejich hodnoty. Vzniká zde tak ekonomická nerovnováha a lokalita se stává vyhledávanou obyvateli s nižšími příjmy.

Smith na základě těchto pozorování přichází s pojmem *rent gap* (v českém překladu *mezera nájemného*). Označuje jím rozdíl mezi současnou kapitalizovanou výší nájemného a jeho potenciální hodnotou, které by se mohlo být eventuálně dosaženo v případě lepšího využití dané budovy, nebo její rekonstrukcí. Gentrifikace nastává tehdy, kdy je rent gap dostatečně široká, aby její výnos pokryl veškeré výdaje na revitalizaci. Tím vytváří zájem jednotlivých gentrifikantů a investorů k renovaci bytových objektů a dochází tak k přítoku kapitálu. Motivací k reurbanizaci vnitřních oblastí města jsou tedy primárně ekonomické záměry. Smith zdůrazňuje roli producentů (investorů) na vývoj jednotlivých lokalit měst a popisuje tento stav jako nerovnoměrný rozvoj. Kapitál je přeléván z míst, kde jsou investicemi dostatečně nasyceny do těch podfinancovaných. Tuto nerovnováhu alokovaných zdrojů Smith označuje jako cyklický pohyb kapitálu.



Obrázek 3 – Rent gap. Zdroj: E. Clark & A. L. Hansen (2012)

Teorie *Land rent* je jedním z nejvlivnějších příspěvků v teoretickém rámci gentrifikace a stala se základem mnoha dalších studií. Dokázala se nejvíce přiblížit ekonomickému pochopení příčin jevu, které je dodnes velmi složité uchopit jednotnou formulací. Přesto vyvolala i mnoho kontroverzí a bouřlivých debat. Řada odborníků tento ekonomický přístup zcela odmítá a vytýká mu četné nedostatky, například neuchopení gentrifikace v širším kontextu dalších faktorů. Největším kritikem Smitha a jeho teorie se stal David Ley, který zastával druhý názorový rámec – spotřební teorii gentrifikace.

4.5.2. Spotřební teorie gentrifikace

Druhou nejvíce zastoupenou vlnou teoretických pojetí gentrifikace, které se v průběhu let vyskytovaly, byla vysvětlení na straně spotřeby (angl. consumption-side explanation). Práce autorů příklánějící se k této verzi, vidí hlavní viníky procesu (na rozdíl od rent gap teorie) v obyvatelích, kteří svým přesídlením gentrifikují deprivované oblasti města. Sociální struktura se v průběhu 20. století následkem řady okolností postupně reformovala. Průmyslová doba je již na ústupu a nahrazuje jí postindustriální éra, v níž převažují znalostní pracovníci a práce ve službách. (Háša, 2016) Dříve tak poměrně silnou dělnickou třídu nahradila takzvaná nová střední třída.

Tato kompletní, a především rychlá restrukturalizace sociálních vrstev se stala předmětem zkoumání sociologů, ale i geografů, kteří přičítají změny v osidlování a celkové formování podoby a identity města právě jeho obyvatelům. Podle geografa Hamnetta je gentrifikace jednoduše řečeno produktem přechodu západních měst z výrobních center preindustriální doby na business centra a kreativní města dnešní znalostní společnosti. (Hamnett, 2003) Střední vrstva tím přirozeně střídá dříve značně zastoupenou pracující třídu rezidentů ve středu měst. Ley tuto skupinu obyvatel nazývá *nová střední třída*. (Ley, 1994) Bádání teoretiků přiklánějící se k vysvětlení gentrifikace na straně spotřeby se proto zaměřuje na růst a chování nové střední třídy a její motivaci ke stěhování se do deprivovaných vnitřních částí měst. (Lees, Slater, & Wyly, 2010)

Hlavním z představitelů této teorie se stal již výše zmíněný geograf David Ley. Na základě rešerše do té doby publikovaných poznatků na téma gentrifikace a zkoumání transformace jejich vnitřních částí několika kanadských velkoměst vydává v roce 1986 svou studii s názvem *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian Assessment*. v této práci přichází se čtyřmi hlavními složkami příčin gentrifikace, které rozebereme níže. Ačkoliv název odkazuje na hodnocení stavu kanadských měst, právě k tomuto obecnému rozdělení dodává, že je spíše vlastní schématům vývoje evropských a australských vnitřních měst.

Několikrát zmíněná transformace sociální struktury společnosti ve 20. století měla mnoho podob. v polovině 60. let ustupuje poválečný *baby boom*, naopak se rozšiřuje pestrost životních stylů. v západních zemích se formuje individualismus zvyšující procento svobodných lidí, rozvodovost a fenomén bezdětnosti. v sociologické terminologii mluvíme o takzvaném druhém demografickém přechodu. (Sýkora, 2014) Celý tento jev má za následek snižování velikost domácností a tím i velikost poptávaného obytného prostoru. Tyto **demografické změny** měly výrazný vliv i na styl bydlení. Společně s postupným růstem cen domů v suburbií a zvyšováním úrokové míry se **dynamika trhu s bydlením** značně mění. Nízká cena, menší bytová plocha a strategická lokace poskytující četnou městskou vybavenost (a tím snižující náklady na dojíždění) se staly parametry nabízeného bydlení ve středu měst. Právě **hodnota městského prostředí** je něčím, co suburbie od určité míry postrádají. Pestrost

rekreačního a kulturního vyžití, nabídky práce (s vyšším platovým ohodnocením) a služeb a také pestrost lidí je na okrajích měst v takovém množství těžce nahraditelná. Městský životní styl je právě charakterizován kulturou spotřeby jak materiálních, tak nemateriálních složek. Vzhledem k finančním výhodám úspornějšího bydlení (oproti vlastnění domu a jeho správy) mají tito rezidenti i značnou část svého příjmu vyhraněnu na takovouto spotřebu. **Základy ekonomiky** se v reakci na změnu spotřebního chování reformují podle nové střední třídy, jejíž tlak je znatelný. Městská postindustriální ekonomika je tak orientovaná na středy měst, kde je koncentrace pohybu kapitálu a lidí nejvyšší. Služby se stávají dominantní složkou, která ovlivňuje vybavenost města i vzhled její zástavby. (Ley, 1986)

Ley svá zjištění zasadil do širšího kontextu fungování společnosti, který podle něj *Land rent* teorie výrazně postrádá, a zdůraznil roli nové střední třídy jakožto primárního původce v celém procesu gentrifikace. Jejich chování a preference má tedy největší dopady na formování města.

4.5.3. Sjedení teorií gentrifikace

Jednou z hlavních kritik teorie *Land rent* byla absence sociálního prvku na vzniku gentrifikace, konkrétně střední vrstvy nově příchozích rezidentů označujících jako gentrifikanti. (Rose, 1984) Smith těmto výtkám však mnohokrát oponoval ve svých dalších studiích, v nichž hájil absenci sociální složky jako záměrnou. Jeho cílem bylo popsat pouze ekonomické činitele a podle jeho názoru je třeba gentrifikaci a novou střední třídu (takzvaní yuppies) od sebe ve zkoumáních oddělit. Jejich spotřebitelské chování nepovažuje jako příčinu procesu a gentrifikaci ve svém jádru považuje za řízené poptávkou. Sociální faktor už označoval jako okrajový. (Smith, 1987) Ley ve své práci naopak věnuje téměř veškerou pozornost nové střední třídě a zcela opomíjí nabídku bytového fondu gentrifikovaných oblastí a roli developerů či spekulantů v procesu. (Hamnett, 1991)

Publikací s cílem vytvořit teoretický rámec gentrifikace bylo nespočet. Vzniklá dichotomie dvou hlavním ideových táborů se stala pro tento obor svazující a zcela zbrzdila jeho další posun. Clark proto v reakci na tento stav silně apeloval na oproštění se od teorie a soustředění se více na metodologii zkoumání procesu, která byla za tak dlouhou dobu studie gentrifikace poměrně nedostačující. (Clark, 1988)

Ačkoliv se však tyto hlavní teorie zdály být protichůdné, k jejich sjednocení došel v roce 1991 Chris Hamnett ve svém článku *The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification*. Tvrdí v něm, že jeden a ten samý problém může být vnímán zcela odlišně na základě úhlů, z nichž se na něj nahlíží. Podle této teze zkoumá obě dichotomické teorie zároveň a postupně je skládá dohromady. Poptávka gentrifikantů by nemohla být naplněná, pokud by neexistovaly statky a podmínky naplňující jejich požadavky. Na druhou stranu šíře rent gap tvoří potenciál renovovaných nemovitosti. Bez spotřebitelů, kteří by nabízené nemovitosti poptávali, by ale potenciál nemohl dosáhnout takové výše. (Hamnett, 1991) z tohoto zkoumání vyplývá, že obě teorie jsou v podstatě založeny na vlivu několika různých činitelů, kteří by jeden bez druhého nemohly gentrifikace dosáhnout. Následující kapitola se bude těmto aktérům věnovat podrobněji.

4.6. Aktéři gentrifikace

Pojmy *nová střední třída* či *gentrifikanti* se v definicích gentrifikace a jejich stádiích objevovaly mnohokrát. Jejich role v procesu gentrifikace je stěžejní, a je proto nutné si je víc přiblížit – kdo jsou, jaké jsou jejich preference a jak jejich chování ovlivňuje podobu města. Gentrifikanti ovšem nejsou v tomto procesu samostatnými činiteli a mezi další aktéry gentrifikace řadíme hned několik typů zájmových skupin – ať už jsou to ekonomické subjekty využívající podnikatelské příležitosti, nebo veřejná správa města a státu.

4.6.1. Gentrifikanti

Jak již bylo zmíněno, slovo gentrifikace bylo odvozené od označení pro nově příchozí rezidenty z bohatší střední vrstvy takzvané *new gentry*. Dnes tuto skupinu jednotlivců, kteří se stali z pohledu spotřební teorie gentrifikace hlavními aktéry procesu, nazýváme *gentrifikanti*. s touto formou sociální skupiny lze také spojit termín *nová střední vrstva*, který užívali teoretici zastávající teorii spotřeby.

Nová střední třída vyústila z ekonomických, ale především demografických změn probíhajících v druhé polovině 20. století (detailně rozebrané v předchozí kapitole *Teorii spotřeby gentrifikace*). Není možné automaticky považovat tento vztah nové střední třídy a gentrifikace za pevný a neměnný. Ačkoliv by bez těchto obyvatel ke gentrifikaci nedošlo, nebyla pokaždé jediným projevem jejich tendenčního chování. Gentrifikaci předcházela další jev – suburbanizace, který se také projevoval řadou negativních dopadů. Tato společenská skupina a vliv jejího chování je natolik silný, že její preference bydlení dokáží město velmi rychle transformovat.

Gentrifikanti jsou složeni z široké škály jedinců nové střední třídy. „Gentrifikanty tvoří rezidenční třída, která sdílí stejnou identitu formovanou lokálními preferencemi, úrovní životního stylu, povoláním a sociální sítí překračující národnostní hranice.“ (Atkinson, Bridge, 2005) Motivací ke stěhování do vnitřního města je hledání hodnoty a kvality čtvrti, kterou lze jejich přispěním prohlubovat. Právě tito jednotlivci mají silný vliv na formování kulturních hodnot a identity gentrifikované čtvrti. (Bounds, 2004)

4.6.2. Pionýři gentrifikace

- Umělecká komunita a kultura čtvrtě

Umělecká komunita je prvním a zásadním činitelem v procesu gentrifikace. v první a druhé etapě gentrifikace přicházejí několik na sobě nezávislých jedinců, malé spolky či podnikatelské subjekty, kteří oblast začínají pomalu měnit. Nazýváme je proto pionýry gentrifikace. Osidlování deprivovaných částí města je kombinací dvou zásadních faktorů, které tuto komunitu do sousedství láká. Zaprvé jsou to logicky nízké nájemy, které si umělci mohou dovolit. Nejsou také vázáni pravidly, která by je mohla nějak

omezovat v jejich tvorbě. Zadruhé je to zásadní kvalitní kulturní identita místa, která se stává pro řadu umělců atraktivním prostředím pro jejich působení a bezesporu i jistou inspirací.

Dle Leye se umělci a pracovníci z umělecké sféry stávají prvními gentrifikanty, neboť jejich hledání smysluplných aktivit (chápáno jako oživení opuštěných míst), rezistence vůči prvotnímu riziku působením v deprivovaných oblastí, a především také schopnost renovace nemovitostí je činí potenciálními pionýry gentrifikace. (Ley, 1986) Postupně tak vznikají ateliéry, galerie a další společenské a kulturní prostory. Jejich kumulace v jedné lokalitě lze pak označovat jako *kulturní čtvrť*. Ta, dle definic, může vzniknout přirozeně, ale také se může vytvářet zcela uměle s cílem propojit na sobě nezávislé subjekty k dosažení rozvoje lokality a posílení postavení kvalitního uměleckého produktu v době růstu komerční produkce.

Již ze studie americké *The National Endowment for the Arts* z 80. let vyplývá, že vysoké procento pracovníků v kulturních a kreativních oborech silně zvyšuje míru gentrifikace a renovaci spoluvlastněných nemovitostí. (Zukin, 1987) Působení umělecké komunity v dané lokalitě formuje potřebu kulturního vyžití a vytváří tím tuto oblast či její blízká sousedství velmi atraktivní pro příchod dalších gentrifikantů.

- LGBTQ komunita a gay čtvrť

Bounds ve své knize *Urban Social Theory* zdůrazňuje fakt, že v gentrifikovaných čtvrtích Sydney, které jsou předmětem jeho zkoumání, se nacházejí rovněž místa spojovaná kupříkladu s místní feministickou separatistickou skupinou či komunitou LGBTQ. (Bounds, 2004) Savage a Warde tuto skupinu označují jako *marginal gentrifiers* (v českém překladu *okrajoví gentrifikanti*). (Savage, & Warde, 1993) Marginální skupina je v sociologickém pojmenovávání skupina obyvatel, která se viditelně odlišuje od zbytku společnosti a nachází se tím na jejím okraji. (Jandourek, 2001) s gentrifikací je v mnoha publikacích spojována právě gay komunita. Není to jen životním stylem takzvaných *queers*, kteří si potrpí na vysoký životní standard a zároveň vyhledávají rezidenční oblasti se sentimentálním charakterem. Další faktorem může být rovněž fakt,

že gentrifikované sousedství jsou typicky liberálně smýšlející, a tím i velmi tolerantní k těmto marginálním skupinám. LGBT a další minoritní komunity střední třídy jsou proto častými rezidenty těchto lokalit. Díky jejich participaci na kulturní identitě sousedství a příchodu v prvních etapách gentrifikace je lze též řadit mezi její pionýry. (Matoušek & Osman, 2014)

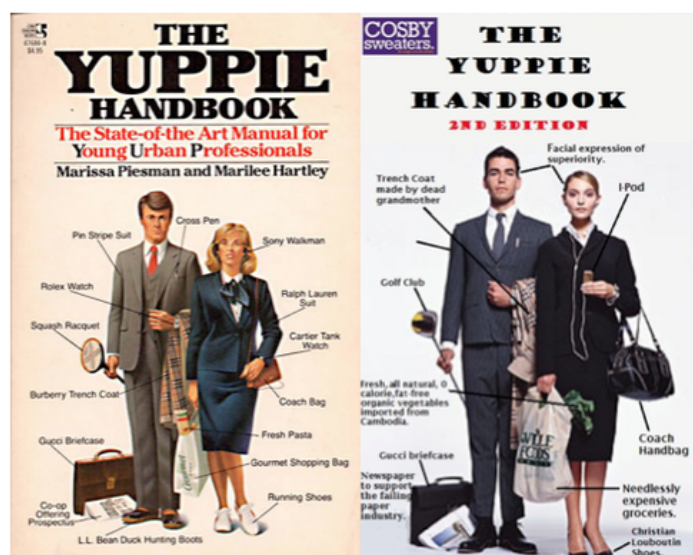
Teoretik Richard Florida posouvá nepsanou tezi dále a dává jí faktický rámec. ve své teorii Kreativních tříd zkoumá příčiny úspěchu vyspělých měst a společností. Esencí rozvoje novodobých měst je v dnešní době kreativita. k jejímu dosažení určuje v této studii tři zásadní složky nazývané, takzvané *3T: Technology – Talent – Tolerance*. v této spojitosti uvádí decentně kontroverzní termín *Gay index*, který podle procentuální výše homosexuálních obyvatel určuje míru tolerance společnosti v daném městě či oblasti. Ta je důležitým prvkem k podpoře kreativity, a tedy i rozvoje dané lokality. (Florida, 2002)

S LGBTQ skupinou se v kontextu města váže také pojem *gay čtvrť*. Jedná se o sousedství odkazující na identitou této komunity. Takové oblasti svým návštěvníkům nabízí rozmanité zázemí barů, klubů, restaurací a obchodů s převážně gay tematikou. Množství městské vybavenosti v podobě nemocnic, či škol je zde minimální. Účelem čtvrti je primárně rekreační vyžití. v městech České republiky se podniky tohoto typu také objevují, lze však mluvit o solitérech, zdaleka ne o celých oblastech, jako je tomu v jiných metropolích západního světa.

- Yuppies

Yuppies je specifická sociální třída spadající do skupiny gentrifikantů, kterou lze označit jako individuální subjekty vytvářející kulturní a později i sociální a ekonomickou hodnotu gentrifikovaných čtvrtí. Slovo *Yuppies* je odvozené ze zkratky YUP – Young Urban Professional (v českém překladu *mladý městský profesionál*). Tento termín se začal používat na začátku 80. let ve Spojených Státech a jak sám název napovídá, je označením pro skupinu mladých lidí, kteří jsou profesně úspěšní. Mají převážně vysokoškolské vzdělání a pracovně se uplatňují v terciálním sektoru, v němž pobírají

mzdu nadprůměrné výše. Hlavní náplní života jsou pro ně úspěšná kariéra a kvalitní volnočasové aktivity. Svým luxusním životním stylem úzce spojeným právě s městem, v němž žijí, silně formují jeho podobu. Někteří sociologové označují jejich chování za dravé, narcistní, ale především za projev konzumní společnosti. Právě potřeba po hmotných i nehmotných statcích je pro podnikatelské subjekty potenciálem, který mohou úspěšně využít. Obyvatelé, kteří spadají do označení *yuppies*, jsou silnou společenskou vrstvou formující (z vlastní potřeby po identitě) kulturní hodnotu gentrifikované čtvrti a ovlivňující tím pádem sociální strukturu a ekonomický vývoj oblasti.



Obrázek 4 – *The Yuppie Handbook*. Zdroj: *The Friendly Critic* (2017)

Yuppies jsou subkulturou lidí zakládající si na kvalitě bydlení ve městě. Domácnosti těchto rezidentů jsou ale z určitého hlediska skromnější. Yuppies žijí většinou svobodně a bezdětně, v páru či sami. s těmito charakteristikami je spojován i další termín *DINKS – Double Income No Kids*. DINKS vycházejí ze společenského trendu, který se v této době také objevil. Označuje domácnosti, v nichž žijí dva rezidenti s plným příjmem, avšak bez dětí. Tito jedinci proto disponují vyšším kapitálem, který uplatňují na komoditách, službách a obecně tedy na potřeby spojené s městským životem. (Lantos, 2011)

Se stárnutím Generace Y, takzvaných *Mileniálů*, je diskuze o Yuppies neustále sílí. Mileniálové jsou z velké části charakterizováni jako skupina mladých a bohatších jedinců. Přestože se jedná v obou případech o sociologické termíny, nelze tyto skupiny spojovat v jedno, neboť jsou definovány podle jiných měřítek. Sociologové mluví o mileniálech jako o dosud nejbohatší zkoumané generaci. z těchto tvrzení zjednodušeně řečeno vyplývá, že Generace Y vytváří velkou skupinu yuppies a vliv těchto lidí na podobu dnešní a budoucí společnosti, tak i zároveň podoby města, má svou váhu.

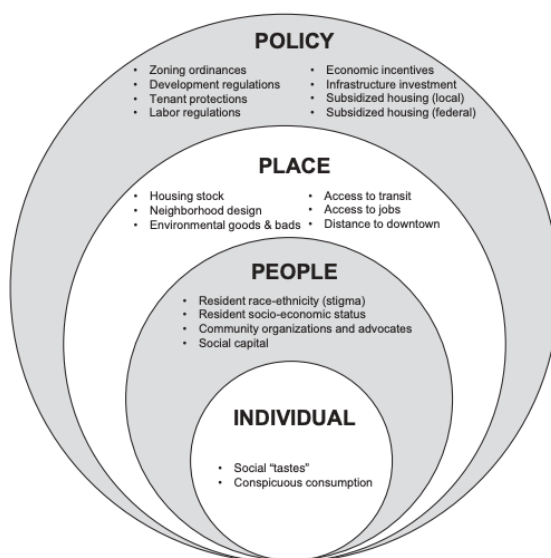
4.6.3. Developeři

Role developerů v procesu gentrifikace není zdaleka jednoduše zobecnitelná. Každá gentrifikovaná oblast nabízí jistou možnost výstavby nových bytových jednotek. Záleží ovšem na prostorovém rozložení, stavu lokace, zákonných podmínek a celkovém společenském nastavení umožňující naplnění této ekonomické příležitosti. Podmínky jako jsou stavební řízení, která mohou budování nových domů blokovat striktními pravidly stanovenými například památkovou péčí, se mohou stát poměrně významnou překážkou jejich uskutečnění. Výstavba nových domů ale není jediné možné řešení, které se investorům nabízí, i když brownfieldy jsou pro gentrifikované čtvrti často typickými problémy. Rekonstrukce již existujících domů či kompletní přestavba budov s původně odlišnou funkcí (například továrny v industriálních oblastech) jsou dalšími aktivitami developerských společností. Jejich prezentovaný záměr revitalizace a zkvalitňování žití v daných čtvrtích jsou na jednu stranu vítané, na druhou mohou snadno sklouznout k negativnímu efektu gentrifikace, tedy k astronomickému růstu cen nájmu a nemovitostí veškerých rezidenčních prostor v dané oblasti. Ekonomické subjekty tak s ohledem na potenciál zisku využívají veškerých příležitostí, které se naskytou. Pokud jim město umožní výstavbu nebo rekonstrukci, které však mohou mít v budoucnu negativní dopady na gentrifikovanou oblast, je otázkou, zda má být v kompetenci těchto firem brát v potaz takové morální hledisko. Ačkoliv mnoho gentrifikantů jejich služby využije, v určité chvíli se stává developer i pro ně pojmem negativních konotací.

4.6.4. Veřejná správa

Aktérů veřejné sféry, kteří mají vliv na proces gentrifikace, je celá řada – od úředníků a radních dané oblasti až po nejvyšší zákonodárce. Tvorba městské politiky je podle Jana van Weesepe zcela zásadní pro řešení této otázky. (van Weesep, 1994) Podmínky fungování městského prostředí a zásahy, které jsou z jejich strany vytvářeny, mohou celý proces usměrňovat. Jejich hlavní funkcí je tak potlačování ekonomických tlaků, řešení vzniklých sociálních problémů, ale především prevence před těmito negativními dopady gentrifikace.

Ačkoliv jsou dle teoretičky Jane Jacobs ekonomické procesy hlavním motorem rozvoje měst (Jacobs, 2012), pro jejich harmonický chod ovšem představují jen jednu z mnoha složek, které je nutné podpořit. Veřejná správa by tam měla být moderátorem těchto činností. Městská politika musí zahrnout požadavky všech subjektů a veškeré aspekty udržitelného rozvoje území. k tomu jim slouží řada nástrojů. Rigolon a Németh ve svém socioekonomickém modelu gentrifikace označují jako hlavní prostředky správního zásahu – *územní nařízení, vývojové předpisy, ochrana nájemce, pracovní předpisy, ekonomické pobídky, investice do infrastruktury a dotované bydlení*. (Rigolon & Németh, 2019)



Obrázek 5 – a socioecological model of gentrification. Zdroj: Rigolon A., & Németh J. (2019)

4.7. Dopady gentrifikace

Geograf Neil Smith ve své knize *The new urban frontier* pokládá jasnou, zároveň ale značně složitou otázku: „*Is gentrification a dirty word?*“ (v českém překladu „*Je gentrifikace sprosté slovo?*“). Reagoval tak na editorial *New York Times* z prosince roku 1985, kdy hlavní stranu prestižních novin zabírala tato věta, na níž hledalo odpověď tou dobou mnoho Newyorčanů. Ještě do začátku 80. let byl pojem gentrifikace často spojovaný s revitalizací a znovu osidlováním vnitřního města, což řada obyvatel, politiků i podnikatelů vnímala jako pozitivní jev. Osmdesátá léta byla ve vnímání gentrifikace zlomová a negativní dopady byly najednou hmatatelné všem rezidentům gentrifikovaných oblastí. Gentrifikace je dvousečný jev, má více konotací a nelze jasně říci, zda je víc kladná či naopak záporná. Transformace vnitřního města v sobě nese stejně silné pozitivní dopady, tak jako ty negativní.

Ve výše uvedené kapitole *Charakteristiky gentrifikace* bylo nutné zmínit vliv gentrifikace na roviny – ekonomickou, sociální a kulturní. To posloužilo k pochopení základních parametrů celé problematiky. v následující kapitole jsou blíže specifikovaná pro a proti dopadů, která také odráží postoje teoretiků a jednotlivých subjektů, kteří jejich znalostí mohou dobré projevy podporovat a ty špatné eliminovat.

4.7.1. Pozitivní dopady gentrifikace

Hlavním pozitivním dopadem gentrifikace je bezesporu renovace značné části domů, využití brownfieldů a celková revitalizace dané oblasti. Gentrifikací dochází ke znovuosídlení vnitřního města. Přesunem zpět do středních částí města je potlačován proces suburbanizace, který měl v minulosti za následek tvorbu *sídelní kaše*. Gentrifikované části charakterizuje poměrně kvalitní zástavba, jejíž potenciál je znovu naplněn renovací. Kulturní hodnota čtvrti je takovým zásahem obnovena a případnými zdařilými rekonstrukcemi a novostavbami dokonce prohloubena.

V reakci na první projevy ožívání čtvrti dochází k několika dalším pozitivním událostem. Renovací přirozeně roste hodnota nemovitostí, přicházejí investice ze strany podnikatelů i veřejné správy a přitéká kapitál od nových bohatších rezidentů v podobě

lokální spotřeby a odvodu daní. Tím oblast poměrně rychle bohatne, rozvíjí se a životní úroveň jejich obyvatel roste. Menší ekonomické subjekty (restaurace, obchody a služby) proto začínají do této čtvrti expandovat či vznikají přímo v souladu s identitou lokality a vytvářejí tak pestrou a mnohdy i novátorskou nabídku rekreačního a kulturního vyžití. Tyto produkty gentrifikace jsou významnou součástí nově nabyté kulturní hodnoty a identity čtvrti.

Ekonomika je na vzestupu. v průběhu revitalizace i díky činnosti řady podnikatelských subjektů (stavitelské firmy apod.) vznikají nová pracovní místa. Důležitým plusem jsou rovněž daně plynoucí z jejich aktivit. Daňové příjmy města jsou tak složené z vyšších příjmů gentrifikantů, ze zisku podniků a daně z nemovitostí. Důsledkem růstu příjmů veřejné správy dochází k většímu financování, a tedy ke zkvalitňování městské infrastruktury. Důvodem ke zlepšování ze strany veřejné sféry mohou být samotné vypořádání se situací většího náporu na danou lokalitu i přirozená reakce na potřeby nových bohatších rezidentů.

Gentrifikanti jsou v první řadě těmi, kdo vyhledávají, a z velké části svou aktivitou také utváří identitu sousedství. Pro gentrifikované oblasti je tak často charakteristická vyšší občanská participace jejich rezidentů. Zkvalitňování bydlení v dané lokalitě se děje právě vlivem gentrifikantů, kteří renovace domů a revitalizaci jejich okolí iniciují – individuálně i jako komunita. Výskyt nových podniků je také vyvolán potřebou místních rezidentů po kvalitě a určité originalitě. z jiného úhlu pohledu se jedná i o oblasti, jež podněcují kreativitu (podle Floridy esencí rozvoje novodobých měst). (Florida, 2002) Takové kulturní prostřední je atraktivní pro velkou část společnosti, která na základě toho lokalitu navštěvuje či se zde zabydluje. Tyto oblasti jsou kulturními ohnisky města, v nichž dochází ke kumulaci kulturních a společenských aktivit, tím pádem i ke kumulaci takzvané kreativní třídy. Gentrifikovaná čtvrť se z těchto důvodů stává kulturně velmi produktivní. Vztah gentrifikantů ke kultuře čtvrti může také kromě produkce vyústit i konzervací některých kulturních projevů původních rezidentů k jejich udržitelné konzumaci. (Holland, 2012)

Renovované domy, udržované ulice, podniky nabízející pestrý sortiment a služby, ale i vysoká tolerance nejen marginální skupiny obyvatel, mají vliv na celkovou atmosféru dané čtvrti. Příliv nových rezidentů tvoří rozličnost obyvatel postupně vedoucí ke vzájemné integraci. v souladu s revitalizací okolí dochází také k výraznému snížení kriminality a k jejímu celkovému zbezpečnění.

4.7.2. Negativní dopady gentrifikace

Ačkoliv se může na první pohled zdát slovo revitalizace výhradně pozitivní, teoretici kladou velkou pozornost právě na negativním externalitám, které se s ní v praxi pojí. Glass, jako první sociolog mapující tento jev, popisuje ve své studii gentrifikaci jako proces, který ve zkoumané oblasti *„postupně mění bloky jeden po druhém, dokud se i ze skromných a ošuntělých domů nestanou elegantní a drahé rezidence a pracující třída je nakonec zcela nahrazena nižší a vyšší střední třídou.“* (Glass, 1964) Kriticky tím zdůrazňuje tuto rychlou a nevyhnutelnou sociální proměnu, kdy nově přistěhovaná střední třída vytváří nátlak nejen společenskou nadřazeností nad původními obyvateli, ale především ekonomickým růstem, jehož vlivem dochází k exkluzi chudších rezidentů. Na jedné straně silné pouto gentrifikantů vytvářející příjemné prostředí, na druhou jistá segregace „nezapadajících“ obyvatel, kteří nesdílejí stejnou životní filozofii. Žití v dané lokalitě se tak stává pro nižší sociální skupinu cenově nedostupné a komunitně nepřívětivé. (Zukin, 2010)

Gregory Squires k tomu dodává, že ačkoliv se gentrifikace jeví jako proces zkvalitňování bydlení a životního standardu ve městě, problémy nižší sociální skupiny to rozhodně neřeší. Gentrifikace hýbe s mnoha chudými lidmi, ale pro snížení chudoby dělá málo. (Squires, 1992) Příčinu problému nachází v rozsáhlé privatizaci nemovitostí a tím ztráty nástrojů správy města k řešení sociální otázky strukturální nevyváženosti. Pestrost lidí je jen na úrovni životního stylu, nikoliv na úrovni společenské stratifikace. Vyšší střední třída v pokročilé fázi gentrifikace homogenizuje.

Z ekonomického hlediska tedy dochází k růstu nájmů, cen nemovitostí a celkově vyšší cenové hladině základních spotřebních položek. Zároveň je ale bydlení v gentrifikované čtvrti natolik žádané, že ceny rostou nad úroveň svého původního potenciálu a nemovitosti se stávají nadhodnocené. Dochází tak ke ztrátě finančně dostupného bydlení pro méně bohaté rezidenty. Tento stav je ale velmi těžké zvrátit, jelikož krizové situace využívají pronajímatelé jakožto podnikatelské příležitosti, čímž celý problém prohlubují. Vzhledem k rapidního růstu ceny žití v dané lokalitě se pro řadu majitelů stává dokonce výhodnější nemovitost pronajímat a mít z ní vysoký zisk než v ní nákladně žít. Tato expanze je však dlouhodobě zcela neudržitelná a časem přinese další, ovšem reverzní krizi.

Řada teoretiků také tvrdí, že od určité fáze gentrifikace dochází ke ztrátě dosud tak hodnotné autenticity. Čtvrť je postupně pohlcena ekonomickým tlakem, který je vytvářen na její zázemí. Například renovace může mít za následek unifikovanou modernizaci, která obírá okolí o jeho rozmanitost. Dále je to zánik těch levných podniků a zchátralých staveb, které byly ve své podstatě také výrazným kulturním projevem. Jak tvrdí Adriana Holland, dnešní postindustriální společnost založená na terciálním sektoru (službách) je primárně vedena spotřebou nehmotné produkce. (Holland, 2013) Kultura se tak stává zbožím, které nejčastěji spotřebovává právě střední třída, konkrétně yuppies. Autenticita čtvrti lákavá pro gentrifikanty však s přítokem kapitálu, ale i s příchodem jich samotných, částečně mizí, neboť dochází k postupné exkluzi rezidentů, kteří byli jejími nositeli. Příliv nových obyvatel, jejichž motivace je založena na vlně trendu, může rovněž znamenat mělký či tendenční vztah s místem, který nemá dostatečně hluboké kořeny. Ty se mohou v momentě první krize velmi rychle přetrhat a odchod střední vrstvy tím bude rychlejší než její příchod. Radikální a primárně rychlá transformace gentrifikované čtvrti má rychlý nástup, a pokud dosáhne finální fáze, i těžký pád.

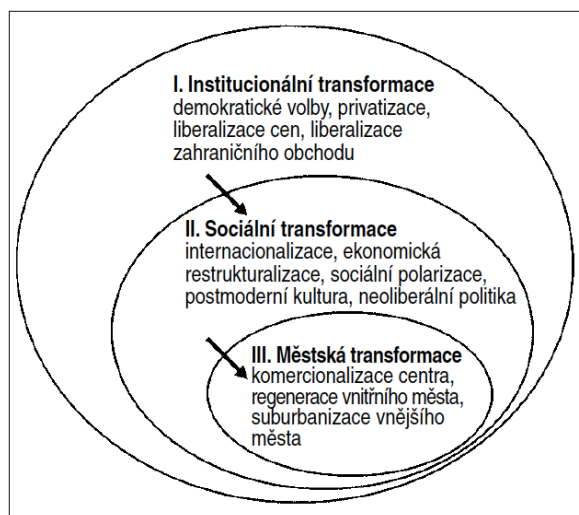
4.8. Specifikace gentrifikace v českých městech

Všechny výše zmíněné teoretické studie byly založeny na zkoumání transformace měst anglosaských zemí s demokratickým politickým systémem jako jsou USA, Kanada, Velká Británie a Austrálie. Pozorování probíhala převážně v 70. a 80. letech 20. století. Specifika volného trhu a soukromého vlastnictví nemovitostí jsou pravděpodobně důležitým základem pro vznik gentrifikace. v poslední přibližně dvou dekáдах se ale tento fenomén dostal až na globální úroveň a v důsledku politických reforem dříve socialistických zemí je problematika gentrifikace zaznamenatelná i zde. Následující kapitola rozebírá znaky a vlastnosti měst postsocialistických zemí, konkrétně území České republiky, ve kterých ke transformaci dochází také, ale v důsledku jiných příčin a v kontextu jiné doby.

Transformace českých měst po roce 1989 byla zcela pochopitelně nevyhnutelná. Jejich rozvoj ovšem nebyl náhlý. Prvním krokem k jejímu uskutečnění byla přirozeně reforma institucí a s nimi zavedení pravidel volného trhu. Další zásadní složkou proměny byla v 90. let restituce a privatizace znárodněného majetku zpět do soukromého vlastnictví. Poslední ze tří stěžejních ekonomických restrukturalizací bylo otevření se celosvětové ekonomice. Sociální geograf Luděk Sýkora o těchto krocích píše jako o zásadních podmínkách pro činnost ekonomických subjektů, jednotlivých domácností a tím vstoupení do éry kapitalistické společnosti. Tuto první část víceúrovňové transformace nazývá institucionální. Sýkora ovšem neopomíná i sociální rovinu přeměny. Příchodem západního vlivu se společnost začíná více sociálně polarizovat a vzniká pro globalizaci typická postmoderní kultura a neoliberalní politika. (Sýkora, 2014).

Vlivem těchto faktorů dochází k pro nás hlavní změně – k městské transformaci. v období socialismu byla bytová krize řešena masivním přesídlením obyvatel do sídlištních čtvrtí na okraje měst. Do roku 1989 se proto řada vnitřních částí potýkala s problémem chátrání a nedostatkem investic. (Ouředníček, 2013) Po revoluci dochází k jejich proměně, která je hnána primárně tržní ekonomikou vzhlížející k západním metropolím. Oblasti se sice začaly fyzicky regenerovat, ovšem pomocí výstavby řady

obchodních a administrativních komplexů. (Sýkora, 2014). Naopak funkce bydlení pokračovala ve svém trendu a byla vytlačena do suburbí. Problém sídelní kaše tak vznikl velmi rychle a téměř nekontrolovatelně. Urbanismus českých měst prošel od té doby radikální přeměnou, kterou šlo ve svých začátcích poměrně těžko řídit či regulovat.



Obrázek 6 – Víceúrovňová transformace. Zdroj: Sýkora, Bouzarovski (2012)

Kapitalizace společnosti proto neměla za následek okamžitý proces gentrifikace, jak by se dalo možná očekávat, ale naopak docházelo k rozsáhlejší a rychlejší suburbanizaci. Postupné prohloubení devalvace rezidenčních čtvrtí ve středu měst snižují i tržní hodnotu, která se ekonomický rozmachem 90. let stále držela výš, než by teorie Land rent požadovala. Jak tvrdí Sýkora, proměna společnosti je mnohem delší a složitější. Dopady druhého demografického přechodu a zmenšování velikosti domácností s ním spojené tak u nás nastávají až později. Zároveň se postupně formuje skupina obyvatel, kterou následně můžeme označovat jako gentrifikanty. Tito obyvatelé bohatnou a nabírají na síle, kterou jako aktéři procesu potřebují. Veškeré složité procesy postupně spoluvytváří podmínky pro vznik gentrifikace v některých českých městech.

4.9. Nástroje aktérů gentrifikace

Smyslem zkoumání této práce je skrze popsání procesu gentrifikace a porozumění systémům, které mu předchází, dojít k poslední stěžejní fázi – prevence, potlačování a usměrňování negativních dopadů gentrifikace a konzervace těch pozitivních. Důležitou roli má právě činnost jednotlivých aktérů, kteří mohou společným úsilím tohoto ideálního stavu dosáhnout. Následující kapitola osvětlí, jaké formy a způsoby jejich prevence, ochrany i boje mohou být. Koordinace a správné vyvážení těchto činností může dosáhnout podstatných výsledků.

4.9.1. Územně plánovací dokumentace

Činnost zástupců veřejné správy města a městských částí je pro dlouhodobý rozvoj území naprosto zásadní. Úloha správních orgánů je formování vizí a koordinování stanovených postupů vedoucích k dosažení krátkodobých a dlouhodobých cílů, tak i veškerých vnějších faktorů ovlivňujících proměnu města a jeho společnosti. Tyto záměry by měly zajistit naplnění potřeb současné společnosti, ale také té budoucí. Hovoříme proto o termínu *udržitelný rozvoj území*. Koncept udržitelného rozvoje území lze definovat jako „*zlepšování životní úrovně a blahobytu lidí v mezích kapacity ekosystémů při zachování přírodních hodnot a biologické rozmanitosti pro současné a příští generace.*“ (Maier, 2012) Pro zkoumání cílů rozvoje města vznikají a fungují správní instituce, které dávají problematice odbornou záštitu. Například magistrát hlavního města Prahy reformoval v roce 2013 orgán zabývající se rozvojem města a vytvořil novou příspěvkovou organizaci Institut plánování a rozvoje (zkráceně IPR), který je hlavním koncepčním a poradním pracovištěm hl. m. Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města. Právě tyto orgány mají dohled nad geografickými transformacemi města a mají nejvíce dat a dalších podkladů k jejich zachycení, jako je právě tvorba územně plánovacích studií a strategií a zároveň dohled nad veřejnými projekty výstavby a revitalizace. Orgány jako jsou IPR nebo dále *Sekce rozhodování o územní magistrátu Prahy* mají také důležitou roli v kontrole a usměrňování výstavby, která má chránit město před ekonomickými zájmy investorů.

Kromě prostorového rozměru je důležité zohlednit i časový rozměr, což je velká proměnná, u níž je obtížné předvídat pozitivní i negativní dopady na vývoj města. (Maier, 2012) Podle stavebního zákona České republiky má být územní plánování ve „*vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ (§ 18 odstavec 1 stavebního zákona). Na základě stanovy zákona vznikají zásadní strategické dokumenty, které mají tyto plány podrobněji specifikovat jak na úrovni lokální – městských částí a měst, tak na úrovni státu, i v měřítku Evropské unie.

4.9.2. Aktivní občanská společnost

Negativní dopady rezidenti gentrifikovaných oblastí začnou vnímat v momentě, kdy se pro ně revitalizace okolí stává v něčem omezující. (Lees, Slater, & Wyly, 2010) Pokud činnost veřejné správy v tomto ohledu nedostačuje, občanská společnost má tu možnost prosazovat zájmy místních obyvatel. Aktivita občanů a občanských sdružení je zásadním nástrojem resistance vůči takovému průběhu změn. Jejich činnost může mít podobu kritiky či požadavku naplnění potřeb a přání obyvatel. Toho mohou docílit formou protestů, peticí, diskuzí, ale také kooperací s dalšími zainteresovanými aktéry. Nejeфекtivněji toho dosahují apelem na správní složky i spoluprací se subjekty, jako jsou právě developři.

4.9.3. Podpora kulturní identity

Kulturní identita sousedství je klíčovou pro vznik gentrifikace, jelikož dělá sousedství atraktivním pro potenciální gentrifikanty. Jejich příchodem je ale zároveň nejohroženější v celém procesu. Městská kultura je živý organizmus, který je svou autenticitou těžce uchopitelný. o to hůř je složité ji ochránit. Jako formu pozitivní gentrifikace lze ovšem brát kultivaci kulturního potenciálu lokality. (Zabloudilová, 2016) Funkce kulturních a uměleckých subjektů se tak může stát dalším a poměrně zásadní nástrojem uchování a prohloubení identity čtvrti, zintenzivnění kladných stránek revitalizace a potlačení negativní komercializace.

5. Předpoklady území Karlína pro vznik gentrifikace

5.1. Čtvrť Karlín jako vnitřní město

Katastrální území Karlín v současné době spadá do správy městské části Praha 8. Nachází se východně od Nového Města a svou severní částí lemuje břeh Vltavy. Ostatní hranice tvoří úpatí vrchu Vítkov a od středu města nejvzdálenější čtvrť Libeň. Metropolitní plán hlavního města Prahy dělí toto katastrální území do pěti územních celků, které dohromady zabírají 216 hektarů. (IPR, 2019)

Na základě rozdělení podle analytických podkladů Metropolitního plánu definuji oblasti následovně:

- Karlín

Území označované v Metropolitním plánu jako Karlín je historickým jádrem lokality. Jedná se o původní blokovou zástavbu o rozloze 76 hektarů, čímž tvoří největší a nejjednotnější plochu tohoto katastrálního území. Funkce dané oblasti je obytná, stav stabilizovaný a parcely jsou zastavěné, nebo zde v menším procentu probíhá nová výstavba a rozsáhlejší rekonstrukce. Architektura domů je průřezem od pozdního klasicismu, neoklasicismu až po secesi. Tato část je spolu s budovou Invalidovny historicky nejhodnotnější, a proto je jako součástí městské památkové zóny chráněna stanovenými regulacemi. v katastrálních mapách je tato oblast navíc rozdělena na Karlín-západ a Karlín-východ. Východní část začíná secesní zástavbou, v době jejího vzniku označována jako Nový Karlín.

- Karlínské nábřeží

Karlínské nábřeží obepíná historické jádro Karlína ze severní a západní strany. Zde se nachází také oblast Florence kumulující hned několik dopravních uzlů. Prochází tudy dvě významné dopravní stavby – severojižní magistrála a Negrelliho viadukt. Zbytek severní části tvoří nové Karlínské nábřeží, které leží na již zasypaném rameni řeky. Potkávají se tu typická karlínská architektura s rozsáhlým komplexem moderních budov na poměrně nedávno vybudovaném nábřeží. Typ struktury zástavby je označován jako hybridní, využití území je ale primárně obytné.

- Invalidovna

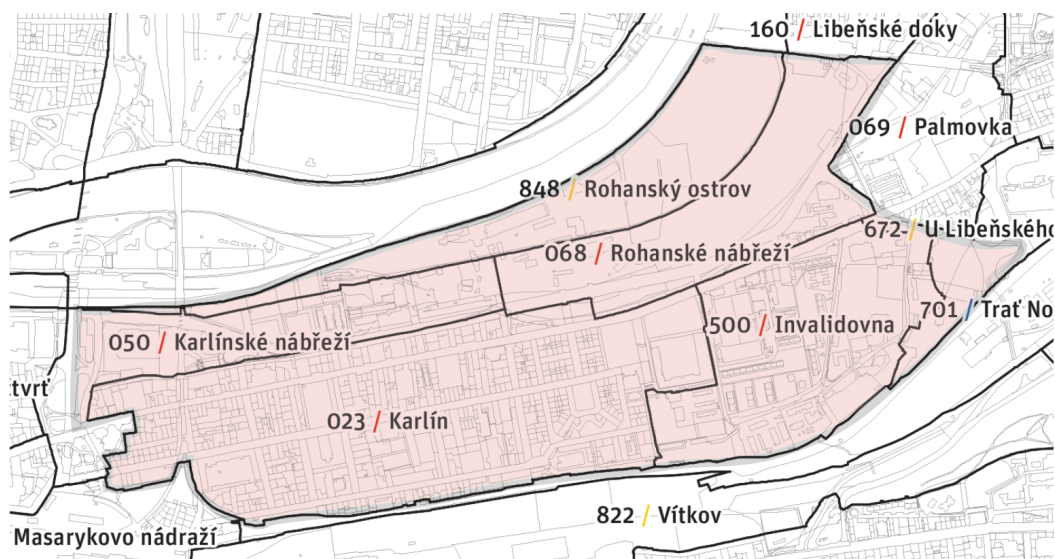
Ačkoliv lokalita nese název po stejnojmenné budově bývalé Invalidovny, tuto barokní památku sem neřadíme. Sídliště Invalidovna stojí východně od historického Karlína. v katastrálních mapách je oblast výstižněji označovaná jako *Za Invalidovnou*. Jedná se mimochodem o jeden z prvních urbanistických projektů československého poválečného sídliště. Tak jako dřívější lokality je její funkce obytná, struktura zástavby je však modernistická.

- Rohanské nábreží

Rohanské nábreží je čtvrtou a nejprogresivnější oblastí budoucí podoby Karlína, v severovýchodní části tohoto katastrálního území. Vzniklo v místech bývalého karlínského přístavu, který byl do 50. let 20. století postupně zasypáván a budován v pevninu. Momentálně je tato lokalita v procesu transformace. v průběhu následujících let zde bude probíhat realizace projektů obytných domů, které mají vyplnit tuto prozatím prázdnou plochu. v současné době je typ struktury hybridní a využití oblasti bude opět obytné.

- Rohanský ostrov

Posledním segmentem této čtvrti je Rohanský ostrov. Odkazuje na již neexistující ostrov, který byl zasypáním jednoho z ramen Vltavy propojen s pevninou. v budoucnu by měl být znovu oddělen kanálem. Tato oblast je v procesu revitalizace, její využití zůstává pouze rekreační. Jedná se proto o typ struktury parkového prostranství. v rámci projektů výstavby bytových domů na Rohanském nábreží bude simultánně realizována i přeměna této lokality v rekreační park.



Obrázek 7: Mapa území Karlína. Zdroj: IPR (2019), vlastní zpracování

5.2. Historická transformace Karlína

Karlín se stal významným územím již v době svého vzniku. Čtvrť si totiž mohla hrdě přivlastnit přídomek nejstaršího předměstí města Prahy. Do té doby se zde nacházely menší manufaktury, rozsáhlé zahrady, ovocné sady, dodnes stojící pražská Invalidovna a několik málo dalších domů, které nabízely řadu hospod a tančiren. Špitálsko, jak se této oblasti dříve říkalo, využívali Pražané především k rekreaci. Obliba blízké lokality tím pádem na svou proměnu nemusela dlouho čekat a roku 1817 vznikla obec Karlín. Pojmenována byla po manželce Františka I., Karolíně Augustě. (Míka, 2011) Svou rozlohou vyplnila dosud urbanisticky neuchopený prostor mezi hranicí Nového Města a barokní stavbou Invalidovny. Katastrální území obce sahalo až k břehům Vltavy a její součástí se proto stal i tehdejší Rohanský ostrov.

Projekt výstavby se od zbytku tehdejší pražské zástavby výrazně lišil svým moderním urbanistickým řešením tvořící jednotu blokové zástavby a pravidelné pravoúhlé členění ulic. Jako předměstské části patřila Karlínu úloha primárně rezidenční. v době svého založení probíhala demografická revoluce, kdy počet obyvatel Prahy výrazně rostl. Město muselo postavit nové domy, které by tyto potřeby naplnily. v první vlně zástavby proto vznikly převážně činžovní domy ve stylu pozdního klasicismu.

Důsledkem průmyslové revoluce docházelo od 18. století k postupnému rozvoji Prahy. Naplnění potřeb technického pokroku tehdejší doby a značný příliv obyvatel vyžadovaly větší expanzi města. Funkci ruční a manufakturní výroby přebrala tovární a strojní velkovýroba a pro továrny tohoto typu se hledaly rozsáhlejší parcely se strategickou polohou v blízkosti potřebných zdrojů a středu měst pro co nejjednodušší dopravu. Karlín tyto předpoklady naprosto splňoval a od poloviny 19. století zde vznikají významné pražské továrny – strojírny Breitfeld, Daněk a spol. či Havelka & Mesz, závod bratří Janoušků a pravděpodobně nejprogresivnější elektrotechnický závod Františka Křižíka. (Míka, 2011) Karlín svou rezidenční úlohou v tomto období rozšiřuje, získává i status průmyslové zóny. Roku 1822 je zde vybudován vůbec první pražský obchodní přístav. Kromě průmyslu a obchodu sloužila čtvrť jako vojenská základna v budově karlínské kasárny postavené roku 1848. k ní patřilo rovněž vojenské pohřebiště, střelnice a škola.

Se zvyšováním úlohy průmyslové čtvrti rostla nová zástavba splňující tehdejší nejmodernější požadavky na kvalitu bydlení. Pravidelné bloky s do té doby jednopatrovými a dvoupatrovými stavbami v empírovém slohu časem doplnily či dokonce nahradily neoklasicistní činžovní domy, ale i další veřejné obecné a významné budovy. Vznikaly kulturní a veřejné stavby, které formovaly kulturní identitu čtvrti. Karlín tím významně přispíval k modernizaci a urbanizačnímu procesu Prahy i celkovému posílení a kultivaci české společnosti v tehdejším Rakousko-Uhersku. Desítky občanských spolků a sdružení rozvíjely zdejší obyvatele v otázkách politických, ekonomických, sociálních a kulturních. Snaha o organizaci pražského dělnictva přicházela právě z karlínských továren. v roce 1921 je v karlínské hospodě, nacházející se v místním Národním domě, založena Komunistická strana Československa.

Počátkem 20. století zaniká bývalá střelnice mezi dnešní karlínskou zástavbou a budovou Invalidovny a na parcelách roste obytná část Karlína. Nový Karlín představuje činžovní domy a veřejné stavby jako výše zmíněný Národní dům či základní škola na dnešním Lyčkově náměstí. Architektura nové výstavby je secesní a pozdně secesní. Celá obec Karlín je roku 1922 (jako mnoho dalších oblastí) připojena k městu

v rámci vzniku takzvané Velké Prahy. Karlín tím přichází o svou dosud výraznou nezávislost a stává se integrovanou jednotkou hlavního města.



Obrázek 8 – ZŠ a MŠ Lyčkovo náměstí. Zdroj: Radek Úlehla (2019)

Po dostavění secesního Karlína se fyzická podoba čtvrti na delší dobu ustálila. v roce 1926 zanikl karlínský přístav a v místě zasypaného ramene řeky vyrostlo v meziválečném období několik domů. Zásadním přírůstkem bylo až roku 1959 experimentální sídliště Invalidovna východně od vojenské Invalidovny. Na rozdíl od později masově produkovaných sídlišť po celém Československu měl být tento projekt průkopnickou vizí moderního bydlení. Mezi panelovými domy se jedná o poměrně unikátní architektonický počín. Sídlíště je do jisté míry solitérem od karlínského historického jádra záměrně izolovaným, tím pádem svou infrastrukturou i nezávislý.

V roce 1974 byl zahájený provoz první linky pražského metra. Úsek, na němž jezdily soupravy začínal stanicí Kačerov a končil zastávkou Sokolovská (přejmenovanou na Florenc), která se stala první stanicí metra na území Karlína. Výstavba si vyžádala zbourání několika domů. o pět let později začala výstavba nového úseku, do čtvrti přibýly další dvě zastávky metra – Křižíkova a Invalidovna. v průběhu rozvoje dopravní infrastruktury se Florenc stala přestupní stanicí pro metro i další dopravní prostředky.

5.3. Deprivovaná oblast Karlína

Kromě vzniku poměrně odděleného sídliště Invalidovna a výstavby metra nebylo období normalizace pro Karlín výrazně progresivní a až do konce komunistického režimu tu vznikly pouze dvě budovy hotelových komplexů – Olympik a Hilton. Naopak k největšímu úbytku zástavby, a především k největšímu úbytku kulturní hodnoty došlo zbouráním vlakového nádraží Těšnov. Jedinečná novorenesanční stavba musela ustoupit výstavbě severojižní magistrály procházející přes místo. Rozvoj oblasti zcela stagnoval a bytový fond bez výrazných renovací postupně chátral. Karlínské továrny se v průběhu let přestěhovaly, nebo zanikly a lokalita proto časem přišla o přítok kapitálu s nimi spojeným. (Ilík & Ouředníček, 2007) Dominantní funkce tehdejšího předměstí postupně ztratily na své kvalitě a významu pro chod zbytku města. To a politika socialistického státu měla za následek snížení úrovně sociální struktury karlínských rezidentů. Historicky byl Karlín spojován s průmyslem a dělnickou třídou žijící v okolí. v návaznosti na dělnickou symboliku začala s příchodem komunistického režimu řada vyvlastněných činžovní domů sloužit sociálnímu bydlení. Dělnická a později romská oblast si sebou nesla řadu negativních konotací spojených s nižším sociálním statutem svých rezidentů. s množstvím hospod, heren, nočních podniků a zastaváren na metr čtvereční se mohl Karlín řadit mezi jednu z nejzahuštěnějších částí Prahy. (Zabloudilová, 2018) Přírozeným důsledkem situace byla vyšší kriminalita. Mezi roky 1995–2003 patřila čtvrť podle statistických údajů k oblasti s nejvíce nahlášenými trestnými činy hned za centrem města. (Jíchová, & Nemeškal, 2015) Karlín spadnul mezi sociálně slabší části hlavního města.

Polistopadový vývoj vnitřních částí Prahy postupoval stejným tempem a způsobem, jak tomu bylo v ostatních městech republiky. v 90. letech si tato sousedství prošla, ostatně jako všude jinde, privatizací a procesem suburbanizace. Velmi nízká cena pozemků a rozsáhlé brownfieldy přinesly první zárodky revitalizace oblasti. Privatizace bytových domů, ale naopak provázela vyšší cena, než tomu bylo v jiných oblastech vnitřního města. (Sýkora & Šimoníčková, 1994) *„Tato skutečnost prozrazuje, že budoucí vlastníci již na počátku 90. let dobře vnímali rozdíl mezi aktuální hodnotou karlínských nemovitostí a jejím potencionální cenou v budoucnu. Relativně vyšší ceny dražeb v malé*

privatizaci tak lze vysvětlil existencí rent gap.“ (Ilík & Ouředníček, 2007) Průběh privatizace můžeme označit za první, ale zatím malé zárodky projevu gentrifikace.

Do začátku milénia proběhla renovace bytového fondu spíš v drobných formách a v minimálním množství. Privilegované projekty nové výstavby byly naplánované výhradně pro komerční účely. (Sýkora, 2001) Funkce bydlení Pražanů byla stále více přesunována do okrajovějších částí města a její středy začaly v průběhu kapitalizace společnosti paradoxně víc upadat. (Hnilička, 2012)

Zásadní zlom přišel po ničivé události v roce 2002. Českou republiku zasáhly jedny z nejničivějších povodní v historii. Karlínu ležící v údolí nivy Vltavy se stoupající řeka logicky nevyhnula a oblast čelila podobným problémům několikrát předtím. Již v roce 1890 zažila Praha silnou povodeň, kdy byl mimo jiné značně poškozený i Karlův most. Nečekaně rozsáhlé záplavy město zažilo až v létě roku 2002. Tentokrát voda dosáhla o tři metry výš než tehdy. Řeka měla také téměř 50x rychlejší průtok, než obvykle a vodu zastavilo až úpatí kopce Vítkov necelý kilometr od původního břehu řeky. Odborníci označili vodu jako pětisetletou. v Karlíně se rozvodněná Vltava rozprostřela po celé čtvrti, výrazně ale poničila i sousední Libeň a Holešovice.



Obrázek 9 – Povodně v roce 2002. Zdroj: ČTK (2002)

Největší katastrofou bylo poškození původních základů historické zástavby Karlína. Podloží, na němž čtvrť stojí je totiž složené z bahna, písku a sutin zbořené židovské čtvrti z období asanace Prahy. Tím pádem poměrně nestabilní a řada domů tlak proudu nezvládla, docházelo k jejich značnému poškození. v důsledku podmáčené půdy se zřítily čtyři domy a mnoho dalších bylo nutné strhnout kvůli špatné statice. Škoda na majetku v tomto katastrálním území byla vyčíslena na neuvěřitelných 7,5 miliard Kč, což činilo desetinu celorepublikového součtu. (Sehnoutka, 2012)

5.4. Kulturní zázemí Karlína

Kulturním zázemím, jimž se čtvrť pyšnila, byla bezesporu historická zástavba rozsáhlého bytového fondu, industriálních továren a veřejných staveb. Od mimořádného empiru, přes typický novoklasicismus, až po okázalou secesi. s obdobím průmyslového rozmachu vznikaly stavby industriální, které se staly i přes svou ztrátu funkce hodnotným kulturním dědictvím. Nejvýraznějšími veřejnými stavbami je dodnes stojící novogotický kostel sv. Cyrila a Metoděje, Lyčkova škola, Sokol, nebo Národní dům. Pestrá rezidenční zástavba, letitá tradice komunitního života a nádech industriální syrovosti vytvářel určitou autenticitu. Karlín byl v průběhu 20. století více méně zachovalý v této podobě, neprobíhaly zásahy, které by architektonickou synergii narušily či ji někam posunuly.

Ač oprýskaná a stagnující čtvrť si dokázala udržet jedinečnou atmosféru. Přesto, že karlínské obyvatelstvo v průběhu let snižovalo svůj sociální status, udržovalo si stále jistou diverzitu. Nejvýraznějšími hmotnými představiteli tohoto genia loci byly karlínské putyky. Typicky české hospody se stálou podobou a stálými návštěvníky byly podle slov původních obyvatel tmelem místní pestré komunity. (Zabloudilová, 2018) Vytvořili tak nenápadnou, ale dost charakteristickou subkulturu.

Přes toto možná lehce idealizované vzpomínání dřívějších rezidentů byla oblast neprogresivní a ve své neměnné podobě upadající. Noční podniky, nonstop hospody, herny a zastavárny byly sice místem setkávání, nesly však řadu problémů v podobě rušení nočního klidu a kriminality.



Obrázek 10 – Původní karlínská hospoda Rapid Bar 65. Zdroj: Radek Úlehla (2019)

6. Transformace Karlína

Po ústupu rozvodněné Vltavy zůstala čtvrť ve zuboženém stavu. Vlhkost, bahno a silný zápach byly nepříjemnou i potenciálně nebezpečnou památkou na tuto událost. Vzniklé škody bylo třeba rychle odstranit s pomocí veřejné vybavenosti, revitalizace si však žádala investice. Stržení některých podmáčených domů nebylo ovšem vždy nezbytně nutné a ve shodě s památkáři. Pro některé majitele bylo jednodušší dům strhnout, neboť úroveň jejich obyvatelnosti byla na kritické hranici ještě před samotnými záplavami. Renovace by si pak žádala značné finance. (Minář, 2003) Karlín se jako nejvíce poničená městská oblast stala středem pozornosti veřejnosti. Ambice na jeho obnovu neměli pouze politici, ale i developeři, kteří již v předchozích letech lokalitu využili pro první zdařilé renovační projekty. Začíná se tím psát historie nového Karlína.

Povodně si vyžádaly úplnou evakuaci Karlína, kdy z postižené lokality muselo odejít přibližně 20 tisíc lidí. Část z evakuovaných obyvatel se už do svých domovů nevrátila. (Ilík & Ouředníček, 2007) Důvodem bylo dlouhodobější neobyvatelnost některých domů či bytů v přízemních patrech. Příčinou byla ničivost vody, ale také dlouholetá zanedbanost bytového fondu, která se o to více podepsala na délce obnov. Celkově tak v následujících letech došlo k poměrně vysoké fluktuaci rezidentů, a primárně i k migraci jejich původních. Ačkoliv nás teorie gentrifikační odkazuje na socioekonomické příčiny této exkluze, v případě Karlína to byla mimořádná přírodní

katastrofa, která své obyvatele „vyhnala“. s prvními následky poškození se oblast sice vypořádávala během několik týdnů, mnoho z domů se ovšem neobešlo bez delších a komplexnějších oprav. Devalvovaný bytový fond tak musel být renovován a lokalita celkově regenerována.

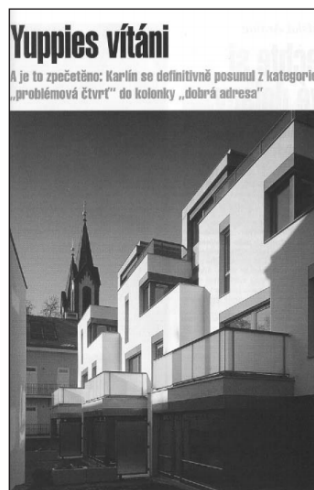
Pro zabránění dalších škod způsobených případným zvýšením hladiny Vltavy, byly v roce 2006 dokončeny protipovodňové zábrany po celé délce Karlínského a Rohanského nábřeží. Jedním z prvních a nejkomplexnějších projektů revitalizace popovodňových oblastí bylo Rohanské nábřeží. Zde do té doby stálo několik málo objektů, lokalita však od konce 90. let čekala na svou transformaci. Takzvaný River City Prague je projektem skládajícím se ze sedmi na sobě nezávislých budov. Jejich funkce je primárně administrativní, dále pak je zde hotel a dvě obytné rezidence. Některé z těchto staveb získaly řadu architektonických ocenění. Tím a neobvykle zvoleným umístěním získal projekt pozornost široké veřejnosti. Dříve věhlasná romská čtvrť se rázem stává investory vyhledávanou lokalitou. Karlín započal svou fyzickou, ale především socio-ekonomickou transformaci.

V průběhu posledních deseti let se stal zhmotněním pražské gentrifikace. Média začala slovní spojení – gentrifikovaný Karlín, používat zcela automaticky, ačkoliv se mnoho odborných studií tímto fenoménem u nás, a tímto územím obzvlášť, nezabývalo. Cílem následující kapitoly je shrnutí a zhodnocení proměn, k nimž došlo na katastrálním území Karlína od povodních roku 2002. Závěry z rozboru sociální, ekonomické a kulturní roviny vycházejí z údajů ČSÚ, Geoportal a z vlastního zkoumání.

6.1. Sociální transformace

Transformace Karlína nastala zcela radikálně, z „problémové čtvrti“ se stala „dobrá adresa“. Pozitivním sociální dopadem bylo zlepšení kvality života v oblasti, ke které docházelo postupně, avšak nevyhnutelně s ohledem na popovodňový stav. Do sousedství se začalo stěhovat nové obyvatelstvo zastupující novou střední vrstvu, která zde začala trávit svůj pracovní i volný čas. Toto sousedství, i když trochu odsunuté od centra města, se znovu po desítkách let stalo oblíbeným místem Pražanů. Následující kapitola

rozebere restrukturalizaci karlínských rezidentů zároveň pohyb lidí, kteří svůj čas v tomto sousedství tráví různým způsobem.



Obrázek 11 –Pozitivně laděný článek: Yuppies vítáni. Zdroj: EURO (2006)

6.1.1. Restrukturalizace obyvatelstva

Ke zjištění, zda došlo k exkluzi původního obyvatelstva nižší třídy, a naopak k příchodu nové střední třídy, je třeba analyzovat několik statistických údajů, které by toto tvrzení mohly potvrdit či vyvrátit. k posouzení, zda došlo k přistěhování skupiny *yuppies*, budeme zkoumat obměnu a velikost populace, věk, vzdělání, rodinný stav, velikost domácností a ekonomickou aktivitu karlínských rezidentů.

- Přírůstky a úbytky obyvatel

Vývoj pražské populace v průběhu 90. let, a ve vnitřním městě obzvlášť, podléhal procesu suburbanizace. Postupně tím docházelo k značnému úbytku populace Prahy, která mezi lety 1993–2001 klesla celkem o více než 57 tisíc obyvatel. Následující rok (paradoxně ve stejný, kdy došlo k povodním) se trend obrací. Kromě roku 2013, kdy došlo ke drobnějšímu snížení, populace Prahy exponenciálně roste. v oblasti Karlína však docházelo k dlouhodobějšímu poklesu, který mohl být způsoben snižováním velikosti domácností a zároveň k pomalému navyšování bytového fondu.



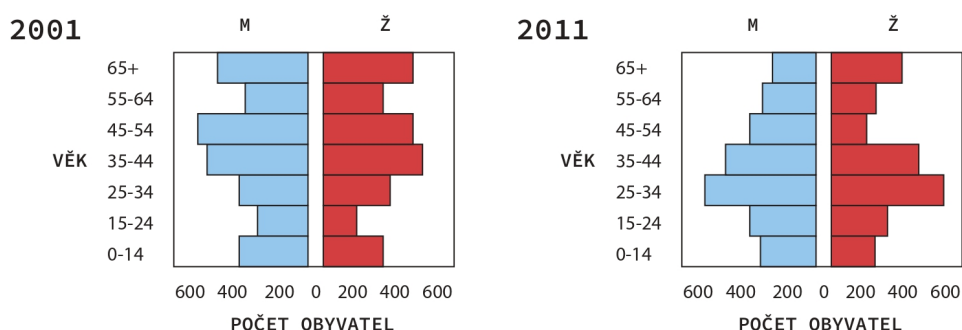
Graf 1 – Srovnání přírůstku a úbytku obyvatel. Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Přirozená obměna populace je tvořena součtem narozených a zemřelých. Migrační přírůstek pak uvádí rozdíl mezi vystěhovalými a přistěhovalými rezidenty. ze statistických údajů ČSÚ vyplývá, že katastrální území Karlína zaznamenalo dynamickou proměnu svých obyvatel. ve zkoumaném období mezi lety 2001 až 2018 docházelo k celkovému úbytku obyvatel až do roku 2009. Hlavní příčinou bylo právě vystěhování původních rezidentů. Od tohoto roku lze poprvé zaznamenat i mírný nárůst. k dalšímu populačnímu poklesu dochází, ale o pouhé dva později. i přes přirozený přírůstek se dlouhodobě celkový počet obyvatel propadá. Zlom přichází v roce 2016, kdy se do Karlína nastěhovalo 358 nových rezidentů, tedy výrazně nejvíce za posledních 20 let. Na *grafu 1* lze zaznamenat vysokou proměnu obyvatelstva. Souhrnně se v tomto období vystěhovalo více, než 15 tisíc obyvatel a přistěhovalo 14 tisíc. k 31.12.2018 eviduje městský úřad na území Karlína 11 234 rezidentů. z podrobnější rozboru také vyplývá, že přirozená proměna obyvatelstva převažuje v oblasti sídliště Invalidovna. Naopak v ostatních částech čtvrti je to obměna migrační.

Z dalšího statistického zdroje *Atlasu obyvatelstva*, jenž graficky analyzuje migraci v Praze mezi roky 2000–2013, lze předchozí čísla ČSÚ potvrdit. Zároveň také doplňuje migrační vývoj o věkovou strukturu vystěhovalých a přistěhovalých obyvatel. v oblasti Rohanského nábřeží se v průběhu zkoumaného období zvýšil věkový průměr rezidentů, ovšem jde o novou zástavbu a mírný nárůst je tak zcela přirozený. Ostatní části území Karlína však zaznamenaly pokles zejména starších osob a mladistvých. Naopak největší přírůstkem jsou obyvatelé ve věku 15 až 29 let.

- Věková struktura

Mezi sociálně slabší skupinu obyvatel zasažených socioekonomickou transformací sousedství patří kromě nižší společenské vrstvy také starší obyvatelé. (Ilík & Ouředníček, 2007) Stárnoucí populace je tedy v procesu gentrifikace také jednou ze skupin postižených rezidenční exkluzí. (Vidovićová & Gregorová, 2016) Následující rozbor „Atlasu obyvatelstva“, založeném na Sčítání lidu, domů a bytů prováděném každých deset let, ukáže, k jaké věkové restrukturalaci v průběhu posledních třech sběrech dat docházelo. (Pospíšilová, & Nemeškal, 2015)



Graf 2 – Věková struktura obyvatel Karlína. Zdroj: ČSÚ (2015), vlastní zpracování

Věková struktura Prahy v roce 1991 zcela viditelně odpovídala procesu suburbanizace. ve středu a vnitřních oblastech města výrazně převažovali senioři a s přibývajícím vzdáleností od centra se postupně čtvrti omlazovaly. ve vnějších oblastech tedy převažují děti a mladí lidé do 44 let. v dalším sčítání lidu, domů a bytů roku 2001 se věkové rozdíly mírně vyrovnávají. ve vnitřku měst převažují osoby ve věku 45 a výše. Karlín je však výjimkou a v porovnání s pražským průměrem dominovaly dvě skupiny obyvatel ve věku 15–44 a nad 65 let. Ostatní věkové kategorie jsou pod pražským průměrem.

Nejnovější statistiky ukazují podrobnější analýzu jednotlivých katastrálních území. Tendence omlazování vnitřních částí města je v roce 2011 už výrazněji pozorovatelná. Další čtvrti jako například Žižkov, Nové Město či Letná tento trend následují. Karlín rozdělený do čtyř částí vykazuje smíšené věkové rozložení. v porovnání s pražským průměrem převažují v oblasti Karlín–západ děti, mladiství a osoby

produktivního věku do 44 let. v části Karlín-východ a Karlínské nábřeží dominují lidé ve věkové kategorii 15–44 roků. Sídliště Invalidovna si naopak zachovává původní strukturu a v této poslední části čtvrti převažují starší lidé ve věku nad šedesát pět.

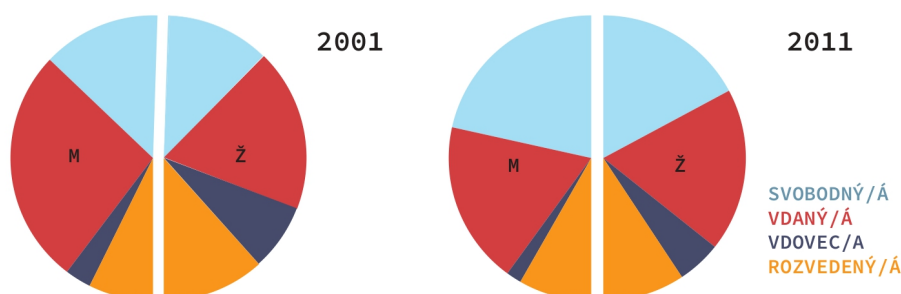
- **Vzdělání**

Struktura vzdělanosti rezidentů Karlína se proměnila následovně. v roce 2011 byl zaznamenán největší úbytek osob se středním vzděláním bez maturity oproti předešlému sčítání z roku 2001. Dále došlo k úbytku rezidentů se základní školou, s úplným středním vzděláním a s vyšší odbornou školou a nástavbou. Přesto se skupina obyvatel s dokončeným studiem a oba typy střední úrovně stávají jednoznačně nejpočetnější. Naopak jediným přírůstkem v oblasti Karlína jsou vysokoškoláci. Ti dle SLDB tvořili v roce 2011 téměř třetinu místní populace. Přibývání absolventů vysokoškolského studia byl celospolečenským trendem. Praha zaznamenala toto navýšení o 6 %. v roce 2001 tvořili více než třetinu karlínské populace lidé se základním vzděláním, dále pak s výučním listem a o něco méně s maturitou. Absolutní minoritou zde byli vysokoškolští absolventi. (Špačková, & Nemeškal, 2015)

- **Rodinný stav**

Výsledky druhého demografického přechodu je snížení velikosti domácností, posílení individualismu a s ním i spojená změna společenského postoje k manželství. Jednou z charakteristik gentrifikantů je právě status svobodný/á. v oblasti Karlína došlo ve zkoumaném desetiletém vývoji k nárůstu právě těchto rezidentů. Naopak obyvatel s jiným rodinným stavem ubylo. Jedná se o ženaté, rozvedené, vdovce, vdovy. Zajímavostí tohoto sousedství je opačný vývoj počtu rozvedených jedinců, který v měřítku celého hlavního města naopak vzrostl. z nedávných statistik nicméně můžeme zaznamenat, že s růstem populace Prahy počet sňatků a rozvodů mírně klesá. (Pospíšilová, & Nemeškal, 2015) Důvodem může být právě posílení skupiny svobodných, ale také otázka věkové struktury. v roce 2006 totiž Praha pokořila záporný přírůstek obyvatel, jemuž kontinuálně čelila od roku 1980. Vnitřní města celkově zaznamenala výrazný nárůst svobodných rezidentů již od roku 1991. Karlín tento vývoj kopíruje kromě podílu ovdovělých osob v populaci, který je nižší, než je pražských

průměr. Všechny ostatní čtvrti vnitřního města mají ovšem toto procento nadprůměrné. Tento výsledek odpovídá vyššímu podílu rozvedených rezidentů.



Graf 3 – Rodinný stav obyvatel Karlína. Zdroj: Atlas obyvatelstva (2015), vlastní zpracování

- Domácnosti

Následující výsledky potvrzují trend snižování velikosti domácností. Na území Karlína bylo uvedeno k roku 2011 přibližně 45 % bytů, kde bydlí jeden člověk. Oproti pražskému průměru je to o 6 % více. Procentuální zastoupení je s přibývajícím počtem osob vždy snižující. v porovnání s Prahou je průměrná struktura vícečlenných domácností nižší. (ČSÚ, 2011) s přihlédnutím k údajům o věkové struktuře a rodinném stavu obyvatel se dá logicky usoudit, že se jedná převážně o osoby svobodné a v mladém či produktivním věku. Až potom s větším početním odstupem následují lidé v seniorském věku.

- Pracovní povolání

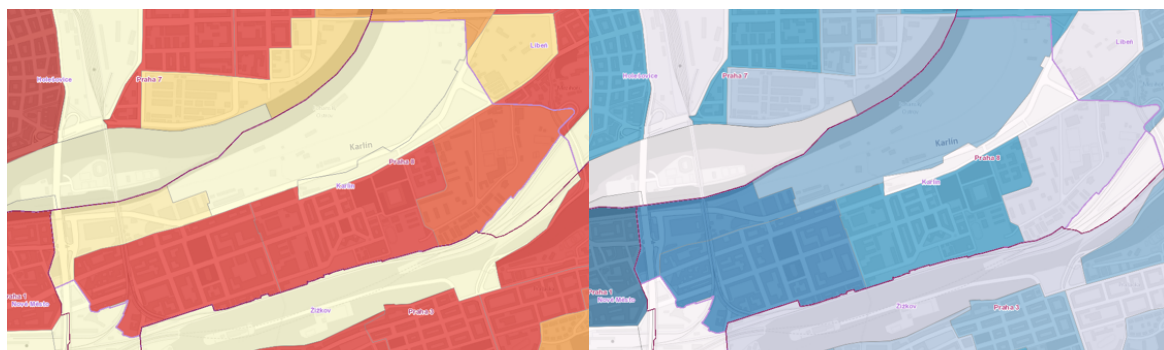
Zjistit výši příjmů rezidentů není z dostupných dat možné. Pro představu o postavení v povolání slouží analýza typu pracovních povolání obyvatel Prahy. (Špačková, & Nemeškal, 2015) Výsledky z předchozího zkoumaného období nejsou, budeme tedy porovnávat údaje s rokem 1991. v té době žilo v Karlíně více než polovina mužů s povoláním dělníka. U žen to byla pouze pětina, přesto na pražské poměry velmi nadprůměrná hodnota. Další profesí byla samostatná činnost, zbylé nejsou známy. Čtvrt sužovala vysoká míra nezaměstnanosti. Rezidenty v roce 2011 pak tvořili z poloviny vědečtí, odborní duševní, techničtí, zdravotničtí, pedagogičtí a další pracovníci

příbuzných oborů. Nezanedbatelnou část také zastupovali provozní ve službách a obchodu, poté až nižší administrativní pracovníci. Nemalé procento však uvádí pokračující míru nezaměstnanosti, která postihuje Karlín-západ, stejně jako území centra města.

6.1.2. Dynamika obyvatelstva

Dle podkladů pražského Geoportálu spravovaným Institutem plánování a rozvoje je dynamika obyvatelstva v Praze dělena do několika kategorií: rezidenti, pracující, návštěvníci a tranzitující. Statistické údaje odhadují průměrný počet osob pohybujících se v dané oblasti na základě dat pohybu mobilních telefonů získaných od tuzemských operátorů. Tato data jsou velmi užitečná pro plánování dopravy a celkově chodu města a IPR v budoucnu zamýšlí na těchto datech postavit plánování města.

V aplikaci, která tyto výsledky poskytuje, je historické jádro katastrálního území Karlína rozděleno na dva menší díly. Budeme je označovat stejně, podobně jako v katastru nemovitostí: Karlín-západ a Karlín-východ. Podle celkových součtů v průřezu hodin a dnů v týdnu dělených na všední dny a sobotu lze vyčíst následující zjištění:



Obrázek 12 a 13 – Dynamika obyvatelstva podle rezidentů a pracujících. Zdroj: IPR (2019)

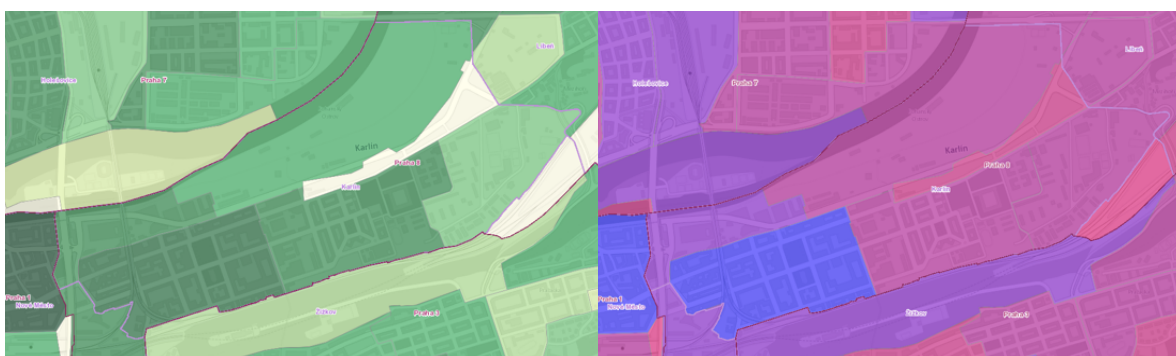
- Rezidenti

Oblastmi rezidenčně nejpočetnějšími jsou Karlín-západ a Karlín-východ. Zde je proto pochopitelně nejvyšší výskyt žijící obyvatel na tomto území. ve všední dny a v sobotu se výpočty pohybují od 2 až 5 tisíc osob. Druhou nejfrekventovanější částí je sídliště Invalidovna s počtem 1 až 2 tisíce osob. Překvapivě velmi nízké číslo je

odhadováno v oblasti Karlínské nábřeží, v němž jsou zahrnuty i rezidenční budovy River City Praha. Výpočty uvádějí pohyb 20–50 osob denně.

- Pracující

Největší hustota pracujících je všední dny na území Karlínské nábřeží. Zde se nachází administrativní areál komplexu River City Praha a další komerční budovy – hotel Hilton, kanceláře firmy Allianz atd. Tyto vysokokapacitní stavby navyšují hustotu osob na m², podle odhadů mezi 20–100 tisíci osobami. Výsledky celkového počtu lidí jsou však výrazně střídmejší, například v části Karlín-západ se pohybují mezi 5–10 tisíci. Třetí nejdynamičtější lokalitou je Karlín-východ se 2–5 tisíci osob. Rozsáhlá plocha Rohanského ostrova a nábřeží činní 1–2 tisíce lidí. Poslední sídliště Invalidovna nenabízí dostatek pracovních příležitostí, jako rezidenčních a počet osob dosáhl součtu pouze 100–200 osob. Zcela odlišná měření jsou ovšem zaznamenávána během soboty, kdy počet pohybujících se pracovníků klesne na desetinu kalkulu všedního dne.



Obrázek 13 a 14 – Mapa dynamiky obyvatelstva podle návštěvníků a transitujících.

Zdroj: IPR (2019)

- Návštěvníci

Návštěvníků je skupina osob, která přichází do čtvrti za účelem využití místních služeb veřejných, komerčních či rekreačních. Do opět nejvytíženějšího Karlín-západ ve všední dny zavítá odhadem 10–20 tisíc osob. Do Karlín-východ a Karlínské nábřeží 5–10 tisíc, o něco méně pak na Rohanský ostrov. Nejméně navštěvované sídliště Invalidovna má o víkendu rozložení poměrně stejné, nastává však úbytek o téměř polovinu.

- Tranzitující

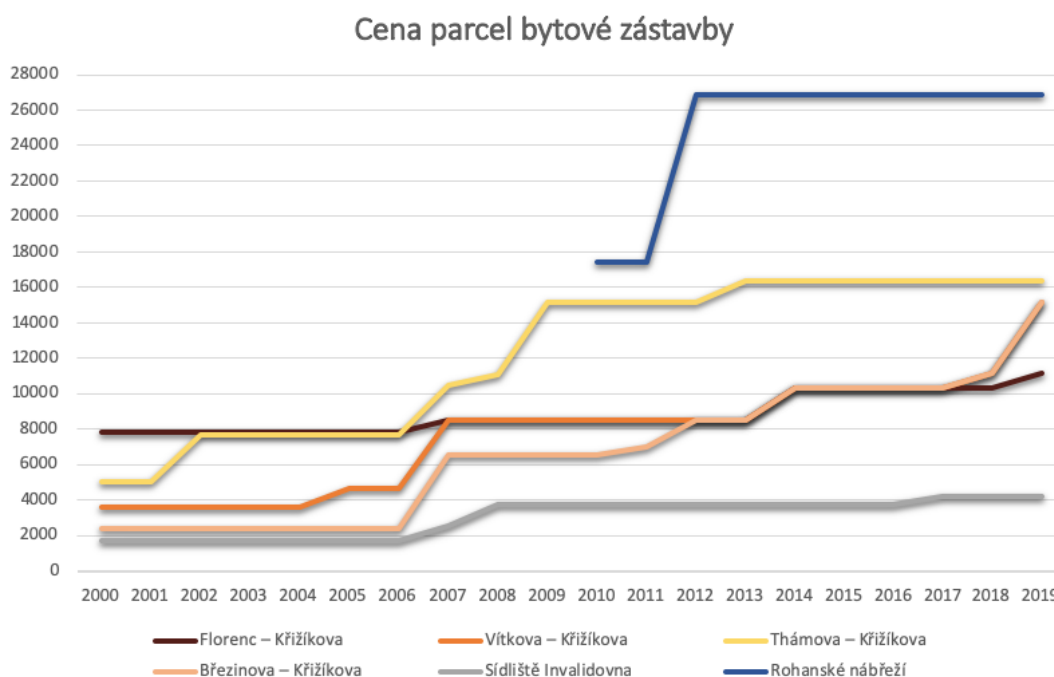
Poslední zkoumaná oblast zachycuje výskyt tranzitujících osob, tedy lidí pohybujících se územím pouze k dosažení své destinace. Karlín-západ s rozsáhlým dopravním uzlem složeným z veřejné dopravy (metro, autobusy a tramvaje) ale také tudy vedoucí severozápadní magistrála, Negrelliho viadukt pro vlakovou dopravu a autobusové nádraží Florenc. Celkový počet osob se pohybuje od sto do pěti tisíc za den! v sobotu se počet projíždějících osob snižuje na pětinu kalkulu všedního dne. Sestupně je další nejvytíženější částí Karlínské nábřeží, následně zbylé části s 20–50 tisíci tranzitujícími.

6.2. Ekonomická transformace

Druhým aspektem proměny gentrifikovaných oblastí je ekonomické zhodnocení pozemků a zejména bytového fondu. v této kapitole rozebírám ukazatele ekonomického vývoje oblasti na základ revitalizace bytového fondu.

6.2.1. Cena parcel bytových domů

Následující graf čerpá z *Cenové mapy stavebních pozemků* zpracované Geoportalem. Údaje vycházejí z podkladů vydaných Magistrátem hlavního města Prahy. Je zde přehledně a podrobně zaznamenán cenový vývoj jednotlivých parcel pražské zástavby od roku 2000 do současnosti. Pozemky jsou dle určitých parametrů rozděleny do cenových oddílů. Výši ceny pozemků bytových domů ovlivňuje poloha a urbanistické souvislosti. Jak se uvádí v bytové vyhlášce č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o *cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů* aktualizované pro rok 2019, určení cen se řídí analýzou realitního trhu na základě realizovaných prodejních cen obsažených v kupních smlouvách. (Geoportál, 2019)



Graf 4 – Cena parcel bytové zástavby vybraných cenových skupin dle polohy. Zdroj: Geoportál (2019)

Graf vycházející z těchto podkladů zachycuje růst hodnoty parcel bytové zástavby rozdělené podle polohy zkoumaných objektů. Historické jádro Karlína rozdělují tři hlavní ulice, které prochází zástavbou od začátku do konce. Jsou to ulice Sokolovská, Křižíkova a Pernerova. Právě ulice páteřní ulice Křižíkova je vhodná ke zkoumání. Není tepnou povrchové dopravy jako nedaleká ulice Sokolovská (čímž se výrazně zvyšuje hodnota pozemků), zároveň není z jedné strany zúžená úpatím Vítkova. Florenc, ulice Vítkova, Thámova a Březinova jsou čtyřmi lokalitami prostupujícími touto oblastí. Je třeba zahrnout sídliště Invalidovna a Rohanské nábřeží – nejnovější území bytové zástavby.

Ze zpracovaných dat vyplývá několik faktických poznatků. Veškerá zástavba v daném katastrálním území nabyla vyšších hodnot teprve po roce 2006, kdy bylo dokončeno protipovodňové opatření. Ačkoliv byla čtvrť v zárodku regeneračních procesů, riziko opakovaného poškození případnými záplavami bránilo pozemkům v jejich plnohodnotném zhodnocení. Tento rapidní nárůst je způsoben i celkovou

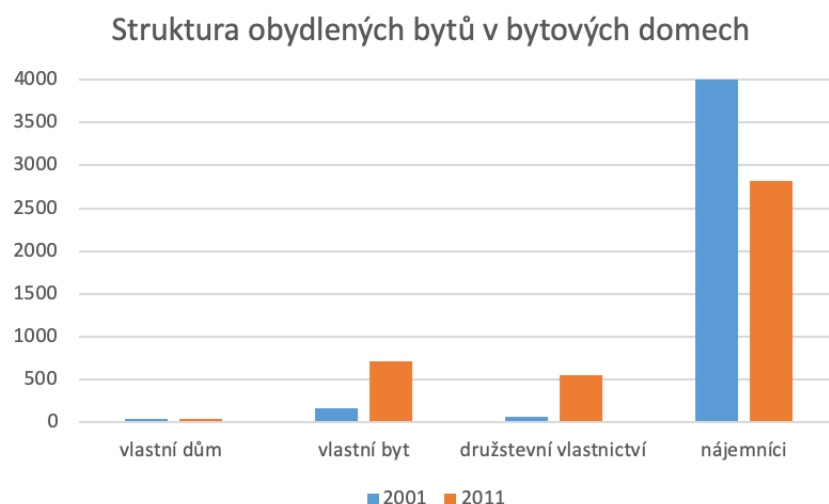
expanzí cen bytů a nemovitostí způsobený cenovou bublinou. (ČSÚ, 2008) k zajímavému vývoji dochází ve střední a východní oblasti Karlína, která měla dříve nižší hodnotu než parcely nacházející se nejbližší centru města, tedy na Florenci. Letošní data ovšem ukazují, že domy v Křižíkově ulici nejbližší metru Florenc, mají menší hodnotu, než tomu je u staveb vzdálenějších. Důvodem je bezesporu kvalita žití v této části, která v důsledku zvýšené dopravy zvyšuje hluk a znečišťuje ovzduší. Domy části v Karlín-východ kompenzují svou vzdálenost od centra města klidnějším prostředím, kromě toho četnost spojů veřejné dopravy prodlužuje dostupnost pouze o pár minut.

6.2.2. Restrukturalizace bytového fondu

Pro osvětlení důvodů cenového růstu parcel a bytové zástavby je nutné zmínit její složení a fyzický stav. Procesem gentrifikace je právě revitalizace bytů a domů, čímž jejich hodnota přirozeně roste. Zároveň ale dochází k dominovému efektu, kdy jsou parcely kolektivně zhodnoceny, nehledě na jejich fyzickou kondici. Následující kapitola se pokusí nastínit restrukturalizaci bytového fondu jakožto důvod jejího ekonomického zhodnocení.

- Vlastnická struktura

Katastrální území Karlína disponovalo v roce 2011 bytovým fondem s 5 734 byty. z toho se pouze 27 bytů nacházelo v rodinných domech, jež jsou v této oblasti velkou raritou. Zaměříme se proto pouze na bytové domy, které zcela dominují předchozí i aktuální domovní zástavbě. k poslednímu roku sčítání bylo obydleno přibližně 88 % všech rezidenčních domů. Jak z teorie gentrifikace vyplývá, v prvních dvou fázích dochází k nákupu bytových jednotek pionýry gentrifikace, kteří v nich také žijí. Až v pozdějších fázích dochází k takovému růstu cen, že pořízení bytu není již zdaleka dostupnou komoditou v daném sousedství, jak tomu bylo dřív.



Graf 5 – Vlastnická struktura bytů v bytových domech Karlína. Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Vlastnická struktura rezidenčních jednotek bytových domů je tedy pochopitelně složena převážně z bytů nájemních. v roce 2001 tvořili téměř tři čtvrtiny celkového počtu. Ostatní jednotky byly ze tří % v majetku jejich obyvatel, z 1,2 % zastoupena družstvem a pouze 0,77 % rezidentů byli majiteli celých domů. Množství nájemníků však o deset let později klesá o výrazných 24 procentních bodů. Naopak roste vlastnictví jednotek skokovým rozdílem z 352 na 1491 bytů, mírně také vlastnictví domů. Družstevní majetek se stává jednou z častějších forem vlastnictví. v Karlíně počet takovýchto typů bytů stoupl o 8,5 procentních bodů.

- Kvalita bytového fondu

Jak také doplňují analytickým textem autoři Kopecká a Nemeškal v *Atlasu obyvatelstva* zaměřující se na kvalitu bydlení – malé byty s nízkou kvalitou základního příslušenství (ústřední vytápění, splachovací záchod apod.) je znakem čtvrtí se socioekonomicky slabším obyvatelstvem. (Kopecká & Nemeškal, 2015) Takovými nedostatky vybavenosti domácností ještě v 90. letech trpěly bytové jednotky Starého Města, někdy i oblasti vnitřního města. Množství obytných místností se v čase mění a rozloha bytů výrazně roste. Svědčí to tedy o kvalitě a navýšení standardu bydlení, k němuž bezesporu dochází.

Karlín spolu s dalšími několika čtvrtěmi jako jsou Holešovice, Žižkov či Vršovice zaostává ve velikosti bytových jednotek na počet pokojů. Přesto je podle dat podíl bytů se sníženou kvalitou poměrně nízký oproti roku 1991. v této mapě chybí údaje z roku 2001, rozdíly mezi předchozím obdobím nemohly být ovšem ve vnitřním městě jiné.

- Pronájem bytového fondu

Vývoj cen nájmu v oblasti Karlína lze poměrně těžko vysledovat. Veškerá dostupná data (ani ČSÚ) nejsou natolik podrobná, aby rozdělávala výsledky na základě jednotlivých čtvrtí. Přesto lze z webových portálů řady realitních kanceláří vypožorovat, že cenová hladina pronájmů je v této lokalitě nad průměrem od jiných částí vnitřního města. (Reality Mix, 2019) Nabízeného množství také není mnoho. Důvodem růstu tržní hodnoty bytů je zkvalitňování staršího bytového fondu, výstavba nového i celkový rozvoj a zatraktivňování oblasti. To se přirozeně odráží i na výši nájemného.

Další příčinou je dále změna vlastnické struktury, jak můžeme vidět na předchozím *grafu 5*. Privatizace velké části bytů a činžovních domů, původně vlastněných městem, mělo za následek nedostatek sociálního bydlení a ničím nebržděný růst cen nájmu. Do roku 2012 určovala výši nájemného regulace, která byla stanovena zákonem č. 107/2006 Sb., o *jednostranném zvyšování nájemného z bytu*. (Finance, 2013) Od zrušení tohoto zákona došlo k plošné deregulaci a nájemné se nyní řídí situací na trhu. Na té se v posledních měsících odráží bytová krize v podobě velkého nedostatku bydlení a celkového růst cen pronájmů. Poptávka po bytových jednotkách je v Karlíně i přes tento stav sama o sobě velmi vysoká a výše cen bytů i nájemného tomu také odpovídá. Městská část se ale prodejem bytů připravila o poměrně zásadní nástroj, kterým by mohla celou situaci korigovat.

- Nová bytová výstavba

První rezidenční novostavba byla dokončena v roce 2007. Jednalo se o součást zástavby Rohanského nábřeží takzvaného *River City* projektu. Pozornost širší veřejnosti si budova s názvem *Diamond* získala již o rok dříve, kdy bylo v jejích nedokončených

prostorách uskutečněna mezinárodní přehlídka designu *Designblok*. Diamond předznamenala budoucí vývoj lokality.

V posledních několika letech prochází Karlín kromě revitalizace i transformací své funkce. z rezidenční a průmyslové zóny postupně vzniká oblast administrativní. Tomu odpovídá expanze výstavby kancelářských objektů. Naopak úloha bydlení je do jisté míry ze středu Karlína vytlačována na její okraj – na Rohanské nábřeží a Sídliště Invalidovna. Mohli bychom s nadsázkou říci, že dochází v této čtvrti k mikro suburbanizaci. Střední část je určena pro komerční účely a rezidenční je postupně odsunuta na její okrajové oblasti.

Po roce 2007 tak vzniklo dalších několik bytových domů v již zmiňovaných dvou částech Karlína. Do původní bytového fondu nacházejícím se v Karlín–západ a Karlín–východ developři přispěli v porovnání s komerčními prostory jen velmi málo. v budoucnu má být ale situace o trochu jiná. Nové tři sousedící stavby s názvy Praga Residence, Praga Studios a a přes ulici stojící Block B vyplní brownfieldy v Pernerově ulici. První dva dokončují práce již letos, třetí zahájí stavbu teprve příští rok. Ostatní novostavby však nalezneme převážně ve zbylých územních částech.

6.3. Kulturní transformace

V září roku 2018 publikoval anglický server *Time Out 50* seznam nejtrendovějších čtvrtí na světě. Pražský Karlín se na tomto listu objevil na 38. místě. (Manning, & Wertheimer, 2018) Ač tento žebříček slouží spíše jako cestovatelský tip, jasně tím potvrzuje mediální a celkově společenský obraz tohoto sousedství. o Karlín se začali zajímat novináři pochopitelně v průběhu záplav v roce 2002, zájem o jeho revitalizaci ale pokračoval. s novou výstavbou, rekonstrukcí domů, otevřením nových podniků a pořádáním řady zajímavých akcí Karlín dostal přídomek – hipsterský“, „trendy“, „prestižní“ a „gentrifikovaný“. Kulturní identita lokality tak v posledních letech výrazně posílila. Pod pojmem kultura se schovává celá řada hmotných i nehmotných lidských výtvorů. Je těžké tento termín jasně definovat a o to hůř hodnotit, zda je něco

kulturně hodnotného. v této kapitole se zaměřím na nejvýraznější výsledky tohoto „kulturna“.

- Architektura

Výstavba na Rohanském nábřeží vznikla doslova na zelené louce. Žádné domy po povodních zde nestály a regulace byly v této části výrazně benevolentnější. Hlavním cílem všech zainteresovaných subjektů bylo znovuoživení této plochy a výstavba byla proto poměrně rychlá a s co největšími profitabilními ambicemi. Vznikla zde řada komplexů, které získaly několik architektonických ocenění, jak české, tak zahraniční. Jednou z nejoceňovanějších se stala budova *Main Point*. Někteří odborníci však celý projekt revitalizace nepovažují za urbanisticky zcela dotažený a vytýkají mu funkční monotónnost, závislost na zázemí jádra Karlína a zároveň prostorovou nekompaktnost se zbytkem čtvrti. Rezidence také slouží pouze bohatším rezidentům, čímž potlačují sociální diverzitu tvořící kvalitu města. (Gebrian, 2016)

Naopak jádro Karlína má historicky hodnotný a pestrý domovní fond a je oblastí spadající pod ochranu památkové zóny. Renovace chráněných staveb a doplnění prázdných parcel tak bylo o něco komplikovanější. v roce 2000 byla dokončena přestavba industriální budovy ČKD pod vedením předního světového architekta Ricarda Bofilla názvem *Corso Karlín*, která se stala prvním pionýrem tohoto trendu. Jak tomu bylo a je ve výstavbě Rohanského nábřeží, i zde developři využívají služeb renomovaných architektů. v průběhu posledních 15 let vznikla celá řada renovací a novostaveb, které úlohu dříve výrobní nahradily úlohou administrativní. Rezidencí dosud vzniklo jen velmi málo, ale v příštích letech bude dokončeno několik nových bytových domů. Všechna nabízejí luxusní bytové jednotky v ceně několika desítek milionů.



Obrázek 15 – Corso Karlín. Zdroj: Radek Úlehla (2019)

- Galerie

První karlínské galerie zde sídlily ještě před osudnými povodněmi, ačkoliv by je tehdy v této čtvrti málokdo hledal. Galerie Litera, fungující již od roku 1991, se zaměřuje na ojedinělé a trendům výtvarné scény nepodléhajícím uměleckým projevům. Objevuje se zde proto široké spektrum výtvarníků a uměleckých žánrů. Galerie Navrátil s ní organizačně propojená vznikla o 8 let později a jejím hlavním zaměřením jsou současní umělci reflektující dnešní společenská témata. Ačkoliv je jejich propagace nevýrazná a lehce přehlédnutelná, objevují se zde významní umělci jako například Hermann Nitsche, nejznámější představitel vídeňského akcionismu. Ten zde vystavoval a osobně se zúčastnil vernisáží v lednu roku 2018. o rok později vystavoval ve slavném vídeňském muzeu umění Albertina.

Další galerie mladší generace lze rozdělit na dvě pomyslné skupiny, kdy první představují galerie prodejního či komerčního typu – *Hauch Gallery* a *8gallery*. Druhou skupinu pak tvoří výstavní prostory založené uměleckými skupinami. Spolek *Karlín Studios* je z nich zřejmě nejznámější. Vznikl v roce 2005 v opuštěné hale ČKD, kde sídlil deset let. Nyní se přemístil do prostoru Karlínských kasáren. Druhou a v roce 2018 nově otevřenou je *Garage Gallery Karlin*. Kromě dvou výstavních místností nabízí také zázemí šesti ateliérů pro české i zahraniční umělce. Poslední a poměrně specifickou je *Galerie VI PER*. Nachází se na rohu Vítkovy a Pernerovy ulice, od toho je také odvozen její zkrácený název. Galerie se zaměřuje převážně na architekturu a její pojetí v nejširším

slova smyslu. Prolíná tím řadu oborů a jedním z jejich výsledků je i zaměření se na městský život, konkrétně v jejich okolí. Kromě přednášek, diskuzí a procházek s touto tematikou proběhla v roce 2017 výstava s názvem *Hospoda U hada*. Ta galerii proměnila v typickou karlínskou putyku, kterých od povodní výrazně ubylo. Projekt poukazoval na proměny čtvrti a zmizení podniků, které vytvářely autenticitu lokality.

- Kulturní centra

Komunitní život je výraznou kulturní identitou Karlína, který v průběhu let měnil svou podobu. Přesto je něčím, co se v oblasti podařilo udržet. Jedním z jejich projevů mohou být také kulturní centra. v průběhu posledních několika let vzniklo hned několik takových iniciativ, které nemají funkci pouze rekreační, ale rovněž kulturní a komunitní. Přestože mnoho ze zdejších brownfieldů a zchátralých domů prošlo řádnou regenerací, najde se ještě řádově i několik desítek budov, jimž využití dlouhodobě zcela chybí. Největšími z nich jsou památkové objekty Invalidovna a Karlínská kasárna. U příležitosti dvoustého výročí druhé z těchto dvou problematických budov vznikla v roce 2017 iniciativa, která části areálu dala dočasnou novou funkci. Nachází se zde kavárna, bar a otevřený prostor, kde probíhají koncerty, promítají se filmy, vedou přednášky a diskuze, nebo pořádají další kulturní akce. Podobnými prostory tohoto typu je Příklad 186 00, který se nachází na území bývalého karlínského přístavu. Ten se kromě rekreace zaměřuje svým programem na téma urbanismu a městského života. Dále k nim patří podnik *Barák* a nově také Iniciativa pro Invalidovnu snažící se oživit prostory této významné kulturní památky. Všechny podniky a spolky mají důležitou roli v posilování a rozvoji kulturní identity Karlína a jsou jistým specifikem, které v takovém počtu v jiné pražské čtvrti nenajdeme.



Obrázek 16 – Venkovní prostor kulturního centra Kasárna Karlín. Zdroj: Radek Úlehla (2019)

Kromě kulturních center uměleckého a komunitního typu nesmíme opomenout i prostory komerční. Jako jediným je v současné době Forum Karlín. Jedná se o komplexní budovu, která kromě kanceláří a restaurace (nacházející se na každé pražské mapě gastronomických zážitků) zahrnuje také koncertní sál využívaný pro hudební, divadelní a další akce jak například konference.

- Divadla

Divadelní scénu Karlína historicky tvořilo pouze jedno divadlo. To od svého vzniku sloužilo jako varieté. Jeho dnešní podoba – Hudební divadlo Karlín, na tento typ představení navazuje muzikálovým a operetním repertoárem. Neoklasicistní stavba postavená roku 1881 prošla po povodních rozsáhlou a citlivou rekonstrukcí, která zrestaurovala sál a zmodernizovala ostatní prostory. Otevřeno bylo v roce 2006. Hudební divadlo se nachází na Florenci, tedy na začátku čtvrti. Naopak druhé *Divadlo Kámen* svou polohou čtvrt' symbolicky uzavírá, nachází se v jedné z poslední ulic sídliště Invalidovna. Na rozdíl od hudebního divadla se zaměřuje na moderní činohru a jeho kapacita je pouze padesát lidí. Obě instituce jsou naprostými protiklady, které ale vystihují mnohotvárnost Karlína.

- Gastronomie

„Do Karlína se jezdí jíst. Do Karlína se jezdí na kávu. Na schůzky. Na tiskovky. Na rande i na průzkum. v Karlíně je dobré být viděn nebo viděna. Karlín je módní, snobský i opravdový.“ (Kalodová, 2017) Tak o atmosféře čtvrti píše Hospodářské noviny v příloze Magazín Karlín. Už fakt, že čtvrti věnují noviny celé číslo magazínu je důkazem, že se jedná o specifické místo přitahující pozornost. Největší prostor dostala karlínská gastronomie a je proč, pestrost provází kvalita. Najdete zde tradiční kuchyně a restaurace specializující se pouze na jeden konkrétní pokrm, ale také gastronomické experimenty, jež jinde nenajdete. To vše s atmosférou celé čtvrti, která přechází z ulic do podniků a naopak.

Karlínské restaurace a bistra se staly novou a dnes jednou z hlavních kulturních hodnot lokality. Kromě restaurací nelze opomenout karlínské kavárny. Kvalitní káva se stala fenoménem posledního desetiletí. Právě v Karlíně vznikaly první podniky, které tento postupný trend u nás nastartovaly. Příjemná neformálnost a zaručená profesionální příprava je kombinací lákající yuppies i kohokoliv se slabostí pro kofein.

- Festivaly

Karlínská veřejná prostranství i uzavřené stavby se staly oblíbenou lokací pro pořádání malých a středně velkých akcí. Některé využívají rozlehlou plochu Karlínského náměstí, jiná pracují i se samotnou zástavbou a charakterem oblasti. Jedním z nich je například *Signal festival*, jehož programem je videomapping prezentovaný na fasádách budov. Velká část projekcí, které probíhají po celém městě, se proto uskutečnila i zde.

Kromě street food festivalů a pravidelných farmářských trhů, které jsou ovšem v průběhu roku 2019 pozastavené, zde probíhají další různé kulturní události. Například *Open House Festival* je nabízející vstup do běžně nepřístupných unikátních architektonických staveb. Návštěvníci se mohou podívat do barokní Invalidovny či další nevyužité historické budovy – Kasárny Karlín. Takové a mnohé další kulturní akce jsou pravidelně iniciované nezávislými organizacemi, ale v součinnosti s městskou částí.

- Obchody

Mnoho podniků bylo zmíněno v předešlých kapitolách, ale je dobré neopomenout i jiné typy podnikání. Obchody a firmy zaměřující se na kreativní produkty či služby zcela kolidují se stylem rozvoje dané oblasti. Najdete tu jak světově uznávané designerské značky, tak prostory, kde pomohou přetvořit starý nábytek. Původní nízkonákladové zázemí čtvrti je z části stále zachovalé – není tak ničím neobvyklým vidět vedle sebe stylové kadeřnictví se železářstvím, moderním bistro, nebo tradiční karlínskou putykou.

- Značka jménem Karlín

Co mnoho podniků a firem z různých odvětví, nacházejících se v Karlíně, pojí, je časté užívání samotného jména čtvrti. *Karlín* či *Karlin* jako součást názvů se stalo efektivním využitím značky oblasti reprezentující moderní městské trendy a atraktivní životní styl. Karlín se stal oblastí, ve které je důležité být, ale být zároveň její součástí. Genius loci se stal natolik žádaný, že se téměř stal konzumovaným zbožím. Výhodou je enormně rychlý vývoj, naopak negativní je ztráta některých původních kulturních znaků a celková přetíženost lokality.

7. Subjekty ovlivňují kvalitu žití v Karlíně

Teorie gentrifikace zdůrazňuje úlohu několika odlišných subjektů, které mají zásadní vliv na proměnu sousedství. Mezi ně řadíme gentrifikanty, které je však velmi složité zkoumat jako jednotnou skupinu. Zabývat se proto budeme občanskými iniciativami, které zastupují část místních obyvatel a jejichž cíl je právě zkvalitňování žití v Karlíně.

Zásadním aktérem transformace jakékoliv rozvíjející se oblasti jsou investoři jakožto producenti nové výstavby i renovátory té původní. Jako první je ale třeba rozebrat správní orgány tohoto území, kteří udávají podmínky i pro tu nejmenší změnu a měly by být tak jejími koordinátory. Následující kapitola rozebere činnost a postoje těchto subjektů z pozice konkrétních institucí, firem a sdružení.

7.1. Veřejná správa

Praha jakožto hlavní a největší město České republiky disponuje celou řadou územních dokumentací a strategických plánů, které jsou tvořeny na hned několika úrovních její správy. Pro oblast Karlína je proto zásadní práce dvou úřadů – Institutu plánování a rozvoje magistrátu Prahy a oddělení plánování rozvoje městské částí, která jej spravuje. Tyto dva orgány jsou na sobě kompetenčně nezávislá. Přesto se jejich činnost často prolíná a ke spolupráci dochází.

7.1.1. IPR

Institut plánování a rozvoje (IPR) rozděluje území Prahy do třinácti sektorů, které spravuje konkrétní garant. Odpovědi vycházejí z polostrukturovaného rozhovoru, který proběhl s koordinátorkou území Karlína – s Ing. Jitkou Jeřábkovou.

- Jak byste popsala transformaci Karlín v posledních 15–20 letech?

„Během rozvoje po povodních byly v Karlíně postaveny převážně administrativní komplexy, ale skoro žádné nové byty. Došlo tak k určité nevyváženosti, kdy je čtvrť po pracovní době, o víkendech, kdy mají obchody zavřeno, de facto vylidněná. Tuto situaci, ale nevnímáme pouze my, ale i investoři, kteří jsou si vědomi potenciálu oblasti i jako místa rekreace v oblasti nábřeží. Budoucí projekty transformace Karlín by už měly zahrnovat větší podíl bytové výstavby, zároveň je ale naší snahou kombinovat tyto funkce, aby nedocházelo k tvorbě monofunkčních oblastí.“

O tom vypovídá i statistika dynamiky obyvatelstva. Karlín je ve všední dny během pracovní doby velmi vytížený. Administrativní funkce má značný vliv na chod celé čtvrti a vytlačuje úlohu rezidenční do pozadí.

- Jaké jsou nástroje IPRu v procesu plánování stavebních projektů?

„IPR zastupuju v územním řízení hlavní město Prahu. Pokud však investoři splňují veškeré podmínky v souladu s územními předpisy, z naší pozice nemáme možnost vyjadřovat se k podobě a fungování konkrétních projektů. Nástroje IPRu v procesu územního řízení jsou územní plán a nově také pražské stavební předpisy schválené v roce 2016. Díky nim se nyní můžeme více opírat o podmínku, která požaduje, aby záměry výstavby byly v souladu s charakterem místa a respektovaly původní zástavbu. IPR vznikl v roce 2013 a řada projektů, které jsou nyní realizovány, schvaloval předchozí Útvar rozvoje hl. města Prahy. Pokud však investoři splňují veškeré podmínky v souladu s územními předpisy, z naší pozice nemáme možnost vyjadřovat se k estetické podobě a bližšímu fungování těchto projektů. To už pak mohou řešit památkáři, jelikož Karlín spadá do památkové zóny.“

Veškeré prázdné plochy, které se v Karlíně nacházejí, již mají svůj projekt, který je v procesu schvalování či těsně před zahájením výstavby. Transformace Karlína by měla být dokončena v příštích několika letech.

- Jak probíhá spolupráce s městskou částí? Jakou pozici má IPR ve formování nových projektů?

„IPR má možnost vyjadřovat se k prodeji a pronájmu městských pozemků a v tomto případě s městskou částí velmi intenzivně komunikujeme. Co se týče konkrétnější podoby projektů a záměrů investorů je naše úloha spíše poradní, hlavní slovo na funkčnost a rozložení prostor má pak samospráva dané oblasti. Zastupitelstvo se také s každým novým volebním obdobím mění a s ním i struktura a fungování stavebních odborů. Názory na záměr budoucího vývoje oblastí je ale často ovlivněn politickým působením dané správy. v porovnání s předchozím obdobím osobně považují současnou kooperaci na velmi dobré úrovni. Když například dojde na nátlak investora, jsme schopni dohodnout se na jednotném stanovisku.“

O to složitější by pak byla aplikace případného konceptu zaměřující se na eliminaci negativních dopadů gentrifikace. Město v tuto chvíli nemá žádnou politiku, která by se této problematice věnovala komplexně.

- Jakým způsobem se IPR může zapojit do oživení veřejného prostoru?

„V tuto chvíli probíhá rekonstrukce Negrelliho viaduktu a po jejím dokončení na začátku příštího roku začne i rekonstrukce jednotlivých kobek. Právě IPR se podílí na jejich budoucí podobě a do budoucna bude i vypsáno výběrové řízení. Stále ale nejde říct, jak se poté IPR do tohoto procesu zapojí.“

IPR v roce 2016 zahájil projekt s názvem *Pražské židle & stolky*, který formou umístování městského mobiliáře doplňuje nedostatečné kapacity posezení, ale také oživují nevyužité plochy města. Tato jednoduchá, ale zato velmi úspěšná iniciativa se stala skvělým nástrojem formování veřejného prostoru.

7.1.2. Městská část Praha 8

Správným orgánem katastrálního území Karlína je městská část Praha 8. Karlín je její nejmenší, ale zároveň nejvíce prosperující oblastí. Rozvojem spravovaných území této městské části se zabývá *Oddělení plánování a rozvoje*. Na strukturované otázky odpovídala z *Odboru územního rozvoje a výstavby* Ing. Lenka Kroužilová.

- Jaká je úroveň bydlení v dnešním Karlíně? (kvalita bytového fondu, městská vybavenost, kultura, zeleň a další rekreační zázemí)

Po povodních 2002 se Karlín zásadním způsobem proměnil. MČ Praha 8 ve spolupráci s Magistrátem hl. města Prahy investovala do obnovy povodněmi zasažené oblasti. Jedná se o kvalitní blokovou zástavbu doplněnou nově vznikajícími administrativními celky. Stále se tu nachází vysoký podíl maloobchodů, dostatek zeleně (Kaizlovy sady, Karlínské náměstí, zelené vnitrobloky), vzdělávacích zařízení apod. Tuto infrastrukturu doplňují dočasně využívané budovy a pozemky (Invalidovna, Kasárna Karlín, Magistrátní dům v ulici Za Poříčskou bránou, Přístav 186 00) provozované místními spolky. Významně tak přispívají ke kulturnímu vyžití.

Podnikatelské i neziskové subjekty jsou v aktivní spolupráci s úřadem. Obě tyto strany však hovoří o nevýrazném zapojení města, které je také dáno soběstačností a prosperitou čtvrti. Městská část se proto zaměřuje spíše na ostatní oblasti, které její pozornost vyžadují mnohem více.

- Jaký je Váš názor na rapidní růst cen nájmu a nemovitostí v posledních letech? (přiměřený cenovému vývoji v Praze/ nadprůměrný)

„Karlín může být růstem cen připodobněný centru Prahy. Ceny nájmu žene nahoru vzestup lokality jako takové, nedostatečná nabídka bytů na trhu nemovitostí, vysoký počet bytů s krátkodobým pronájmem. Tento rapidní nárůst bohužel nutí obyvatele nižší i střední třídy Karlín opustit. Jedná se především o lidé žijící v pronájmu, a to ohrožené skupiny jako jsou senioři, rodiče samoživitelé, studenti, nízkopříjmové rodiny apod.“

Městská část postupně privatizovala poměrně téměř většinu svého bytového fondu, čímž se připravila o možnost nabídky sociálního bydlení a o případné ovlivňování cen nájemného, které neustále roste.

- Dochází podle Vás k procesu gentrifikace a existují nějaká opatření MČP8? Například v podobě sociálního bydlení či regulaci nájemného.

„Gentrifikaci Karlína vnímáme, aktuálně nicméně není v silách městské části s tímto trendem pracovat, a proto o něm ani neprobíhá debata.“

Stejně jako IPR si je oddělení územního rozvoje gentrifikace v Karlíně zcela vědomo. Přesto žádný strategický plán neobsahuje zmínky o procesu a na obou úrovních tak neexistuje žádná politika, která by se touto problematikou přímo zabývala.

7.2. Developeři

Investoři mají na dnešní podobu sousedství, a na socioekonomické dopady z nich vzniklých, zcela zásadní podíl. Vztah developerských firem k tomuto místu je ovšem velmi specifický a v pražském měřítku nemá obdoby. Následující vyjádření přiblíží činnost těchto subjektů v kontextu proměny a budoucího rozvoje této lokality. Osobní rozhovor proběhl s Hanou Samuleovou – PR manažerkou společnosti *Karlín Group* a zástupkyní *Konsorcia pro Karlín*.

7.2.1. Karlín Group

Developerská společnost *Karlín Group* byla založena již v roce 1997. Její aktivity se převážně zaměřují na rekonstrukce a výstavbu rezidenčních a administrativních budov na území Karlína. Firma si vždy stavěla na vztahu ke čtvrti a odpovídá tomu i její název.

- Jakou roli podle vás sehrál Karlín Group v této transformaci?

„Pan Borenstein, který založil Karlín Group, před více než 20 lety přišel do této oblasti s myšlenkou první investice a všichni makléři a bankéři ho od toho odrazovali. On ale tento potenciál čtvrti vidět již v té době. Tenkrát hodně cestoval a zaznamenal v jiných velkých městech právě proměny industriálních oblastí. Věděl, že právě industriální charakter čtvrti je pro ně ve výsledku plusem a že tento trend postupně přijde i k nám. Když jsme zrekonstruovali první tovární budovu, firmy s myšlenkou sídlení v takovýchto prostorech zdráhali. Dnes je o ně naopak velká poptávka především ze strany kreativních oborů, které tenkrát ještě nikdo neznal. Do Karlína by změna určitě postupně došla, ale zachování těchto továrních objektů byla správná volba.“

První realizací *Karlín Group* byl v roce 1999 *Palác Karlín*. Nejznámější z nich je ale *Corso Karlín*, který ze sebe učinil vzor následujících rekonstrukcí karlínské industriální architektury. Přestavba byla dokončena v roce 2001, rok před záplavami.

- Existovali v rámci některého z vašich projektů podmínky či požadavky ze strany městské části například v podobě vyhrazení sociálních bytů či vybudování městského zázemí?

„Momentálně se jedná o určitých modelech, ale zatím nic takového není. Takové otázky by ale měly vzniknout ad hoc s každým novým projektem. Tady ale mluvíme o velkých výstavbách. Myslíme si, že by něco takového obecně úplně nefungovalo. Jako investoři bychom byli odkázáni na požadavky města, a to by bylo v něčem velmi nevypočitatelné a pro mnohé neakceptovatelné. Ale samozřejmě se musejí dát nějaká pravidla. Jako největší chybu ale vnímáme, že si město své byty prodalo. Kdyby si je udrželo, mohlo by zmírnit růst cenové hladiny a zajistit také mix obyvatel. To proto vnímáme jako zásadní chybu, která už nejde vrátit.“

Projekty, které jsou nyní realizovány, prošly stavebním řízením několik let zpátky a nyní je těžké do procesu jakkoliv zasahovat. Nicméně nejakutnějším problémem města je nedostatek bytů jako takových. Prioritou je v tuto chvíli dokončení výstavby těchto bytových jednotek.

7.2.2. Konsorcium pro Karlín

Konsorcium Pro Karlín bylo založeno v roce 2013 skupinou několika významných společností a firem sídlících právě v této lokalitě. Nezisková organizace má za cíl zasadit se o další rozvoj čtvrti vedoucí ke zkvalitnění žití v ni.

- Jakým způsobem funguje vaše spolupráce s místními komunitními iniciativy?
„Posláním Konsorcia je komunikace s obyvateli a podpora místních aktivit. Snažíme se také diskutovat se starousedlíky, kteří některé změny vnímají negativně, a naopak poukazujeme na pro ně pozitivní dopady například v podobě ekonomického zhodnocení jejich nemovitostí. ze strany firem určitě existují občanské a charitativní programy, ale málokdy vzniká o.p.s., která by sdružovala lokální podnikatele a která by se snažila fungovat mezi těmito dvěma extrémy. Poprvé, když jsme se setkali se spolkem Karlín Sobě, panovala mezi námi taková bojová atmosféra. Pak jsme ale zjistili, že nám jde o podobné věci a od té doby opakovaně spolupracujeme. Momentálně jsme partnery Karlínského filmového léta.“

Konsorcium se příležitostně podílí na komunitních projektech, kulturních událostech nebo sportovních aktivitách v podobě finanční nebo materiální podpory. Podporují ale také jiné komerční akce, které se v Karlíně konají. Konsorcium má poměrně omezený rozpočet, který do jisté míry výši participace omezuje.

- Jaké pak hodnotíte spolupráci s městskou částí?

„Tato spolupráce se samozřejmě mění s každým volebním obdobím. Musím ale říci, že v současné době je ta kooperace na poměrně dobré úrovni. Jedinou nevýhodou ale je, že pro Prahu 8 je Karlín prosperující a téměř hotový. Priority úřadu tak momentálně směřují do jiných částí. Nedávno jsme například iniciovali výsadbu stromů podél Pobřežní ulice. TSK (Technická Správa Komunikační) ale není schopna přijímat dary a o stromy bychom se tak museli starat my. Zavázat se k této údržbě na příštích 20 let jako o.p.s ale není úplně reálné, a tak občas narážíme třeba na takovéto byrokratické překážky.“

Konsorcium vede svou komunikaci s městskou částí ve velmi jednoduchých otázkách jako je bezpečnost, údržba veřejných prostor nebo výsadba zeleně. Přesto hodnotí jednání o těchto zcela běžných problémech jako velmi táhlá a systémově přespříliš složitá, ačkoliv se o změnu pokouší zasadit sami.

- Jak se podle vás bude Karlín vyvíjet? Máte obavy z negativních procesu gentrifkace?

„V současné době vnímáme růst realitního trhu jako téměř neudržitelný, a to nejen v Karlíně. My ale ceny ovlivnit neumíme. Sledujeme zahraničí, ale zatím jsme nenašli příklad, kde by se to podařilo. Určitě se ten vývoj dá ještě očekávat, ale vypadá to, že jsou ceny již na svém maximu. Myslím si, že by měly pro teď stagnovat. Ale kohokoliv se v Praze zeptáte, tak by chtěl žít v Karlíně. Ten přetlak je dán opravdu velkou poptávkou a tomu odpovídají i nájmy a prodejní ceny.“

Podnikatelské subjekty jsou si velmi dobře vědomy hodnoty zázemí a pověsti Karlína. Participací na chodu čtvrti se tak snaží udržovat pro ně natolik významnou pohledávku. Jejich aktivita je ale spíše v podobě měkkých nástrojů, které s ohledem na nízkou podporu komunitních iniciativ městem jsou ve výsledku víc než potřebná.

7.3. Komunitní sdružení a kulturní iniciativy

Poslední a nejcharakterističtější skupinou aktérů jsou místní iniciativy a spolky. Forma, množství a míra aktivity nemá ve středu Prahy obdoby. Karlín vznikl jako

předměstí a jedno celé století tak i fungoval. Komunitní život zde má dlouholetou tradici. Kromě občanských spolků začaly v posledních několika letech vznikat také kulturní iniciativy, které měly za cíl oživení deprivovaných oblastí a nevyužitých objektů. Vznikly tak *Kasárna Karlín*, *Přístav 186 00*, *Barák* a nově Iniciativa pro Invalidovnu. Všechny tyto místa v sobě propojují úlohu rekreační, kulturní i komunitní. Spojuje je také tematika městského života, které se v rámci doprovodného programu často věnují. Tím se staví do role tvůrců a představitelů hodnot čtvrti, které přenáší na své okolí.

Marie Foltýnová je členkou spolku *Karlín Sobě* a zároveň se nyní podílí na fungování projektu Iniciativa pro Invalidovnu. Odpovědi na otázky transformace Karlína jsou založeny na přepisu polostrukturovaného rozhovoru.

7.3.1. Karlín Sobě

Občanské sdružení Karlín Sobě vzniklo v roce 2011 v reakci na nedostatky vzniklé během řady revitalizací veřejných prostor, které nebyly v souladu s potřebami místních obyvatel. Spolek poté pokračoval ve své aktivitě a za své cíle si stanovil kritiku nevhodných zásahů do životního prostoru rezidentů, tvorbu komunitního prostředí, navrácení *genius loci* lokality a celkovou spolupráci na zlepšování kvality žití v Karlíně.

- Jaké dopady gentrifikace na oblast Karlína aktuálně vnímáte?

„Gentrifikace je teď v Karlíně velmi hmatatelná. Je to znatelné například na vývoji Přístavu 186 00, kdy od takového ostrůvku pozitivní deviace, kdy se vytvořil malý prostor lesní oázy uprostřed města s ohništěm a pár posezení, se najednou proměnilo v piknikové místo pro pracovníky okolních businessových center a původní část návštěvníků sem zde už tolik nechodí a přesouvá se jinde. v Karlíně je citelné právě působení kancelářských prostor, kdy čtvrť od pondělí do pátku vyloženě tepe a je živo, ale o víkendu je spousta podniků zavřeno, jelikož se jim bez těchto zákazníků nevyplatí otevřít.“

Posledních několik málo let jsou negativní projevy gentrifikace pozorovatelné i na dříve nezasažených místech Karlína. Dalo by se říct, že došlo i ke gentrifikaci nezávislých kulturních center, která byla dříve v podmínkách opuštěných objektů a zanedbaných

plach protiváhou kancelářského luxusu. Nyní je čtvrť ve fázi, kdy se tyto formy doplňují a z dříve „punkových“ projektů se stávají vyhledávané a velmi funkční podniky. Za účelem zkvalitnění služeb se tak z autentického kulturního projevu vytvořil kulturní statek pro skupinu yuppies. To je momentem, kdy se gentrifikace dostává do své pozdní etapy.

- Jak hodnotíte spolupráci s městskou částí?

„Městská část vnímá kritiku Karlína velmi osobně. Úřad Prahy 8 z našeho pohledu za Karlín dostatečně nebojuje a je spíš považován za někoho, kdo neustále „otravuje“. Jejich postoj je tak vůči čtvrti velmi opatrný a bohužel Karlín je tak malý, že to není voličsky ta nejsilnější oblast. Od roku 2017, kdy vznikla myšlenka odtržení Karlína od MČP8 a ve které Karlín Sobě figuroval, panuje mezi námi a radnicí jistá averze. Toto partnerství není proto jednoduché. Existuje zde ještě stále obava z této snahy a zároveň jsme opakovaně ke krokům radnice kritičtí. Odtržení Karlína je ale v tuto chvíli prakticky nemožné. Návrh to ale není úplně nesmyslný. Vychází z rozboru IPRu, který poukazuje na roztrženost územních celků mezi různé správní části.“

Právě územní nekompaktnost Karlína se zbylými částmi Prahy 8 může být také důvodem složitější správy oblasti, která má jinou strukturu a zcela odlišně se také vyvíjí.

- Jaké kroky lze podle vás učinit proti negativním dopadům gentrifikace a jak hodnotíte úlohu městské části?

„To je právě největší průšvih, že si městská část prodala většinu svých bytů, kterými mohla ovlivňovat složení obyvatelstva. Mohla mít například k dispozici bydlení pro nízkopříjmové skupiny, což už bohužel nemá. Poslední vlna privatizace navíc přinesla to, že vlastníci domů nemohou nakládat se svými nebytovými prostory, které si městská část nechala, což je také další problém. Co se týče gentrifikace, městská část by si musela vytvořit nějaký dokument strategického rozvoje a reagovat na to, co se kolem děje. Ať už je to výstavba Rohanského nábřeží, kde radnice velmi pozdě vstoupila do jednání s developery v otázce městského zázemí. Například kapacita školek už v současnosti nedostačuje, natož v případě takového nárůstu rezidentů.“

IPR v rámci projektu *Rohan City* usiluje o podobu nové výstavby, která by předešla tvorbě monofunkčních oblastí. Je to ale primárně městská část, jejíž vyjednávací pozice by měla zajistit takovéto požadavky.

7.3.2. Iniciativa pro Invalidovnu

Iniciativa pro Invalidovnu původně vznikla jako sdružení protestujícím proti privatizaci objektu bývalé Invalidovny. Nyní funguje jako kulturní středisko, které ve své dočasné formě nabízí prostory pro řadu různých kreativních projektů.

- S jakým záměrem vznikla Iniciativa pro Invalidovnu?

„Iniciativa pro Invalidovnu v sobě nese myšlenku kooperačního centra různých kulturních a tvůrčích projevů, jejichž formou fungování by budově napomohly k jejímu oživení. NPÚ v současné době dokončuje návrh využití zrekonstruované Invalidovny, který by měl být realizovaný do dvou let. Ten také počítá s určitou částí vyhraněnou pro kulturní a komunitní projekty. My se proto iniciativou snažíme jít záměru naproti a našim cílem je dokázat, že můžeme kooperovat s NPÚ a třeba i v budoucna mít tu možnost zajišťovat společensko-kulturní život jakožto podnájemník a partner NPÚ. Jedná se tedy o pilotní projekt, který by mohl do budoucna předznamenat tento způsob využití Invalidovny. Iniciativa tak bude v objektu pokračovat minimálně do zahájení rekonstrukce. Pokud bude rozdělena na více etap, je možné, že bude pokračovat i během ní. To však ale není v tuto chvíli jasné.“

V Karlíně existuje podobných projektů více. Invalidovna má však za cíl koncept kulturního centra udržet i v dlouhodobém měřítku, a to v prostorách zrekonstruované Invalidovny. Téměř všechny ostatní podniky existují pouze dočasně.

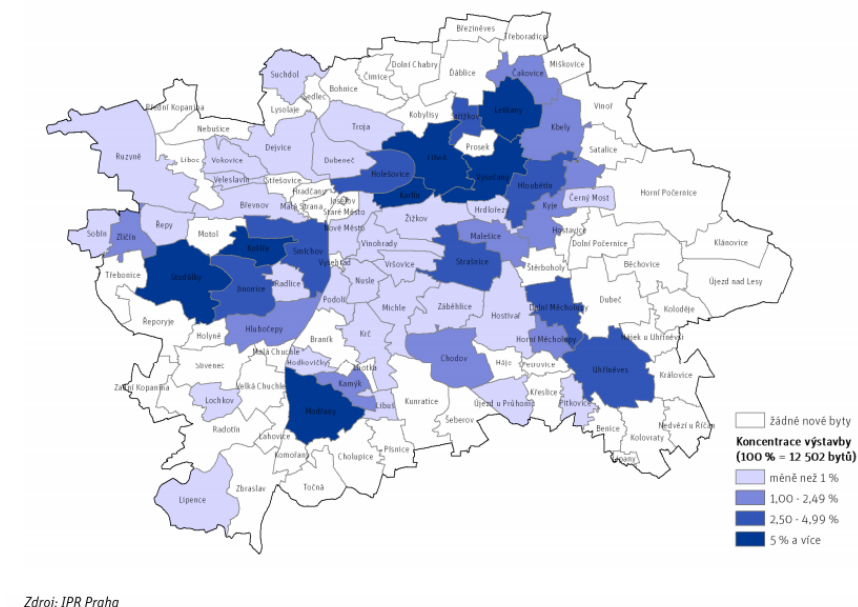
- Jaký mají podle vás vliv kulturní a komunitní organizace na proces gentrifikace?
„Řekla bych, že je to v podstatě tak trochu nezadržitelný vývoj. Pokud uděláte z ošklivého prostředí hezké, přilákáte tím lidi, čímž se vytváří další tlak na zlepšování. To sebou přináší náročnějšího návštěvníka a vytlačuje ty, kteří si v podstatě vystačí s málem. Je to jakýsi řetězový proces. Osobně z toho nevidím cestu ven, ale právě tyto spolky a organizace mají možnost vždy pružně reagovat na to, co v oblasti v danou chvíli chybí. To je v podstatě úlohou komunitního života – suplovat a doplňovat, co v dané oblasti nedostačuje nebo chybí.“

Komunitní život v Karlíně je velmi dynamický a je zatím schopen poměrně dobře reagovat na veškeré změny. Transformace čtvrti má sice řadu úskalí, ale nesmíme opomenout ta pozitivní, které se vztahují na všechny její obyvatele. Ať už je to nižší kriminalita, revitalizovaný veřejný prostor či celkově příjemnější atmosféra oblasti.

8. Budoucí vývoj Karlína

V tuto chvíli se na územní Karlína koncentruje jedno z největších procent plánované bytové výstavby v Praze. Bezesporu se jedná o ambici zahnat bytovou krizi, které v současné době město čelí. Celá délka Rohanského nábřeží se svou zástavbou rozšíří o další dva nezávislé projekty a dotvoří tak oblast do své kompletnosti. Největší plán Rohan City firmy Sekyra Group nabídne kromě 25 tisíc m² kancelářských prostor i téměř 500 bytů. Podle odhadů developera by měla být kapacita bytů naplněna do 15 let přibližně 4 tisíci obyvateli. (Černý, 2019) Architektonická návrh počítá i s urbanistickými změnami nábřeží. Obnoven má být v minulosti připojený Rohanský ostrov, který oddělí umělý kanál. Celá nábřežní část by měla být přetvořena v rekreační park, který v oblasti Karlína zatím chybí. Vytvořeny by měly být také nové nebo již zaniklé cestní sítě a nábřeží by tak mělo být lépe propojeno s jádrem Karlína. Urbanistická studie zahrnuje i případný vznik mostu propojující Karlín s Holešovicemi. v příštích letech bude také dokončena výstavba Port Karolína a přilehlé nábřeží vytvořeno v plnohodnotný park. Dokončení této rozsáhlé revitalizace bude mít na vývoj oblasti Rohanského nábřeží i jádra Karlína zásadní vliv.

KONCENTRACE NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2018, v %)



Obrázek 17 – Koncentrace nové bytové výstavby. Zdroje: IPR (2019)

Začátkem roku 2020 by měly být dokončovány práce na Negrelliho viaduktu. Tento železniční most považuje řada lidí za severní hranici Karlína, přesto tomu tak není. Pokračuje za ním část Florenc, kterou sužuje řada problémů v podobě vysoké kriminality, dopravy, hluku a smogu. Rekonstrukce viaduktu a využití jeho oblouků by mohlo tvrdý předěl mezi Karlínem a Florencí zmírnit a vytížené území by se mohlo také dočkat revitalizace. IPR by měl v budoucnu vypsát výběrové řízení, které bude mít za cíl najít vhodnou funkci pro tyto prostory. v lokalitě by mohly vzniknout kavárny nebo drobné obchody.

Poměrně zásadní transformací by měla v budoucnu projít také Florenc. Kromě odlehčení dopravy, zástavby proluk a celkového zkvalitnění veřejných prostorů, by měla být propojena ještě donedávna poměrně problematická ulice Za Poříčskou branou. Florenc a Těšnov mají řadu nevyužitých ploch, které dlouhodobě slouží jako neplánované noclehárny nebo veřejné záchody. Lukrativní parcely však stále nemají jasné budoucí využití a proměna oblasti je stále na začátku svého řešení.

Situace na Florenci je ale pro místní obyvatele ve zcela nevyhovujícím stavu. v roce 2017 vznikla iniciativa *GoFlorenc*, složená ze skupiny podnikatelů sídlících v této lokalitě, která si stanovila za cíl regeneraci vytížených ulic Na Poříčí a Na Florenci. Výsledkem je spolupráce s městskou částí Praha 1 a se skupinou Penta, která je investorem projektu výstavby na Masarykově nádraží. Oblast by se měla proměnit do šesti let a její výsledek bude mít bezesporu vliv i na situaci přímo na stanici Florenc.

9. Shrnutí transformace Karlína

Území Karlína splňovalo již v 90. letech tři zásadní podmínky pro vznik gentrifikace – polohu vnitřního města, devalvovaný bytový fond a přítomnost hmotného i nehmotného kulturního zázemí. v této době dochází k počátku transformace postsocialistické společnosti, která se odráží i na podobě a fungování měst. Ačkoliv v Praze dochází k poměrně výraznému procesu suburbanizace, první zárodky regenerace vnitřního města lze již zaznamenat. Pionýrem tohoto trendu byl v té době nenápadný Karlín, kterého si povšimlo několik nově vznikajících developerských společností. Koncem 90. let byly vyprojektované plány na rozsáhlou zástavbu Rohanského nábřeží a na přelomu tisíciletí zahájeny první renovace bývalých komplexů průmyslových továren. Vize aktérů byla regenerace historické části a vytvoření zcela nové multifunkční zástavby na území bývalého Rohanského ostrova. o znalosti možného budoucího potenciálu svědčí i výše cen privatizovaných nemovitostí. Přesto ale mluvíme o výjimečných počinech, jež neměly na proměnu oblasti téměř žádný okamžitý vliv.

Situace, která nastala v Karlíně po záplavách v roce 2002, vytvořila ideální podmínky pro zahájení komplexní revitalizace oblasti. Dočasně nepříznivé podmínky bydlení se v ten moment staly důvodem k okamžité exkluzi velké části sociálně slabších rezidentů. Na restrukturalizaci obyvatel poukazují výsledky zkoumání sociální transformace čtvrti mezi lety 2001–2011. Do Karlína přichází mladší věková skupina a lidé s vyšším vzděláním. Naopak méně vzdělaných a starších obyvatel ubývá. Tuto tendenci je ovšem možné pozorovat v celém středu Prahy, Karlín však vykazuje nadprůměrné výkyvy.

Renovace bytového fondu a rozsáhlá moderní výstavba přinesla nové rezidenty, ale také škálu ekonomických subjektů. Jedním z nástrojů regenerace vnitřních částí měst byl v 90. letech vznik administrativních komplexů s cílem oživit opouštěné, zato velmi lukrativní lokality. Výsledkem developerských projektů byly proto i kancelářské prostory, které do této rezidenční oblasti přinesly novou skupinu pracujících. Karlín se tak stává v průběhu posledních patnácti let dynamickou oblastí atraktivní pro sídla a pobočky firem a další obchodníky naplňující potřeby této nové skupiny zákazníků. Yuppies se zde vyskytují v podobě rezidentů, ale primárně jako pracovníci, nebo návštěvníci.

Kvalitní architektura zástavby v kontrastu s charakterem dělnické a později romské čtvrti se velmi rychle mění v kulturní ohnisko gastronomie a dalších projevů městského života. Lehce temná minulost bývalého nočního života, kriminality a industriální atmosféra jako kulturní identita zcela nezaniká. Naopak se stává výborným marketingovým produktem cílící na novou střední vrstvu. Autenticita z velké části zaniká, její pozůstatky se však poměrně obstojně mísí s moderními projevy.

Revitalizace Karlína přináší řadu socioekonomických změn, které zcela jednoznačně dokládají gentrifikaci oblasti. v porovnání s teoretickým rámcem založeném na příkladech gentrifikovaných čtvrtí v zemích s dlouholetou historií demokratického systému, se však její příčiny vzniku liší, podobně jako u ostatních postsocialistických metropolí. Procesy, jež v západních zemích probíhaly desítky let, postupovaly u nás (a v Praze obzvlášť) rychleji a trochu jiným způsobem. Masivní suburbanizace trvala prvních dvacet let po roce 1989, nyní ovšem vrcholí trend návratu do měst.

Souběh událostí svádí logicky k domněnce, že s povodněmi v roce 2002 a následnou nutnou regenerací oblasti přišly i počátky gentrifikace. Nicméně tomu tak úplně není. První developeři a spekulanti si potenciálu budoucího vývoje lokality a možného zhodnocení tehdy ještě devalvovaných nemovitostí byli vědomi již v polovině 90. let. Jak tvrdí Ilík a Ouředníček, rent gap zde již existuje. (Ilík & Ouředníček, 2007) s několika renovovanými objekty a s dokončovaným projektem River City (realizující

novou zástavbu Rohanského nábřeží), můžeme mluvit o prvních zárodcích procesu gentrifikace. Jejich zásah do dlouhodobě neměnné zástavby mají na pozdější vývoj sousedství zcela zásadní vliv.

Na přelomu tisíciletí přicházejí první pionýři gentrifikace. Jedná se o zanedbatelné množství rezidentů, které je ale adekvátní postupné individualizaci české společnosti. Posilování střední třídy má vliv i na zvyšování ekonomického statusu některých starousedlíků. ve své podstatě se tím stávají součástí skupiny gentrifikantů, jelikož se na regeneraci sousedství podílejí ze všech rezidentů nejvíce. v následujících letech svou iniciací následně usměřují proměnu čtvrti a tvoří silné základy pro současný komunitní život ve čtvrti.

Úloha developerů i této skupiny rezidentů hrála svou roli ještě před záplavami a ke gentrifikaci by tak zcela jistě v budoucnu došlo. Nicméně mnohem později a možná i mírnější podobě. Rozsah povodňových škod proces gentrifikace urychlil a dal prostor ekonomickým subjektům, jež měly za podpory veřejných složek unikátní příležitost naplnit potenciál místa. Vliv prvních gentrifikantů byl v porovnání se zásahy investorů poměrně mírný, ale bez jejich existence by si čtvrť nedokázala udržet část své autentičnosti.

Zajímavostí je, že kulturní a umělecké skupiny, které jsou obvykle v procesu gentrifikace jejími pionýry, se začínají nejvíce projevovat až v pozdějších etapách. Zároveň velmi rychle dochází k jejich gentrifikování a z dříve „punkových“ prostor se během dvou až tří let stávají trendové podniky s kvalitním produkčním zázemím.

S ohledem na všechna dostupná data a jejich pozorování lze vyhodnotit, že se Karlín nyní nachází ve čtvrté etapě gentrifikace. Je atraktivním sousedstvím s novou identitou žádanou pro bydlení, pracovní zázemí i návštěvnickou rekreaci. Tomu odpovídá i raketový nárůst cen pozemků a nemovitostí. se zvyšováním zájmu o oblast a rozšíření jejich úloh se obzvláště v posledních letech čtvrť stala dynamickou a tím poměrně vytíženou. To se děje primárně ve všední dny, naopak o víkendech jsou veřejné

prostory klidné, až prázdné. Dopady rozšiřování administrativní funkce této rezidenční čtvrti jsou víc než znatelné.

Na druhou stranu je Karlín stále místem, ve kterém se zachovala řada charakteristik a kulturních prvků tvořící jeho identitu. Čtvrť má poměrně širokou základnu starousedlíků majících k ní vztah, kteří se aktivně zapojují do jejího fungování prostřednictvím občanských spolků, či ad hoc participací. Mnoho z nich mimo jiné získalo domov během privatizace, růst nájmu pro ně není hrozbou k nucené exkluzi. k upevňování identity Karlínu výrazně napomáhají kulturní iniciativy, ojediněle kloubící podnikání s rozvojem kvalitního městského života. Formou oživení opuštěných objektů či menších deprivovaných oblastí nahrazují nedostatky činnosti veřejného sektoru a jejich vlastníků. Některé z nich mají ambici v projektu pokračovat dlouhodobě a stát se plnohodnotným ekonomickým využitím těchto budov.

10. Udržitelný rozvoj gentrifikované oblasti

Transformace Karlína je více méně úspěšnou revitalizací. Záporné externality, které sebou také přinesla, ale stále nezískaly dostatek pozornosti. To lze usuzovat na základě ohlasů a mediálních výstupů komentujících proměnu Karlína převážně superlativy, nebo z přístupu hlavních aktérů rozvoje čtvrti. Slovo *gentrifikace*, které je s Karlínem už běžně spojováno, nese svou definicí i jisté negativní konotace. Přesto není v české společnosti považován za tak vážnou hrozbu jako v jiných západních zemích. Pochopitelným důvodem tohoto postoje může také být i komplexnost a širší teoretického vymezení, která činí celý pojem těžce uchopitelný.

Z vedených rozhovorů jasně vyplývá, že jsou všichni oslovení zástupci daných subjektů seznámeni s procesem gentrifikace. Přesto nemají plně zavedené systémy, kterými by na něj reagovali. Závěrečná kapitola shrne možné nástroje prevence před negativními dopady gentrifikovaného území Karlína a navrhne vlastní model udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí.

10.1. Územně plánovací dokumentace

Zcela bazální složkou pro udržitelný rozvoj gentrifikovaných oblastí je existence vhodných územních a strategických podkladů. Ty má na starost IPR a v závislosti na jeho podkladech pak i městská část Praha 8. Úlohou strategických plánů je stanovení cílů a předložení vizí, které musejí být také reálně dosažitelné.

Ačkoliv se IPR gentrifikaci jako takové nevěnuje, zaměřuje se na podobné nebo obdobné problémy, kterými je nepřímo řešena. Čerstvě publikovaná *Analýza bytového fondu hl. města Prahy* nabízí přehledný rozbor stavu bytových jednotek vlastněných městem. Zároveň nastiňuje novou bytovou politiku Prahy, která bude mít za cíl rozšíření počtu dostupných bytů. (IPR, 2019) Výsledkem by byla lepší koordinace v období bytové krize a stabilizování stále rostoucí cenové hladiny nemovitostí.

V analytické části *Strategického plánu rozvoje* městská část podrobně a poměrně výstižně shrnuje největší problematiku bytové situace i v oblasti Karlína. Zde také uvádí jako svou slabou stránku nedostatek vlastněných rozvojových ploch a dává bytové politice jednu z nejvyšších priorit. (Praha 8, 2015) Dnes už lze prodej karlínských nemovitostí a pozemků chápat jako zásadní chybu. Radnice ale zároveň nevytváří pro oblast Karlína vhodnou strategii, která by tento hendikep kompenzovala. Čtvrť prošla rozsáhlou změnou, na které se přirozeně podílelo i město. Kompetentní oddělení a její činitelé by si však měli být vědomi rizika ekonomického zhodnocení, které zkvalitňování životní úrovně oblasti přineslo.

10.2. Vlastní model udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí

V momentě, kdy městská správa ve svých povinnostech nedostačuje, existují nástroje i z jiných sfér, které jsou schopny některé funkce města substituovat. Jsou jimi právě neziskové organizace v podobě komunitních sdružení a iniciativ, ale také podnikatelské subjekty různých velikostí. k dosažení kvality žití ve městě je proto zapotřebí kooperace a vyváženost činnosti jednotlivých aktérů. s ohledem na poznatky získané z teoretického rozboru můžeme konstatovat, že zásadní prevencí proti negativním dopadům gentrifikace je sociální mix obyvatel, vyvážená pluralita funkcí

a podpora kulturní identity. Tato podkapitola předkládá vlastní model tří stěžejních principů potřebných pro stabilizování gentrifikované oblasti a konkrétně je aplikuje na území gentrifikovaného Karlína.

10.2.1. Sociální mix rezidentů

Jedním ze zásadních dopadů gentrifikace je homogenizace sociální skladby obyvatelstva. Jak uvádí teorie udržitelného rozvoje měst – rozmanité struktury se dokáží nejlépe přizpůsobit změnám, kterými společnost v průběhu času přirozeně prochází. (Maier, 2012) Jednotvárné organismy proto fungují v proměnných podmínkách výrazně hůř. Problémy, jako jsou například ekonomické krize, se stávají často osudnými celé řadě gentrifikovaných čtvrtí, a končit mohou i fází degentrifikace. Vytvoření **sociálního mixu** rezidentů je prvním předpokladem pro dosažení udržitelného rozvoje gentrifikované oblasti.

Společenský mix může být založen na rozdílné věkové struktuře, ekonomickém statusu či rodinném stavu. Lze ho nejlépe dosáhnout nabídkou sociálního bydlení. Radnice Prahy 8 dnes ale vlastní pouze 3 % z celkového množství karlínských bytů a je tak v pozici, kdy může o složení obyvatelstva rozhodovat jen velmi málo. Privatizace, která proběhla již v předchozích volebních obdobích, se nyní ukazuje jako fatální rozhodnutí. Strategický plán tento fakt zahrnuje, přesto nenabízí adekvátní řešení kompenzující tento hendikep.

Novým hráčem na scéně by do budoucna mohl být takzvaný *městský developer*, jehož funkci plánuje v dohledné době vytvořit IPR. Město by tak mohlo lépe koordinovat bytovou politiku, které nyní dává nejvyšší prioritu. Svou vlastní výstavbou by navýšilo tolik potřebnou kapacitu bytových jednotek, zároveň by na trhu stabilizovalo stále rostoucí ceny nemovitostí i jejich pronájmů.

Město už ale nedisponuje dostatkem volných parcel, které by v Karlíně mohlo využít. Další možností je tak odkoupení či určitá forma spolupráce s investory a vlastníky. Poskytovatelem sociálního bydlení nemusí být nutně město, nabídka

luxusních bytů má také omezené množství svých poptávajících a dostupné bydlení je lukrativní komoditou. Fungovat by mohla například i finanční či jiná forma podpory sociálně slabších domácností.

V tomto ohledu by měla městská část iniciovat zmírnění vysokého standardu nové rezidenční výstavby, která přivede do čtvrti výhradně majetné rezidenty. Kromě samotných bytových domů je nyní na radnici, aby vyjednala dostatečné sociální vybavení, které s plánovaným růstem obyvatel bude nezbytně kapacitně navýšit.

10.2.2. Pluralita městských funkcí

Diverzita je hodnotnou vlastností aplikovatelnou ve více rovinách. Kromě pestré sociální struktury je také důležité vyvážit **pluralitu městských funkcí**. Ať už je to v jejím procentuálním zastoupení – rezidenční, administrativní, rekreační, obchodní atd., tak v jejich vhodném prostorovém rozmístění. Smyslem této zásady je nekumulovat stejné funkce na jednom místě a nevytvářet tím monofunkční zóny. Zahuštěným částem je odlehčeno a dynamika obyvatelstva se efektivněji rozprostírá do méně využitých lokalit.

Administrativní úloha Karlína vzrostla velmi výrazným způsobem. Aby nevznikala takzvaná *kancelářská ghetta*, město by mělo nahlížet na nově vznikající projekty a jejich využití v širším kontextu současného, ale především také budoucího vývoje. Kromě novostaveb je v pravomoci stavebního úřadu i změna účelu bytových a nebytových prostor. Řada kanceláří se dnes nachází i v činžovních domech. Administrativní funkce by tak měla být vyhrazena pouze v budovách, které tomuto účelu slouží. Úřad by měl proto omezit vydávání povolení pro tuto změnu statusu. Karlín je v první řadě rezidenční čtvrt' a kancelářské prostory by tak zde neměly převažovat.

Rozprostření funkcí městského zázemí by v příštích letech Karlínu více než prospělo. Právě Karlín–západ a Karlín–východ jsou nejvytíženějšími oblastmi. Tvoří střed, na kterém jsou závislé okolní dostatečně nevybavené části. k této kumulaci přirozeně navádí i veřejná doprava, která jím podélně prochází. Urbanistické studie na

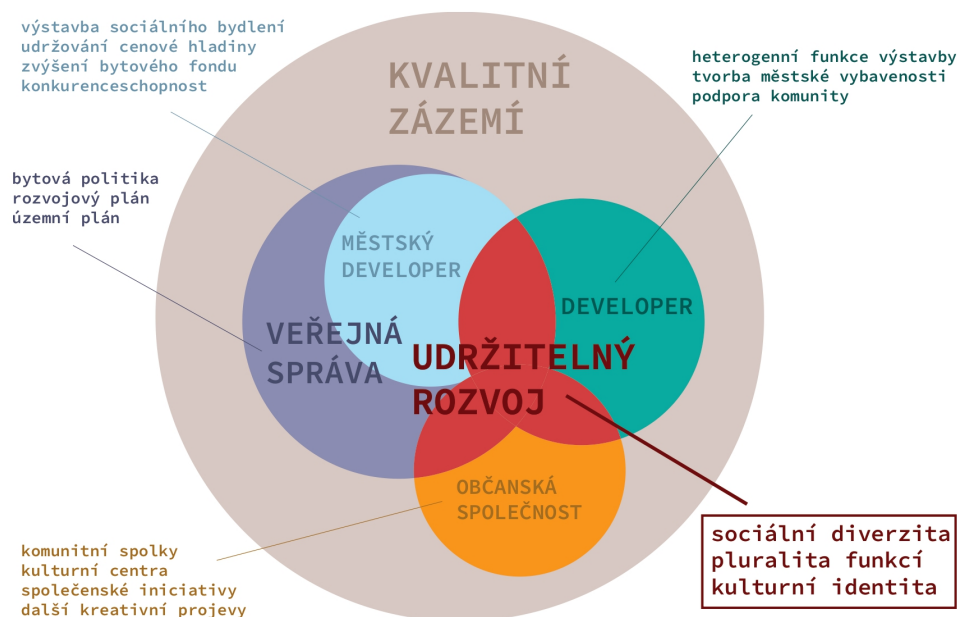
Rohanské nábřeží počítají s rozšířením aktuálně potřebného vybavení. Je však nutné, aby nesplňovala pouze funkci rezidenční a rekreační, ale aby také rozšířila kapacity sociálního zázemí například v podobě školek, které jsou nyní přeplněné.

Kvalitní zázemí je bezesporu i zájmem developerů a zde je proto nutná jistá spolupráce. Konsorcium pro Karlín vzniklo se záměrem podpory udržitelného rozvoje čtvrti. Výsadba zeleně by však neměla být jejich hlavní prioritou. Sdružení složené z takto významných podnikatelských organizací má potenciál vytvořit silnou pozici a prospět oblasti hodnotnějším způsobem.

10.2.3. Podpora kulturní identity

Poslední ze tří zásad je podpora **kulturní identity**. Komunitní život může mít řadu drobných i výraznějších projevů, které ale dohromady tvoří silné základy identity oblasti a jejich obyvatel. Vztah k místu bydlení je pro obyvatele silnou motivací k jeho rozvoji v dobrých i špatných časech.

Karlín nabízí neuvěřitelnou škálu kulturních projevů, od neformálních komunitních center až po restaurace s vrcholnou gastronomií. Právě kulturní iniciativy oživující opuštěné objekty a deprivovaná místa jednak výrazně posilují kulturu sousedství, za druhé mají i potenciál existovat a dlouhodobě bázi, což tak zatím není. Právě projekty jako jsou Kasárna Karlín či Iniciativa pro Invalidovnu by mohly do budoucna fungovat jako multifunkční prostory sdružující umělecké a další jiné kreativní subjekty. Takováto ustálená forma nemá zatím v českém prostředí výrazné zastoupení. Kulturní centra by mohla existovat jako plnohodnotná součást nového provozu daných památkových objektů. Jednalo by se tak o udržitelnou formu kulturní identity.



Graf 6 – Mode udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí. Zdroj: vlastní

10.3. Vlastní doporučení

Jak uvádí IPR a je také zřetelné z odlišné struktury i vývoje lokality – Karlín není územím, které by přirozeně spadalo mezi ostatní spravované části Prahy 8. Na základě vlastního pozorování a důkladní rešerše je dle mého názoru na místě i diskuze o eventuálním řešení změny správního orgánu této čtvrti. Občanská sdružení si opakovaně a dlouhodobě stěžují na špatné řízení tímto úřadem, který umožnil vzniknout tak rapidní a rozsáhlé transformace dříve rezidenční lokality. Petice *Za projednání změny hranic mezi P8 a P7* byla předložena spolkem *Karlín Sobě* již v roce 2016, její úsilí ale v té době narazilo na nevoli zástupců Prahy 8. Jejím cílem bylo připojení Karlína k MČ Praha 7, ke které by lépe navazovala. s novým vedením a lepšími vztahy mezi oběma úřady by mohla tato snaha dosáhnout slibnějších výsledků. z vyjádření Jitky Jeřábkové je i možné usoudit, že IPR by změnu hranic Karlína podpořil. Rozvojové plány by tak získaly novou podobu. v případě, že by k odtržení čtvrti došlo, je třeba počítat i s jistou administrativní zátěží. Ta je ale v porovnání s dlouhodobým prospěchem kroku zanedbatelná.

Karlín je z mé osobní zkušenosti skvělým místem pro bydlení. Jako nejhodnotnější prvek sousedství vnímám kulturní identitu v podobě architektonicky zajímavé zástavby, stále se rozvíjejícím komunitním životem a pestrou nabídkou podniků. Karlín má bezesporu své *genius loci*. Přesto začíná být oblast v posledních přibližně dvou letech značně přetížena. Administrativní funkce, která byla hybnou silou revitalizace, se stala dominantnější ve svém formování denního chodu sousedství a rezidenční úloha přichází o některé své dřívější hodnoty. Každé zlepšování a zkvalitňování životní úrovně nese řadu nevyhnutelných projevů v podobě většího zájmu a tím i vyšších cen. Komeracionalizace se ale může stát prosperitě a cenné atmosféře v budoucnu osudnou, pokud bude postupovat podobně divokým tempem. z mého pohledu to jsou právě kulturní projevy v podobě komunitních spolků a iniciativ, které mohou být efektivním nástrojem negativních projevů gentrifikace. Dodržením výše zmíněných principů by měla oblast větší šanci předejít možným extrémním projevům gentrifikace.

11. Závěr

Pražská čtvrť Karlín je unikátním místem, které za posledních dvacet let prošlo kompletní proměnou z deprivované oblasti na prestižní rezidenci. Nově také získala administrativní a rekreační funkce. Na základě zkoumání této práce není pochyb o tom, že její revitalizace nesla prvky gentrifikace.

První část této práce se věnovala teoretickému rámci, který se skládal z obecného přístupu k městům a urbanistickým procesům posledních desítek let. Následně pak pokračovala podrobnou definicí procesu gentrifikace. Ta byla založena primárně na anglosaských studiích, které se problematice věnovaly nejpodrobněji. Prostor byl dán i českým odborným článkům, jež přibližovaly specifika tohoto jevu v podmínkách postsocialistických měst. Autorka předložila tři zásadní předpoklady území pro vznik gentrifikace, které nebyly dosud v teoretických publikacích takto shrnuty.

Práce si stanovila za cíl komplexní analýzu transformace čtvrti Karlín, která definuje zázemí oblasti a podmínky vedoucí k procesu gentrifikace. Následně podrobně rozebírá jednotlivé změny sociální struktury rezidentů, růst dynamiky obyvatelstva, ekonomickou expanzi a také popisuje hmotné i nehmotné projevy nové kulturní identity místa. Dále pak na základě rozhovorů s několika subjekty z veřejné, soukromé a neziskové sféry přibližuje jejich fungování a úlohu v minulém, současném i budoucím rozvoji tohoto území.

První výzkumná otázka odpovídá na to, jak se gentrifikace projevila na oblasti v rovině sociální, ekonomické a kulturní. Na základě výsledků rozboru dat lze konstatovat, že k částečné exkluzi původního obyvatelstva mezi lety 2001 až 2011 došlo. Dnešní rezidenti jsou ekonomicky a sociálně silnější. Zároveň se zde nachází silná skupina starousedlíků, kteří v průběhu polistopadové společenské transformace zvýšili svůj ekonomický status.

V oblasti výrazně vzrostla administrativní a rekreační funkce, jež se podepsala na vytíženosti čtvrti. Vlivem rozsáhlé renovace původní zástavby a kultivací veřejného

prostoru rapidně narostla hodnota pozemků i nemovitostí. Oblast se proto stala jednou z nejvíce prosperujících v Praze. Kulturní zázemí bylo efektivně využito a doplněno o zcela nové projevy neustále rozšiřované a udržované místním komunitním životem.

Zajímavou roli v procesu transformace Karlína hrály všechny tři společenské sféry, na které směřuje druhá výzkumná otázka. Okolnosti záplav v roce 2002 vytvořily podmínky pro kompletní revitalizaci zkoumané oblasti. Hlavními aktéry proměny bylo město, ale především investoři. Starousedlíci i novější rezidenti jsou nesporným tvůrcem kulturní identity sousedství a bez jejich existence a aktivní činnosti by developéři nemohli disponovat s touto pohledávkou v podobě unikátní atmosféry lákající do čtvrti nové obyvatele a pracovníky.

Závěrečným přínosem práce jsou nastíněné možné kroky další revitalizace, především ale vytvořený vlastní model udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí. V roce 2021 proběhne nové *Sčítání lidu, domů a bytů*, které lépe ukáže, do jaké míry se proces gentrifikace odrazil na složení svých rezidentů. Vznikl by tím aktuální podklad vhodný pro tvorbu nového strategického plánu správy katastrálního území Karlína.

12. Použité zdroje

- Atkinson, R. & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London and New York: Routledge.
- Bounds, M. (2004). *Urban social theory: city, self and society*. South Melbourne, Vic.: Oxford University Press.
- Clark, E. (1988). *The rant gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo, 1980–1985*. Geografiska Annaler B.
- Clark, E. (2005). *The order and simplicity of gentrification: a political challenge*. In: Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (eds.): *The Gentrification Reader* (s. 24-30). London and New York: Routledge.
- Clay, P. L. (1979). *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Lexington: Lexington Books.
- Černý, A. (2019, 8. března). *Pražská Hipsterská Čtvrť se Výrazně Zvětší. Developer Sekyra Ukázal, Jak Za Miliardy Dostaví Karlín*. Seznam Zprávy. [vid. 2019-08-12]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/prazska-hipsterska-ctvrt-se-vyrazne-zvetsi-developer-sekyra-ukazal-jak-za-miliardy-dostavi-karlin-67708>.
- Český Statistický Úřad. (2001) *Sčítání lidu, domů a bytů 2001*.
- Český Statistický Úřad. (2008). *Ceny bytů a úhrnné indexy cen nemovitostí*. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536108/114908k0201.pdf/b3ce462e-a6b0-41c0-ac1b-f7072d36a101?version=1.0>
- Český Statistický Úřad. (2011) *Sčítání lidu, domů a bytů 2011*.
- Český Statistický Úřad.. (2019). *Statistická ročenka Hl. m. Prahy 2018*.
- Fialová, I. (Ed.). (2016). *Architektura a současné město: texty o moderní a současné architektuře VI*. Praha: Zlatý řez.
- Finance.cz. (2013). *Regulované nájemné*. [vid. 2019-08-14]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/regulovane-najemne/>
- Florida, Richard (2002). *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic books.
- Glass, R. (1964). *Introduction: aspects of change*. Centre for Urban Studies (ed.) London: Aspects of change. London: MacKibbon and Kee.

- Gottdiener, M., Budd, L., & Lehtovuori, P. (2016). *Key concepts in urban studies*. Los Angeles: SAGE.
- Hamnett, C. (1991). *The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification* (173–189). *Transactions of the Institute of British Geographers*.
- Hamnett, C. (2003). *Gentrification and the middle-class remarking of inner London, 1961–2001* (2401–26). *Urban Studies*.
- Háša, S. (2016). *Co je nového v managementu*. Praha: Nová beseda.
- Hnilička, P. (2012). *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. Brno: Host.
- Holland, A. (2013). *RECENZE: Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places* (845–847). Praha: Sociologický Časopis.
- Hrůza Jiří. (1973). *Hledání soudobého města*. Praha: Obelisk.
- Ilík, J. & Ouředníček, M. (2007). *Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické proměny Prahy*. Sborník české geografické společnosti. Dostupné z: http://urrlab.cz/sites/default/files/ilik_j._ourednicek_m._2007_karlin_a_jeho_promeny_v_souvislostech_postsocialisticke_transformace_prahy.pdf
- Institut plánování a rozvoje. (2010). *Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010*. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP2010/uap_pdf/2_08_bydleni.pdf
- Institut plánování a rozvoje. (2014). *Paradigma a Zlaté pravidlo*. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. Města Prahy. Dostupné z: https://plan.iprpraha.cz/uploads/assets/metropolitni-plan/001_Paradigma_a_Zlate_pravidlo.pdf
- Institut plánování a rozvoje. (2018). *Metropolitní plán*. Dostupné z: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan>
- Institut plánování a rozvoje. (2018). *Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/uzemni_analyza_aktualnich_developerskych_projektu_2018.pdf
- Jacobs, J. (2012). *Ekonomie měst*. Praha: Mox Nox

- Jandourek, J. (2007). *Sociologický slovník*. Praha: Portál.
- Jíchová, J., Nemeškal, J. (2015). *Struktura kriminality v Praze. Specializovaná mapa*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.
- Kalodová, J. (2017, 31. května). *Projíst se Karlínem: Procházka po karlínských restauracích a kavárnách*. In: ego! [vid. 2019-08-10]. Dostupné z: <https://ego.ihned.cz/c1-65753610-projist-se-karlinem>
- Kopecká, Z. & Nemeškal, J. (2015). *Kvalita bytového fondu v Praze. Specializovaná mapa*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.
- Lantos, G. P. (2011). *Consumer behavior in action: real-life applications for marketing managers*. Armonk, NY: M.E. Sharpe.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (2010). *The gentrification reader*. London: Routledge.
- Ley, D. (1986). *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: a Canadian Assessment* (s. 521-535). *Annals of the Association of American Geographers*.
- Ley, D. (1994). *Gentrification and the policies of the new middle class* (s. 53-74). *Environment and Planning D: Society and Space*.
- Maier, K. (2012). *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada Publ.
- Manning J., & Wertheimer K. (2018, 19. Září). *The 50 coolest neighbourhoods in the world*. In: Timeout. [vid. 2019-07-18]. Dostupné z: <https://www.timeout.com/coolest-neighbourhoods-in-the-world>
- Matoušek, R., & Osman, R. (2014). *Prostor(y) geografie*. Praha: Karolinum.
- Míka, Z. (2011). *Karlín: Nejstarší předměstí Prahy*. Praha: Muzeum hlavního města Prahy
- Minář, I. (2003). *Karlín v čase sklizně*. *Věstník Klubu Za starou Prahu*: Praha.
- Ouředníček, M. (2013). *Výzkum suburbanizace v České republice: současné tendence vývoje a možné aplikace*. Praha: Urbánní a regionální laboratoř. Dostupné z: http://urrlab.cz/sites/default/files/_UPLOAD/publikace/ourednicek_2013_vyzkum_suburbanizace_v_ceske_republice.pdf
- Pospíšilová, L. & Nemeškal, J. (2015). *Rodinný stav v Praze. Specializovaná mapa*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.
- Pospíšilová, L. & Nemeškal, J. (2015). *Věková struktura v Praze. Specializovaná mapa*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.

- Praha 8. (2015). *Strategický plán udržitelného rozvoje městské části praha 8 na období 2017 – 2026*. Ostrava: Proces. Dostupné z: <https://www.praha8.cz/file/VFx/Globalni-cil-MA21-Analyticka-cast.pdf>
- Reality Mix. (2019). *Průměrná cena bytu – Praha*. [vid. 2019-08-10]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=19&praha=0&s=byty-prodej-prumerna-cena-bytu>
- Rigolon, A. & Németh, J. (2019). *Toward a socioecological model of gentrification: How people, place, and policy shape neighborhood change*. Journal of urban affairs.
- Rose, D. (1984). *Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory* (s. 47–74). Environment and Planning D: Society and Space.
- Savage, M., & Warde, A. (1993). *Urban Sociology, Capitalism and Modernity*. London: Macmillan.
- Sehnoutka, P. (2012, 13. Srpna). *Karlín. Místo, kterému povodeň z roku 2002 paradoxně prospěla*. In: iRozhlas. [vid. 2019-08-10]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/regiony/karlin-misto-kteremu-povoden-z-roku-2002-paradoxne-prospela_201208130506_akottova
- Smith, N. (1979). *Toward a Theory of Gentrification: a Back to the City Movement by Capital, not People* (s. 538-548). Journal of the American Planning Association-
- Smith, N. (1987). *Commentary: The Rent Gap Revisited* (s. 465–468). Annals of the Association of American Geographers.
- Smith, N. (1996). *After Tompkins Square Park: Degentrification and the Revanchist City*. In: King A.D. (eds) *Re-Presenting the City*. Palgrave: London.
- Squires, G. D. (1992). *From Redlining To Reinvestment*. Philadelphia: Temple University Press.
- Sýkora, L., Šimoníčková, I. (1994). *From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s*. In: *Development and Administration of Prague*. (s. 47–72). Amsterdam, Universiteit van Amsterdam, Instituut voor Sociale Geografie.
- 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* (s. 127–166). Praha: Univerzita Karlova v Praze.

Dostupné z:

https://is.muni.cz/el/1423/jaro2012/SOC102/um/Sykora2001_Praha.pdf

- Sýkora, L. (2014): *Proměny postsocialistických metropolí* (s. 2–5). Geografické rozhledy.
- Špačková, P. & Nemeškal, J. (2015). *Postavení v zaměstnání v Praze*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.
- Špačková, P. & Nemeškal, J. (2015). *Vzdělanost v Praze. Specializovaná mapa*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.
- van Weesep, J. (1994). *Gentrification as a research frontier* (s. 74–83). Progress in Human Geography.
- Vidovičová L., & Gregorová E. (2016). *Nová města a staří lidé*. Brno: Masarykova univerzita.
- Zabloudilová, T. (tazatel), & Gebrian, A. (dotazovaný) (2016, 12. srpna). *Gentrifikace je negativní proces, přestože na začátku vypadá dobře. Částem Prahy reálně hrozí*. In: Radio Wave. [vid. 2019-08-10]. Dostupné z: <https://wave.rozhlas.cz/gentrifikace-je-negativni-proces-prestoze-na-zacatku-vypada-dobre-castem-prahy-5197092>
- Zabloudilová, T. (2018). *Proč býval Karlín podle Romů nejlepší místo pro život?* In: A2larm. [vid. 2019-08-11]. Dostupné z: <https://a2larm.cz/2018/08/proc-byval-karlin-podle-romu-nejlepsi-misto-pro-zivot/>
- Zukin, S. (1987). *Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core* (s. 129–147). Annual Review of Sociology.
- Zukin, S. (2010). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. New York: Oxford University Press.
- (2016). *Urban Europe: statistics on cities, towns and suburbs* (s. 9). Luxembourg: Publications Office on the European Union.
- (2018). *68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN*. New York: UN DESA Department of Economic and Social Affairs. Dostupné z: <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>

13. Seznam obrázků a grafů

<i>Obrázek 1 – Prostorové rozložení lidí v dopravní prostředcích. Zdroj: FB stránka</i>	13
<i>Zdeněk Hříb – primátor Prahy (2019)</i>	13
<i>Obrázek 2 – Pásma Prahy. Zdroj: IPR (2009), vlastní zpracování</i>	17
<i>Obrázek 3 – Rent gap. Zdroj: E. Clark & A. L. Hansen (2012)</i>	24
<i>Obrázek 4 – The Yuppie Handbook. Zdroj: The Friendly Critic (2017)</i>	31
<i>Obrázek 5 – a socioecological model of gentrification. Zdroj: Rigolon A., & Németh J. (2019)</i>	33
<i>Obrázek 6 – Víceúrovňová transformace. Zdroj: Sýkora, Bouzarovski (2012)</i>	39
<i>Obrázek 7: Mapa území Karlína. Zdroj: IPR (2019), vlastní zpracování</i>	44
<i>Obrázek 8 – ZŠ a MŠ Lyčkovo náměstí. Zdroj: Radek Úlehla (2019)</i>	46
<i>Obrázek 9 – Povodně v roce 2002. Zdroj: ČTK (2002)</i>	48
<i>Obrázek 10 – Původní karlínská hospoda Rapid Bar 65. Zdroj: Radek Úlehla (2019)</i>	50
<i>Obrázek 11 – Pozitivně laděný článek: Yuppies vítáni. Zdroj: EURO (2006)</i>	52
<i>Obrázek 12 a 13 – Dynamika obyvatelstva podle rezidentů a pracujících. Zdroj: IPR (2019)</i>	57
<i>Obrázek 13 a 14 – Mapa dynamiky obyvatelstva podle návštěvníků a transituujících.</i>	58
<i>Zdroj: IPR (2019)</i>	58
<i>Obrázek 15 – Corso Karlín. Zdroj: Radek Úlehla (2019)</i>	66
<i>Obrázek 16 – Venkovní prostor kulturního centra Kasárna Karlín. Zdroj: Radek Úlehla (2019)</i>	68
<i>Obrázek 17 – Koncentrace nové bytové výstavby. Zdroje: IPR (2019)</i>	82
 <i>Graf 1 – Srovnání přírůstku a úbytku obyvatel. Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování</i>	53
<i>Graf 2 – Věková struktura obyvatel Karlína. Zdroj: ČSÚ (2015), vlastní zpracování</i>	54
<i>Graf 3 – Rodinný stav obyvatel Karlína. Zdroj: Atlas obyvatelstva (2015),</i>	56
<i>vlastní zpracování</i>	
<i>Graf 4 – Cena parcel bytové zástavby vybraných cenových skupin dle polohy. Zdroj: Geoportál (2019)</i>	60
<i>Graf 5 – Vlastnická struktura bytů v bytových domech Karlína. Zdroj: ČSÚ,</i>	62
<i>vlastní zpracování</i>	
<i>Graf 6 – Mode udržitelného rozvoje gentrifikovaných oblastí. Zdroj: vlastní</i>	91