

**UNIVERZITA KARLOVA**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut mezinárodních studií

Katedra německých a rakouských studií

**Diplomová práce**

**2022**

**Darja Moravová**

**UNIVERZITA KARLOVA**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut mezinárodních studií

Katedra německých a rakouských studií

**Problematika gentrifikace ve vybraných částech Prahy a  
Berlína**

Diplomová práce

Autor práce: Bc. Darja Moravová

Studijní program: Teritoriální studia

Vedoucí práce: PhDr. Miroslav Kunštát, Ph.D.

Rok obhajoby: 2022

## **Prohlášení**

1. Prohlašuji, že jsem předkládanou práci zpracovala samostatně a použila jen uvedené prameny a literaturu.
2. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného titulu.
3. Souhlasím s tím, aby práce byla zpřístupněna pro studijní a výzkumné účely.

V Praze dne 2. srpna 2022

Darja Moravová

## **Bibliografický záznam**

MORAVOVÁ, Darja. *Problematika gentrifikace ve vybraných částech Prahy a Berlína*. Praha, 2022. 73 s. Diplomová práce (Mgr.). Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut mezinárodních studií. Katedra německých a rakouských studií. Vedoucí diplomové práce PhDr. Miroslav Kunštát, Ph.D.

**Rozsah práce: 128 171 znaků**

## **Anotace**

Tato práce, komparativní případová studie, se zabývá problematikou gentrifikace ve vybraných částech Prahy a Berlína, přičemž vybranými částmi jsou v Praze Holešovice a v Berlíně Friedrichshain-Kreuzberg. Gentrifikace je procesem, při němž dochází k náhradě původního obyvatelstva za obyvatelstvo majetnější, a pojí se s ním např. fyzická přeměna čtvrti, zvyšování nájmu nebo změny v nabízených obchodech a službách ve čtvrti. Cílem práce bylo podat komparaci procesu gentrifikace v Holešovicích a Friedrichshain-Kreuzbergu na základě tří základních faktorů: vývoj a struktura obyvatelstva, proměny obchodů a služeb ve čtvrti, a fyzická přeměna. Dále byly také zkoumány reakce obyvatel a politiků na změny ve čtvrtích. Z komparace vyšlo najevo, že proces gentrifikace probíhá v Holešovicích i Friedrichshain-Kreuzbergu podobně, ale že v Berlíně jsou obyvatelé i politici mnohem aktivnější co se týče zájmu o svou čtvrť.

## **Annotation**

This thesis, a comparative case study, deals with the issue of gentrification in selected parts of Prague and Berlin, the selected parts being Holešovice in Prague and Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin. Gentrification is the process of replacing the original population with a more affluent population, and it involves things like physical transformation of a neighborhood, rent increases, or changes in the shops and services offered in a neighborhood. The aim of the thesis was to provide a comparison of the gentrification process in Holešovice and Friedrichshain-Kreuzberg based on three basic factors: the development and structure of the population, changes in shops and services in the district, and physical transformation. Furthermore, the reactions of residents and politicians to changes in neighborhoods were also investigated. From the comparison, it became clear that the gentrification process in Holešovice and Friedrichshain-Kreuzberg is carried out in a similar way, but that in Berlin residents and politicians are much more active in terms of interest in their neighborhood.

## **Klíčová slova**

**Gentrifikace, přeměna měst, přestavba, krize bydlení**

## **Keywords**

**Gentrification, urban transformation, redevelopment, housing crisis**

## **Title/název práce**

**Gentrification in the selected districts of Prague and Berlin**

### **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala především PhDr. Miroslavu Kunštátovi, Ph.D., který mi jako vedoucí mé diplomové práce předal spoustu cenných rad.

## Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<i>TERITORIÁLNÍ A ČASOVÉ VYMEZENÍ</i> .....	11
<i>CÍLE PRÁCE</i> .....	12
<i>METODOLOGIE</i> .....	13
<i>Struktura práce</i> .....	14
<i>Kritické zhodnocení pramenů a literatury</i> .....	15
<b>ÚVOD DO PROBLEMATIKY GENTRIFIKACE</b> .....	<b>16</b>
GENTRIFIKACE .....	16
VYMÍSTĚNÍ (DISPLACEMENT) .....	18
RENT GAP.....	18
FÁZE PROCESU GENTRIFIKACE .....	20
DOPADY GENTRIFIKACE .....	22
GENTRIFIKACE A KRIZE BYDLENÍ .....	23
GENTRIFIKACE V POSTKOMUNISTICKÝCH MĚSTECH.....	27
<b>PRAHA</b> .....	<b>28</b>
POČÁTKY GENTRIFIKACE V PRAZE.....	28
HOLEŠOVICE (PRAHA 7).....	31
<i>Vymezení oblasti</i> .....	31
<i>Historie čtvrti</i> .....	33
GENTRIFIKACE HOLEŠOVIC .....	35
<i>Vývoj obyvatelstva a jeho struktury</i> .....	35
<i>Změny v nabízených službách a podnicích ve čtvrti</i> .....	38
<i>Fyzická přeměna</i> .....	40
REAKCE OBYVATEL A PŘÍSTUP POLITIKŮ .....	43
<b>BERLÍN</b> .....	<b>45</b>
<i>Úvod do problematiky gentrifikace v Berlíně</i> .....	45
PO PÁDU ZDI SE PO SKORO 30 LETECH ROZDĚLENÍ BERLÍN OTEVŘEL, A TO NEJEN SVÝM OBYVATELŮM A OBYVATELŮM NĚMECKA, ALE NÁVŠTĚVNÍKŮM Z CELÉHO SVĚTA. MĚSTO BYLO PROSLULÉ SVOU VÝJIMEČNOU ATMOSFÉROU, VE KTERÉ SE MÍSILO MNOHO RŮZNÝCH KULTUR, SUBKULTUR A STYLŮ. PO DESETILETÍCH NAVÍC BYLO KONEČNĚ MOŽNÉ VIDĚT KONTRASTY MEZI VÝCHODNÍM A ZÁPADNÍM BERLÍNEM. LIDÉ BERLÍN NEVYHLEDÁVALI JEN KVŮLI PAMÁTKÁM, MUZEÍM NEBO ZÁJMU O NOVODOBOU HISTORII, ALE TAKÉ KVŮLI JEDINEČNÉ SVOBODĚ, KTERÁ ZDE VLÁDLA.....	45
90. LÉTA ZDE BYLA, STEJNĚ JAKO V JINÝCH MĚSTECH BÝVALÉHO VÝCHODNÍHO BLOKU (AČKOLIV V PŘÍPADĚ BERLÍNA SAMOZŘEJMĚ JEN ČÁST, RESP. BÝVALÝ SOVĚTSKÝ SEKTOR) IDEÁLNÍ PŘÍLEŽITOSTÍ PRO PŘÍLIV KAPITÁLU ZE STRANY JAK JEDNOTLIVCŮ, TAK HLAVNĚ VELKÝCH MEZINÁRODNÍCH KORPORACÍ EXPANDUJÍCÍCH DO DOSUD NEDOBYTÝCH OBLASTÍ. BERLÍN NAVÍC SKÝTAL MNOHO PROSTORU K VÝSTAVBĚ A INVESTICÍM V PODOBĚ BROWNFIELDŮ,.....	45
FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG.....	46
<i>Vymezení oblasti</i> .....	47
<i>Historie čtvrti</i> .....	47
GENTRIFIKACE VE FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERGU .....	50
<i>Vývoj obyvatelstva a jeho struktura</i> .....	51
<i>Přeměna podniků a služeb ve čtvrti</i> .....	51
<i>Fyzická přeměna</i> .....	53
<i>Reakce obyvatel a přístup politiků</i> .....	55
<b>KOMPARACE</b> .....	<b>59</b>
VÝVOJ OBYVATELSTVA A JEHO STRUKTURY .....	59
PROMĚNY OBCHODŮ A SLUŽEB VE ČTVRTI .....	59
FYZICKÁ PŘEMĚNA.....	60
REAKCE OBYVATEL A PŘÍSTUP POLITIKŮ.....	61



<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>62</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>63</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>73</b>

## Úvod

V drtivé většině velkoměst v Evropě a Severní Americe se v posledních desetiletích setkáváme se specifickým fenoménem, během kterého se dříve chudé, dělnické čtvrti s oprýskanými fasádami na domech mění v populární místa, kde si v designové kavárně dáte výběrovou kávu a za rohem najdete malou soukromou galerii. Obyvateli těchto čtvrtí už nejsou ti, které bychom mohli nazvat pracující třída nebo matky samoživitelky, senioři a seniorky, ale spíše zajištění lidé okolo třicítky, kteří si mohou dovolit utrácet své peníze za šálky výběrové kávy. V těchto oblastech také prudce stouply ceny nájmu, což má za důsledek již zmíněnou proměnu obyvatelstva v nich. I takto by se daly volně popsat některé doprovodné jevy procesu gentrifikace, kterých si můžeme v dnešní době všimnout. Pojem gentrifikace byl poprvé použit v roce 1964 britskou socioložkou Ruth Glass.<sup>1</sup> Glass se tehdy zabývala změnami v londýnských čtvrtích Notting Hill a Islington, které do té doby platily za ne zrovna lákavá místa k bydlení. Místní domy, které byly často ve špatném stavu a za dob viktoriánské Anglie byly nejspíše jedny z nejhorších chudinských slumů, začaly být skupovány bohatšími zástupci nižší a vyšší střední třídy, kteří je začali opravovat a přestavovat je na luxusní rezidence.

Po pádu železné opony se města Praha a Berlín otevřela světu. Začali je objevovat nejen turisté, kteří si přijeli prohlédnout významné historické památky, ale i investoři, kteří v nich viděli potenciál. Protože po čtyřech desetiletích mohl konečně i v post-totalitních státech volně proudit kapitál, města začala procházet privatizací.<sup>2</sup> Jejich historická centra začala být čím dál tím více přeplněná turisty, kteří se postupně začali z center přesouvat i do přilehlých čtvrtí, které se jim začaly přizpůsobovat.

Neregulovaný turismus, boom soukromých investic i dědictví komunistického městského plánování, které spočívalo ve výstavbě panelových čtvrtí na okrajích měst a zanedbávání jejich vnitřních částí – tyto faktory, kromě jiných, přispěly ke gentrifikaci Prahy i Berlína. Dalším faktorům, které ve městech připravily gentrifikačnímu procesu půdu, se bude práce podrobněji věnovat níže.

---

<sup>1</sup> Chris Hamnett, „Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001“ *Urban Studies* 40, č. 12 (1. listopadu 2003) 2401-2426 <https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/0042098032000136138> (staženo 24. února 2021).

<sup>2</sup> Luděk Sýkora, „Gentrification in post-communist cities“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge. 2005), 91.

### *Teritoriální a časové vymezení*

Z teritoriálního hlediska se práce zaměřuje na dvě středoevropská hlavní města – Prahu a Berlín. Vzhledem k rozsahu diplomové práce byla u každého města vybrána konkrétní městská čtvrť. V Praze jde o Holešovice, městskou čtvrť a katastrální území spadající pod městskou část Praha 7, v Berlíně jde o městský obvod Friedrichshain-Kreuzberg.

Výběr těchto konkrétních částí Prahy i Berlína byl do určité míry ovlivněn osobní zkušeností autorky. Do Prahy jsem se přestěhovala kvůli studiu na vysoké škole, a prvních pět let svého bydlení v hlavním městě jsem strávila v bytě v Šimáčkově ulici v Holešovicích. Sice se moje zkušenost s životem v Holešovicích nedá srovnat s tím, co ve čtvrti zažili starousedlíci, mezi roky 2016 a 2021 jsem ale byla svědkem toho, jak se mé okolí mění doslova před očima. Friedrichshain-Kreuzberg byla vybrána z části také kvůli osobním preferencím a celkovému zájmu autorky o Berlín jako město, ale i z toho důvodu, že Holešovice a Friedrichshain-Kreuzberg jsou si v určitých ohledech podobné. Vzhledem k poloze obou čtvrtí je na první pohled nejočividnějším pojátkem blízkost řeky – v Praze Vltavy, v Berlíně Sprévy. Obě čtvrti také leží v blízkosti centra města, což je jedním ze základních předpokladů pro počátek gentrifkace.<sup>3</sup>

Holešovice, minimálně tedy tzv. „dolní Holešovice“, byly od 19. století industriální oblastí s velkým množstvím průmyslových podniků a továren a Friedrichshain i Kreuzberg byly též dělnickými čtvrtěmi. Friedrichshain-Kreuzberg, ač je jedním městským celkem, je oddělen řekou, a Holešovice, mají též svou dělicí oblast, kterou je dnes stále ještě brownfield Bubny-Zátory. Friedrichshain navíc s Prahou, resp. Holešovicemi, sdílí socialistickou minulost, po 2. světové válce totiž připadl do sovětského sektoru a později se stal součástí hlavního města NDR.

Z časového hlediska se práce zaměřuje na období od roku 1989/1990, tedy dobu od pádu železné opony do roku 2020/2021. Tržní ekonomika a volný pohyb kapitálu a osob jsou dalšími ze základních předpokladů pro začátek procesu gentrifkace. V práci však bude stručně zmíněna i historie vybraných čtvrtí, konkrétně 19. a 20. století, pro nastínění jejich charakteru.

---

<sup>3</sup> Jürgen Friedrichs a Robert Kecskes, *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (Opladen: Leske + Budrich, 1996), 14.

## *Cíle práce*

Prvním cílem práce je popsat a analyzovat vývoj gentrifikace ve dvou vybraných městských částech Prahy a Berlína mezi lety 1989 až 2021 na základě těchto vybraných faktorů – vývoj a struktura obyvatelstva, přeměna nabízených podniků a služeb a fyzická přeměna. Jelikož si práce klade za cíl podat pohled na gentrifikaci „zdola“, tedy vysledovat, jak změny ve svých čtvrtích vnímají sami jejich obyvatelé, a zároveň jak se k reakcím obyvatel staví jejich zvolení zástupci – politici.

Druhým cílem práce je pak porovnat zpracované případové studie a vyvodit společné a rozdílné znaky, faktory a trendy.

Hlavní výzkumné otázky jsou položeny následovně:

Jak probíhala gentrifikace v pražských Holešovicích a v berlínském Friedrichshain-Kreuzbergu na základě sledovaných faktorů (vývoj a struktura obyvatelstva, změny v podnicích a službách ve čtvrti, fyzická přeměna)? V čem se od sebe liší, v čem lze nalézt podobnosti?

Jak ke změnám v jednotlivých čtvrtích přistupují jejich obyvatelé a místní politici?

Práce si též klade za cíl potvrdit nebo vyvrátit následující hypotézy:

1. Holešovice a Friedrichshain-Kreuzberg jsou příklady čtvrtí střeoevropských velkoměst, ve kterých probíhal a probíhá proces gentrifikace. V Kreuzbergu ale začal dříve kvůli tomu, že tato část náležela k západnímu Berlínu, a to ovlivnilo dřívější start gentrifikace i v postsocialistickém Friedrichshainu, který by jinak prošel podobným vývojem jako Holešovice.
2. Ve čtvrti Friedrichshain-Kreuzberg, respektive v celém Berlíně panuje mnohem větší míra aktivního zájmu občanů o změny v jejich čtvrtích než v Holešovicích, zároveň jsou občané ve svých krocích podporováni lokálními samosprávami.

## *Metodologie*

Práce je koncipována jako komparace dvou případových studií. Postup metodologie byl utvářen zejména během univerzitních metodologických seminářů. První případovou studií je Praha, respektive pražská část Holešovice, a druhou Berlín, resp. jeho část Friedrichshain-Kreuzberg.

V práci budou porovnávány výše zmíněné faktory:

1. vývoj a struktura obyvatelstva se zaměřením na nárůst příslušníků střední třídy, tzv. „bílých límečků“ ve čtvrti, vycházející z Hamnettovy teorie<sup>4</sup> o příslušnících střední třídy jakožto nositelích gentrifikace
2. změny v nabízených podnicích, vycházející ze Smithovy nabídkové teorie,<sup>5</sup> podle které aktéři (podnikatelé, investoři, developéři) vytvářejí ve čtvrti nejen nabídku bydlení, ale ovlivňují i nabídku obchodů či volnočasových aktivit
3. fyzická přeměna, za kterou stojí zejména investoři, korporace a developéři směřující do oblasti svůj kapitál, založená na Clayově teorii<sup>6</sup> o fázích gentrifikace

Práce bude také porovnávat přístupy obyvatel a místních politiků ke změnám spojených s gentrifikací.

Zde je důležité uvést, že práce si neklade za cíl zpracovat podrobnou sociologickou studii, ale spíše sledovat změny ve vybraných čtvrtích.

---

<sup>4</sup> Chris Hamnett, „Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001“, *Urban Studies* 40, č. 12 (listopad 2003), 2401-2426, <https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/0042098032000136138> (staženo 2. února 2021)

<sup>5</sup> Neil Smith, „Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People“, *Journal of the American Planning Association* 45, č. 4 (1979): 538-548, <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002> (staženo 15. června 2022)

<sup>6</sup> Marisa Twigg, „Revitalization or displacement: What is gentrification really?“ *Matter News*, 29. listopadu 2019, <https://www.matternews.org/developus/gentrification-explained> (staženo 11. února 2021)

### *Struktura práce*

Práce je dělena do čtyř hlavních částí. První částí je úvod do problematiky gentrifikace, kde je na začátek podána stručná historie pojmu gentrifikace a představena definice pojmu podle Glass<sup>7</sup>, Friedrichse<sup>8</sup> a Hamnetta<sup>9</sup>. Jsou též vysvětleny pojmy jako vymístění (displacement) a rent gap, představeny jsou i fáze procesu gentrifikace, cyklus invaze a sukcese. Nalezneme zde i shrnutí dopadů gentrifikace podle Atkinsona a Bridge<sup>10</sup>, vysvětlení spojitosti gentrifikace a krize bydlení a část je věnována i vysvětlení rozdílu gentrifikace v postkomunistických městech oproti západním městům, která takovou historii nemají.

Druhá část je pak případová studie věnovaná Praze. Úvodem je zde nastíněn vývoj gentrifikace v celé Praze, pro uvedení do kontextu. Poté se už soustředí na Prahu 7, přičemž na začátek je po vymezení oblasti pro kontext a pochopení charakteru čtvrti stručně popsána historie čtvrti od 19. století. Pak už se práce věnuje gentrifikaci Holešovic podle výše uvedených faktorů. Poslední podkapitola části je věnována reakci místních obyvatel a přístupu politiků.

Třetí část je případová studie věnovaná Berlínu, a je koncipována analogicky k části o Praze. Nejdříve je pozornost věnována vývoji gentrifikace v celém Berlíně, poté se pozornost přesouvá na část Friedrichshain-Kreuzberg. Po vymezení oblasti následuje stručná historie čtvrti. Dále se třetí část věnuje už samotné gentrifikaci Friedrichshain-Kreuzbergu podle stanovených faktorů a zakončena je též podkapitolou o reakci místních obyvatel a politiků.

Čtvrtou částí je pak samotná komparace.

---

<sup>7</sup> citováno v. Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, (London:Routledge, 1996). 31.

<sup>8</sup> Jürgen Friedrichs a Robert Kecskes, *Gentrification:Theorie und Forschungsergebnisse* (Opladen: Leske + Budrich, 1996), 14.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Rowland Atkinson a Gary Bridge, „Introduction“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge, 2005), 5.

### *Kritické zhodnocení pramenů a literatury*

Teoretická část vychází zejména ze sekundárních zdrojů. Velmi důležitým autorem pro pochopení teorie gentrifikace je Neil Smith,<sup>11</sup> který gentrifikaci skrze ekonomický přístup vysvětluje na příkladu několika světových měst vycházejíc z New Yorku v publikaci *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist city*.

V první, teoretické části bylo využito dále prací a přístupu Jürgena Friedrichse a Roberta Kecsese<sup>12</sup>, Chrise Hamnetta<sup>13</sup> nebo Rowlanda Atkinsona a Garyho Bridge, kteří díky svým kritickým teoriím předkládají objektivní pohled na dopady gentrifikace.<sup>14</sup>

V části věnované gentrifikaci v postkomunistických zemích práce vychází zejména z Ludka Sýkory,<sup>15 16</sup> který byl prvním českým urbánním geografem zabývajícím se měnicí se tváří města od 90. let a jeho práce je velmi důležitá pro pochopení gentrifikace v kontextu jak Prahy, tak postkomunistické Evropy celkově.

Ve druhé a třetí části, tedy jednotlivých případových studií, práce vychází jak z primárních, tak ze sekundárních zdrojů. Co se primárních zdrojů týče, využity byly databáze Českého statistického úřadu (ČSÚ) a Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, v některých ohledech ale bylo složité se dostat do německých databází tak hluboko a detailně, jako to dovolily statistiky ČSÚ. Tyto části také vychází z odborných článků ohledně rozvoje měst, např. o významu squattingu od Andreje Holma a Armina Kuhna<sup>17</sup> nebo již zmiňovaného Sýkory.

Skrze celou práci jsou hojně zastoupeny internetové články z portálů jako A2larm, na kterém o gentrifikaci z českých zdrojů nalezneme informací nejvíce, dále např. Aktuálně, Der Tagesspiegel nebo Die Zeit. Z lokálních internetových portálů zaměřených na Berlín byl využíván např. TAZ nebo Berliner Zeitung.

---

<sup>11</sup> Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, (London:Routledge, 1996).

<sup>12</sup> Jürgen Friedrichs a Robert Kecskes, *Gentrification:Theorie und Forschungsergebnisse* (Opladen: Leske + Budrich, 1996).

<sup>13</sup> Chris Hamnett, „Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001“,

<sup>14</sup> Rowland Atkinson a Gary Bridge, „Introduction“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge, 2005).

<sup>15</sup> Luděk Sýkora, „Gentrification in post-communist cities“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge. 2005).

<sup>16</sup> Luděk Sýkora, „Komercializace centra Prahy a její důsledky“, *Přes práh* 9, č.3 (březen 1999).

<sup>17</sup> Andrej Holm and Armin Kuhn, „Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring“, *International Journal of Urban and Regional Research* 35, č.3, (květen 2011): 644-658.

## Úvod do problematiky gentrifikace

Na úvod práce je nutné představit samotný pojem gentrifikace a podat jeho definici, se kterou bude pracováno v této diplomové práci. Kromě definice budou také obecně popsány fáze, kterými gentrifikační proces prochází a vysvětleny jeho možné dopady. Práce si klade za cíl podat na problematiku gentrifikace objektivní pohled, tedy popsat nejen kdo za změnami v obytných lokalitách stojí, ale i na koho nejvíce dopadají.

Dalšími pojmy, které jsou pro problematiku gentrifikačního procesu a jeho zkoumání zásadní, jsou např. vymístění (displacement), cyklus invaze a sukcese nebo rent gap, proto budou stručně vysvětleny už v této úvodní části.

### Gentrifikace

Co se samotné definice gentrifikace týče, nejdříve musí být představena ta historicky první od průkopnice zkoumání této problematiky, Ruth Glass. Pozornost bude věnována i pohledu amerického geografa Neila Smitha a německého sociologa Jürgena Friedrichse. Definice, se kterou přišla Glass, je obecně platná, ale s postupem času a vlastním zkoumáním došli další vědci ke svým pojetím gentrifikace, které se v určitých detailech odlišují.

*„Jedna za druhou jsou mnohé londýnské dělnické čtvrti obsazovány střední třídou – vyšší i nižší. ... Jakmile proces „gentrifikace“ ve čtvrti začne, pokračuje rychle, dokud všichni nebo většina z původních dělnických obyvatel není vytlačena, a není pozměněn celý sociální charakter čtvrti.“*<sup>18</sup>

Takto charakterizovala Ruth Glass poprvé gentrifikační proces v díle *London: Aspects of Change*. Od té doby se procesem, který konečně získal své pojmenování, začali zabývat další vědci, zejména z rozvinutého západního světa. Je totiž nutno podotknout, že v post-komunistických zemích se gentrifikace začala projevovat až po příchodu kapitalismu a s ním i soukromého kapitálu.<sup>19</sup> Samotná specifika post-komunistických zemí v ohledu procesu přeměny měst a obyvatelstva a gentrifikace jako takové, opírající se o poznatky českého odborníka Lud'ka Sýkory, budou podrobněji představeny v samostatné kapitole níže.

---

<sup>18</sup> citováno v. Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, (London:Routledge, 1996). 31.

<sup>19</sup> Luděk Sýkora, „Gentrification in post-communist cities“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary. Bridge (London: Routledge. 2005), 91.



Zhruba od poloviny 70. let minulého století se gentrifikací začal zabývat americký geograf skotského původu Neil Smith. Podrobně zkoumal urbánní a společenské změny například v oblasti East Village na newyorském Manhattanu. V publikaci *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*<sup>20</sup> z roku 1996 se ale Smith nezaměřuje ale pouze na jedno město nebo městskou část, jedná se o mnohvrstevnatou studii gentrifikace ve velkých městech po celém světě (New York, Philadelphia, Amsterdam, Budapešť, Granada...) a není opomenut ani chronologický vývoj tohoto fenoménu. V úvodu Smith gentrifikaci zasazuje do kontextu druhé poloviny 20. let, zejména let 70. a 80., kdy začala vlna globálních transformací, jako například ekonomická expanze Spojených států Amerických a s ekonomickým růstem spojený vyšší zájem o nemovitosti a spekulace s nimi. Co se teorií týče, Smith se opírá o definice svých kolegů, například již zmíněné Ruth Glass, a tyto teorie a definice rozvíjí a komentuje. Ve Smithově práci si nelze nevšimnout kritického pohledu, který vůči změnám ve společenské, kulturní, a i geografické rovině v daných oblastech zastává. Příchod nových, bohatších obyvatel, kteří vycítili potenciál „revitalizovat“ danou čtvrť a tím vytlačit původní obyvatelstvo přirovnává k novodobému kolonialismu. Samozřejmě uznává, že s příchodem developerů a kapitálu obecně určité části měst začínají vizuálně vypadat lépe, ale je patrné, že Smithův pohled na gentrifikaci zůstává i přes určité pozitivní dopady tohoto procesu velmi kritický.

Německý sociolog Jürgen Friedrichs ve své části práce nazvané výstižně *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (česky Gentrifikace: Teorie a výsledky zkoumání), na které spolupracoval s dalšími odborníky, uvádí svou definici takto: „Gentrifikace je výměnou obyvatelstva nižšího statutu za obyvatelstvo vyššího statutu v určité obytné oblasti.“<sup>21</sup> Tuto stručnou definici uvádí jako protipól ke komplexní a obsáhlé definici britského profesora geografie Chrise Hamnetta, která zní takto:

„...současně fyzický, ekonomický a kulturní fenomén. Gentrifikace běžně zahrnuje invazi střední třídy nebo skupin s vyššími příjmy do původně dělnických sousedství nebo do oblastí na pomezí, a nahrazení nebo vytlačení mnoha původních obyvatel. Obnáší reálnou

---

<sup>20</sup> Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City* (London: Routledge, 1996), 41-53.

<sup>21</sup> Jürgen Friedrichs a Robert Kecskes, *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (Opladen: Leske + Budrich, 1996), 14.

*renovaci nebo modernizaci domů původně ve velmi špatném stavu a zlepšení tohoto stavu, aby nemovitosti odpovídaly požadavkům nových majitelů. Během procesu gentrifikace v těchto oblastech významně narůstají ceny nemovitostí, ať už zrekonstruovaných nebo v původním stavu. Proces takové přeměny sousedství také provází přeměna vlastnictví – klesá podíl nájemního bydlení a soukromé vlastnictví narůstá.“<sup>22</sup>*

Ve Friedrichsově úvodu do problematiky též najdeme dva velmi důležité aspekty, které nesmí být opomenuty, a to, že se gentrifikace dotýká zejména oblastí v blízkosti vnitřního města (londýnský Notting Hill, berlínský Prenzlauer Berg, v Praze Holešovice apod.) a že se většinou jedná o architektonicky zajímavé budovy.<sup>23</sup>

### Vymístění (displacement)

V kontextu gentrifikace je vymístění původních obyvatel jedním z nejméně výrazných a nejdůležitějších dopadů, který je zároveň společenským problémem. K vymístění dochází, když je domácnost donucena trvale opustit své obydlí za okolností, které přímo ovlivňují budovu nebo její nejbližší okolí, a: (1) není v silách domácnosti je ovládat nebo jim předcházet; (2) se dějí i přes to, že domácnost splňuje všechny dříve nastavené podmínky pro obývání; a (3) další obývání se pro domácnost stává nemožným, nebezpečným nebo finančně nedostupným. Je také důležité identifikovat, kdo vymístění obyvatelé nejčastěji jsou. Často bývají označováni obecným výrazem „nizkopříjmové domácnosti“, ačkoliv se za tímto pojmem skrývá více různorodých skupin. Patří mezi ně například domácnosti s jednou osobou pracující jako nekvalifikovaná síla, domácnosti skládající se ze starších osob v důchodu nebo nezaměstnaných osob pod 65 let.<sup>24</sup>

### Rent gap

Dalším pro tuto práci a pro pochopení problematiky gentrifikace důležitým pojmem, který je byl poprvé použit v roce 1979 již zmíněným Neilem Smithem, je tzv. rent gap. Do češtiny lze tento pojem přeložit jako „rozdíl v nájmech“, pro účely práce bude ale používán anglický

---

<sup>22</sup> cit. dle Jürgen Friedrichs a Robert Kecskes, *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (Opladen: Leske + Budrich, 1996), 14.

<sup>23</sup> Ibid.

<sup>24</sup> Christian Döring a Klaus Ulbricht, „Gentrification Hotspots and Displacement in Berlin. A Quantitative Analysis“, in *Gentrification and Resistance*, ed. Ilse Helbrecht (Wiesbaden: Springer VS, 2018): 9-35.

originál. Podle Smithovy původní teorie je rent gap předpokladem pro vznik gentrifikace, protože se v podstatě jedná o rozdíl mezi současnou cenou nemovitosti a její cenou při nejlepším nebo plném využití. Čím větší tento rozdíl mezi aktuální cenou nemovitosti a její maximální cenou je, tím větší je pravděpodobnost a motivace investorů a developerů, že se o danou oblast začnou zajímat, protože rozpoznají příležitost zisku. Tím, že je do nemovitostí investováno a budovy nebo čtvrti jsou renovovány, se zvedá hodnota dané nemovitosti.<sup>25</sup> Na druhou stranu ale existence rent gap v určité oblasti neznamena nutnou gentrifikaci oblasti. Rent gap totiž nehraje roli v určování vývoje cen nemovitostí, vývoj cen nemovitostí určuje trh, korporace a stát, a velké rozdíly v nájmech v určitých lokalitách jsou sice v teorii gentrifikace nezbytným krokem, rent gap je tedy teoretickým pojítkem k procesu gentrifikace, ne ale jeho predikcí.<sup>26</sup>

Na tuto teorii „rent gap“ navázal mimo jiné v roce 2003 Chris Hamnett v článku *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*.<sup>27</sup> Zde hned jako jedno ze základních vysvětlení vzniku a nárůstu gentrifikace uvádí spojitost tohoto procesu se změnami týkajícími se průmyslu a obchodu ve velkých městech, a to konkrétně přesun od průmyslové výroby k sektoru služeb a s ním spojenou změnu v profesní struktuře určitých oblastí vnitřního města, kde byli tradiční dominantní skupinou dělníci, ale právě díky těmto změnám zde začínají dominovat takzvané „bílé límečky“, tedy např. manažeři, finančníci nebo administrativní pracovníci. Tímto podle Hamnetta dochází k nárůstu střední třídy, která začne vykazovat větší zájem o nemovitosti ve vnitřním městě. Toto tvrzení je také hlavním bodem nesouhlasu Chrise Hamnetta s teorií Neila Smithe, neboť podle Hamnetta Smith odmítá uznat tuto implikaci, že gentrifikace je úzce spojena s rozšířením střední třídy a její spojenou poptávkou po prostoru v centru města.

U Hamnetta též nalezneme argumentaci, že nedostatečná poptávka ze strany dělnické třídy po nemovitostech v centru města je také důvodem pro samotné zhoršení stavu domů v těchto oblastech. Dále uvádí do spojitosti suburbanizaci – zhruba do 70. let minulého století bylo pro střední třídu běžné žít spíše v rodinných domech na okrajích velkých měst.

---

<sup>25</sup> Neil Smth, „Gentrification and the Rent Gap“, *Annals of the Associan of American Geographers* 77, č. 3 (září 1987) 462-465, <http://www.jstor.org/stable/2563279> (staženo 24. února 2021).

<sup>26</sup> Marieke Krijnen, „Gentrification and the creation and formation of rent gaps“, *City* 22, č.3 (září 2018): 437-446, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13604813.2018.1472461> (staženo 6. července 2022).

<sup>27</sup> Chris Hamnett, „Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001“, s. 2–4.

*„Nárůst střední třídy ve velkoměstech s rostoucím finančním a obchodním sektorem, a rostoucí ochota institucí k pronájmu v oblastech vnitřního města dovolily start gentrifikace.“*

28

### Fáze procesu gentrifikace

Již v roce 1979 představil Phillip Clay, profesor na katedře městského plánování na MIT (Massachusetts Institute of Technology) model postupného vývoje gentrifikace, a tento model, ačkoliv byl různými Clayovými následovníky doplněn, je považován za platný.

První fáze stojí na jednotlivcích z řad „pioneers“ nebo „gentrifiers“, tedy nových osidlovatelů. Jde většinou o příslušníky vyšší nebo nižší střední třídy, kteří se rozhodli investovat do rekonstrukce nemovitosti ve čtvrti, která dosud platí za chudší nebo dělnickou. Nezávislí umělci jsou často též „pioneers“. Ve druhé fázi už nejde pouze o jednotlivce, ale o více příslušníků střední třídy, kteří se začínají o novou čtvrť zajímat. Hledají tam, a také nacházejí, příležitosti k investicím, a k tomu jsou dosud neopravené domy ideální. V této fázi se také poprvé setkáváme se začátkem vytlačování původních obyvatel. Třetí fáze už nestojí na jednotlivcích, ale na investorech, developerech a korporacích, kteří si v této etapě jsou již plně vědomi potenciálu, který pro ně v této oblasti leží, a začínají tam směřovat svůj kapitál.<sup>29</sup> Ve čtvrté, tedy podle Claye poslední fázi, jsou již dané oblasti plně ovládnuty korporacemi a politiky, kteří jim jsou v jejich záměrech nakloněni. Čtvrtá fáze bývá označována i jako „hypergentrifikace“, protože proces se začíná přelévat za hranice čtvrtí do okolí.

V posledních letech se ve spojitosti s fázemi gentrifikace začíná mluvit i o nulté nebo přípravné fázi. Ta spočívá v tom, že místní samospráva vůbec připraví gentrifikaci své čtvrti prostor, otevře se pro investice developerů apod. Tato fáze není příliš diskutována, protože je pro lidi neviditelná – děje se ještě před samotnou gentrifikací. Např. pro americké město New Orleans byl nultou fází hurikán Katrina v roce 2005, kterým bylo celé město nevídanou měrou zpusťeno. Městská správa pak využila příležitosti pro investice, a došlo k velkým změnám ve struktuře obyvatelstva spojeným právě s gentrifikací.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Chris Hamnett, „Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001“, s. 4.

<sup>29</sup> Marisa Twigg, „Revitalization or displacement: What is gentrification really?“

<sup>30</sup> Peter Moskowitz, *How to Kill a City: Gentrification, Inequality, and the Fight for the Neighborhood*, (New York: Nation Books, 2017), 18.

## Cyklus invaze a sukcese

S gentifikací a jejím vývojem se pojí také teorie cyklu invaze a sukcese, kterou se zabýval i již výše zmiňovaný Jürgen Friedrichs.<sup>31</sup> Jedná se o jeden z klasických modelů v oblasti urbánních změn (neighbourhood/urban changes), který byl poprvé použit tzv. Chicagskou školou sociologie (též nazývanou sociálně-ekologickou školou) v období po první světové válce. Jednoduchý cyklus invaze a sukcese funguje tak, že do určitého obytného území, obývaného skupinou A pronikne skupina B. Postupně se tam začíná usazovat stále více příslušníků skupiny B, podíl skupiny A klesá a skupina B zabírá jejich byty a domy. Na konci procesu v obytné oblasti už dominuje skupina B s podílem minimálně 75 % domácností. V původním zkoumání se sociologové Chicagské školy zaměřovali na změny ve čtvrtích severoamerických velkoměst, např. Harlemu v New York City. Původní výzkum nebyl zaměřen na gentifikaci, ale na menšiny – došlo k několika případům, kdy jedna menšina v pozici skupiny B vytlačila původní, jinou menšinu, která zastávala pozici skupiny A. Mimoto byla přicházející skupina B vždy nižšího sociálního statusu než původní obyvatelstvo, tedy skupina A.

Na tento model cyklu jednoduché invaze a sukcese navázal poprvé v roce 1979 Phillip Clay a to modelem dvojité invaze a sukcese. Tento model je provázán se čtyřmi fázemi vývoje gentifikace, které Clay představil ve stejném roce, a je v něm operováno se stejnými dvěma skupinami – „pioneers“ a „gentrifiers“. Clayův model je nazýván dvojitou invazí a sukcesí proto, že podle jeho teorie dochází ke dvojitému vytlačení původních obyvatel. První vytlačení mají na svědomí „pioneers“, tedy jedinci, kteří se nově přistěhují do pro ně lákavé čtvrti a tím způsobí odchod určité části původního obyvatelstva. Druhé vytlačení už způsobují samotní „gentrifiers“, kteří vytlačí jak „pioneers“, tak i starousedlíky.<sup>32</sup>

Podle fází vývoje gentifikace jsou totiž „pioneers“ často jednotlivci, například ze řad nezávislí umělci, kteří hledají nová místa k bydlení často i kvůli svému povolání, třeba kvůli otevírání nových galerií. „Gentrifiers“ jsou ale už větší skupiny příslušníků vyšší střední třídy, kteří se do nových oblastí stěhují s vidinou investic do nemovitostí a z nich plynoucího zisku.

---

<sup>31</sup> Viz s. 2

<sup>32</sup> Jürgen Friedrichs a Robert Kecskes, „*Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse*“, (Opladen: Leske + Budrich, 1996), 16.

## Dopady gentrifikace

Gentrifikace dnes už probíhá v globálním měřítku a o tom, co může způsobovat gentrifikaci, bylo napsáno několik odstavců výše. Co ale způsobuje gentrifikace? Jelikož jde o proces zahrnující velkou řadu faktorů a také proces zasahující do oblastí ekonomie, sociologie, sociální geografie, nelze říct, že jeho dopady jsou jednoznačně pozitivní nebo negativní. Pohledy na gentrifikaci se různí jak napříč společenskými vrstvami a skupinami, kde často mohou vyvolávat i velké emoce, a ani mezi odborníky (sociálními geografy, sociology a experty na městské plánování) nepanuje úplná shoda. Ve společenských diskusích navíc bude vždy platit pravidlo, že silnější strana s větším kapitálem bude vždy více slyšet a moci tak hájit své zájmy, což je velmi patrné při diskusích, kde developeři a osoby nebo skupiny přispívající ke gentrifikaci obhajují dopady svého působení v dané oblasti. Zároveň je důležité brát v potaz, že ne ve všech oblastech, kde gentrifikace probíhá, jsou dopady procesu stejné.

Atkinson a Bridge v úvodu do *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism* představili základní výčet negativních i pozitivních dopadů gentrifikace.<sup>33</sup> Jedním z nejvíce zmiňovaných negativních dopadů gentrifikace je jistě nárůst nájemného nebo cen ostatních nezbytných služeb v dané lokalitě a následné vymístění (displacement) původních obyvatel. Na tyto lidi, kteří strávili desítky let, klidně celé své životy v jedné čtvrti a jsou nuceni se kvůli příchodu nových obyvatel vystěhovat někam, kde je pro ně živobytí dostupnější, má přesun negativní dopady i na jejich psychiku. Pro vymístěné obyvatele často bývá velmi složité nuceně zpretrhat vazby s prostředím, ve kterém jsou zvyklí žít a na nové bydliště si můžou těžko zvykat, obzvláště pokud jde např. o starší obyvatele nebo obyvatelky.

V některých případech může skrze gentrifikaci dojít ke stabilizaci upadajících oblastí, do kterých by jinak investováno nebylo. Na druhou stranu to může ale mít negativní dopady na místní komunitu, ve které změny způsobené přílivem peněz do investic nebo příchodem nových obyvatel mohou vyvolávat konflikty a nespokojenost.

V zasažených lokalitách výrazně narůstá hodnota majetku, což je další z dopadů gentrifikace, který se dá brát jak pozitivně, tak negativně. Pozitivní je to pro ty, kteří v lokalitě vlastní nemovitost, nebo se do jejího vlastnictví rozhodnou investovat, ať už jde o investory-developpery, nebo o jednotlivce. Negativní je to pro ty, kteří v lokalitě už bydlí a s postupem času si nemohou už živobytí zde dovolit, nebo pro ty, kteří by se třeba do dané oblasti chtěli

---

<sup>33</sup> Rowland Atkinson a Gary Bridge, „Introduction“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge, 2005), 5.

přistěhovat z jiných důvodů než investice do nemovitostí s vidinou zisku nebo momentální „popularita“ čtvrti. Míží tak dostupné bydlení, ale naopak spekulace s hodnotou majetku nabírají na obrátkách a stávají se neudržitelnými. Lokální fiskální výnosy se tedy zvyšují, ale investice jsou zároveň čím dál tím více zatíženy lobbingem firem, které mohou prosazovat své zájmy u místních samospráv. Soukromé investice mohou také působit jako primární impuls pro obnovu oblasti i ze strany státu nebo pro realizaci dalšího rozvoje, v mnoha případech hraje ale při obnově lokalit státní podpora pouze malou roli a reálným rozhodovatelem o výstavbě nebo renovaci je developer.<sup>34</sup>

Opomineme-li nyní vymístění původních obyvatel kvůli gentrifikaci a změnám ve čtvrti, dalším zásadním negativním dopadem jsou určité změny a zvýšení cen v lokálních službách. Ty se totiž přizpůsobují zejména nově přichozím obyvatelům a starousedlíci si je nemohou dovolit, nebo je v mnoha případech ani nechtějí využívat a cítí se odcizeni od svého známého prostředí. Gentrifikace také může způsobovat zvláštní paradox – v určitých případech jsou nové developerské projekty méně úspěšné, než se předpokládalo, a ne všechny nové byty jsou obydlené. Zároveň lidé, kteří byli kvůli takovým projektům vymístěni, mají problém sehnat si nové bydlení nebo končí na ulici. Obecně kvůli gentrifikaci ubývá v lokalitách obyvatel a narůstá počet prázdných bytů nebo celých domů.<sup>35</sup>

### Gentrifikace a krize bydlení

Podíl příjmů, které musí lidé utrácet za své bydlení, roste všude v Evropě. Bytů je stále méně, ceny nájmu narůstají a většina mladých lidí dnes může na to, že by si okolo třicítky koupili vlastní byt ve svém městě, zapomenout. Evropa se skutečně nachází velmi hluboko v bytové krizi, která se bude podle expertů dále prohlubovat. Pokud se tedy nezačnou podnikat kroky, jak proti krizi bydlení zasáhnout, přičemž prvním krokem musí být vyšší participace jednotlivých vlád na výstavbě obecního bydlení s dostupnými nájmy, protože ve většině evropských měst tvoří městské byty mizivou část bytového fondu.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Petr Holub, „Česko uprostřed nenápadné krize. Tyhle byty nejsou pro mladé“, *Seznam Zprávy*, 10. ledna 2022, <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-politika-cesko-uprostred-nenapadne-krize-tyhle-byty-nejsou-pro-mlade-184682> (staženo 1. července 2022)

Tím, že v České republice není bytový trh nijak regulován a stále se spoléhá na to, že se zreguluje sám, se objevily ideální podmínky pro stále více developerských projektů, a jsou to právě developeři, kteří o výstavbu dostupného bydlení nemají zájem, protože díky výstavbě investičních nemovitostí, se kterými se dá na trhu spekulovat, jsou jejich zisky rekordní. Právě tato financionalizace bydlení, kdy developeři využívají „rent gap“ na maximum, šponuje ceny bytů nejen v Praze, ale po celém světě, nahoru.<sup>37</sup>

Krise bydlení a nerovnosti se tak stále prohlubují, v určitých případech rostou ceny nájmu tak rychle, že si je pomalu nemůže dovolit ani střední třída. Nejvíce ohroženy jsou ale skupiny, které jsou, logicky, i nejvíce náchylné k vymístění případnou gentrifikací, kterou krize bydlení akceleruje, tedy starší lidé, senioři žijící sami, samoživitelé nebo samoživitelky, mladé rodiny.

Dalším faktorem, který přispívá k prohloubení krizi bydlení, komercializaci metropolí a posléze i gentrifikaci, je trend krátkodobých pronájmů skrze platformy jako např. Airbnb. V Praze je hustota nabídek krátkodobých pronájmů velice vysoká, protože i když pronajímatel nemá byt turisty obsazen všechny noci z měsíce, získá tak mnohem více, než kdyby byt dlouhodobě pronajímal rezidentům. Navíc je pravděpodobné, že neregulované množství bytů k dispozici na platformách pro krátkodobé pronájmy tyto byty vyřazuje z trhu bydlení pro normální rezidenty a s přihlédnutím k cenám, které jsou požadovány od turistů, tlačí nahoru běžné nájem.<sup>38</sup>

Podle studie Úřadu vlády z léta 2017, vycházející z projektu Technologické agentury ČR je v Praze platforma Airbnb opravdu velmi významným hráčem a samotná platforma považuje Prahu jako jednu ze svých nejdůležitějších a nejatraktivnějších destinací. Počet nabídek krátkodobého ubytování v hlavním městě exponenciálně roste. V roce 2012 jich bylo k dispozici 670 a v době vzniku analýzy skoro 20 000. Důležitý je i fakt, že mezi nabídkami převažují právě celé byty, a to ve dvou čtvrtinovém podílu, a jednotlivé pokoje tvoří jednu čtvrtinu nabídek.<sup>39</sup> Přitom právě nabídka volných samostatných pokojů, které by jinak zůstaly nevyužité, byla původní myšlenkou Airbnb. V Praze existují ale i pronajímatelé-rekordmani, kteří na Airbnb nabízejí klidně i stovky pronájmů. Jedněmi z nich jsou například Ivana a Pavel

---

<sup>37</sup> Josef Patočka, „Krizi bydlení trh nevyřeší, dostupné byty musí zajistit město, říká Arnika“, *Deník Referendum*, 14. února 2019, <https://denikreferendum.cz/clanek/29106-krizi-bydleni-trh-nevyresi-dostupne-byty-musi-zajistit-mesto-rika-arnika> (staženo 1. července 2022)

<sup>38</sup> Kateřina Smejkalová, „Zvyšuje Airbnb cenu nájmu?“, *A2larm*, 25. dubna 2018, <https://a2larm.cz/2018/04/zvysuje-airbnb-cenu-najmu/> (staženo 11. července 2022)

<sup>39</sup> Ibid.



Tykačovi, tedy český uhlobaron a jeho manželka, kteří těží z krátkodobých pronájmů až 350 bytů na Praze 1 a Praze 2<sup>40</sup>, což je skoro polovina zmíněných 670 pronájmů, které byly v Praze k dispozici v roce 2012.

To, že krátkodobé pronájmy ovlivňují růst cen pronájmů dlouhodobých prokázala i pandemie koronaviru. S počátkem pandemie v březnu 2020 a s ním spojeným uzavřením hranic pro turisty logicky klesla poptávka po krátkodobých pronájmech. Někteří pronajímatelé tak začali vlivem pandemie své byty nabízet k dlouhodobému pronájmu pražským rezidentům. Na český trh s bydlením se tak během zhruba dvou měsíců dostalo několik tisíc bytů, a to způsobilo pokles cen nájmu v Praze, kde na přelomu let 2019 a 2020 byla průměrná cena nájmu těsně pod 300 Kč za metr čtvereční, a po roce covidové pandemie za 261 Kč za metr čtvereční. Uvolnění bytů jinak využívaných zejména pro krátkodobé pronájmy ale bylo od jeho počátku limitované nepřítomností turistů v hlavním městě a pronajímatelé už předem počítali s tím, že jejich byty s návratem turistů budou opět využívány k původnímu účelu.<sup>41</sup>

Ačkoliv by určitá forma regulace krátkodobých pronájmů odlehčila trhu s nemovitostmi a pomohla snížit nájem, je velmi složité ji uvést v praxi. Jedním z velkoměst, které omezení zavedlo, byl v roce 2016 Berlín, po dvou letech bylo ale omezení krátkodobých pronájmů opět zmírněno. Zákon, který vešel v platnost 1. května 2016, přikazoval vlastníkům pronajímané nemovitosti pronajímat pouze méně než 50 % plochy nemovitosti, kterou sami užívají. Pro pronájem samostatné nemovitosti musí být zažádáno o povolení u lokálního úřadu, kde po podání vysvětlení důvodů ke krátkodobému pronájmu budou žádosti posuzovány. Nemovitosti, které povolení dostanou, mají také stanovený limit ceny – ne více než průměrná cena nájmu metru čtverečního v dané oblasti. Pronajímatelé byli zároveň od obcházení zákona odrazováni pokutou 100 000 eur.

Změny se začaly dít už několik měsíců před zavedením regulací. V únoru 2016 bylo na platformě Airbnb k pronájmů okolo 11 000 celých bytů, v březnu už 6700. Jedním z hlavních důvodů pro zavedení tohoto omezení byl právě návrat bytů využívaných ke krátkodobým pronájmům na trh s byty pro pronájmy dlouhodobé, kterých je v Berlíně dlouhodobý nedostatek. Výhledově město očekávalo „příchod“ cca tisícovky bytů na trh hned

---

<sup>40</sup> Gaby Khazalová, „Skryté impérium manželů Tykačových“, *Deník Referendum*, 23.května 2022, <https://denikreferendum.cz/clanek/34054-skryte-imperium-manzelu-tykacovych> (staženo 11. července 2022)

<sup>41</sup> Martin Bajtler, „Covid oživil trh s dlouhodobými pronájmů v Praze, nejspíš jen dočasně“, *iDNES.cz*, 21.května.2021, [https://www.idnes.cz/praha/zpravy/najem-praha-ceny-byty-bydleni-covid-koronavirus.A210520\\_608874\\_praha-zpravy\\_rsr](https://www.idnes.cz/praha/zpravy/najem-praha-ceny-byty-bydleni-covid-koronavirus.A210520_608874_praha-zpravy_rsr) (staženo 11. července 2022)

v následujících několika měsících po vstoupení zákona v platnost, v delším časovém horizontu pak mělo jít až o 10 000 bytů.<sup>42</sup>

Pronajímatelé změny samozřejmě nevívali, došlo tedy k řadě soudů, kdy na jedné straně stáli pronajímatelé se svými právními zástupci a na druhé straně město. Město tento krok obhajovalo tím, že chtějí chránit prostor pro život v Berlíně pro dlouhodobé rezidenty a bránit tak skupování bytů zejména cizinci, kteří je pak využívají právě pro krátkodobé pronájmy. Argumentovali také tím, že při situaci nedostatku volných bytů a narůstajících nájmu by mělo být uvolnění bytů využívaných ke krátkodobým pronájmům ve veřejném zájmu. To bylo druhou stranou striktně odmítáno, a soudy stály na straně Airbnb. I někteří experti na dostupnost bydlení byli ohledně zákazu či regulace Airbnb ve prospěch trhu s bydlením skeptičtí, a zdůrazňovali spíše potřebu nové byty stavět. V březnu 2018 byl tedy dva roky starý zákon revidován ve prospěch pronajímatelů, kteří mají od tedy povoleno pronajímat primární nemovitost neomezený počet dní v roce, a druhou nemovitost maximálně 90 dní v roce za podmínky, že pronajímatel má pronájem nemovitosti povolen.<sup>43</sup>

To, že jsou gentrifikované oblasti často cílem turistických pronájmů, dokazuje i jednoduché zadání pojmu „Best area in Prague to stay“ (nejlepší oblast k pobytu v Praze) a „Best area in Berlin to stay“ (nejlepší oblast k pobytu v Berlíně) do vyhledávače Google. Při vyhledání nejlepších oblastí v Praze jako třetí nalezneme odkaz na článek „Where to stay in Prague: the 5 Finest Neighbourhoods“,<sup>44</sup> ve kterém najdeme Holešovice na čtvrtém místě. Ohledně vyhledávání nejlepší oblasti v Berlíně je výsledek obdobný. Třetí nabízený odkaz nás dostane na článek „Where to Stay in Berlin – Insider Neighborhood Guide (2022)“, který doporučuje čtvrť Kreuzberg.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Feargus O’Sullivan, „Berlin Is Banning Most Vacation Apartment Rentals“, *Bloomberg*, 28. dubna 2016, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-04-28/berlin-law-banning-vacation-apartments-has-already-hit-airbnb-s-offerings-in-the-city> (staženo 11. července 2022)

<sup>43</sup> Luisa Beck, „Berlin had some of the world’s most restrictive rules for Airbnb rentals. Now it’s loosening up“, *The Washington Post*, 28. března 2018, [https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc\\_story.html](https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html) (staženo 11. července 2022)

<sup>44</sup> Auburn Scallon, „Where to stay in Prague: the 5 Finest Neighbourhoods“, *Timeout*, 7. října 2021, <https://www.timeout.com/prague/hotels/where-to-stay-in-prague> (staženo 16. července 2022)

<sup>45</sup> Lu Frey, „Where to Stay in Berlin – Insider Neighborhood Guide (2022)“, *The Broke Backpacker*, naposledy aktualizováno 18. ledna 2022, <https://www.thebrokebackpacker.com/where-to-stay-in-berlin-germany/> (staženo 16. července 2022)

## Gentrifikace v postkomunistických městech

S pádem komunistického režimu v zemích střední a východní Evropy a s příchodem kapitalismu a volného trhu do těchto zemí začalo docházet i ke změnám na trhu s nemovitostmi, které postupně začaly ovlivňovat i sociální strukturu určitých oblastí. Proces gentrifikace nelze generalizovat, protože se v každé oblasti bude projevovat s určitými diferencemi a specifikami, ať už v jihovýchodní Asii nebo v postsocialistické Evropě.<sup>46</sup>

Jak na tyto změny reagují postkomunistická města ilustroval na příkladu maďarské Budapešti už v roce 1996 Neil Smith, který zmiňuje zakládání poboček zahraničními firmami, velkými korporátními společnostmi a hotely v začátku 90. let. 20. století.<sup>47</sup> Budapešť byla pro zahraniční investory velmi lákavým místem, a příliv nového kapitálu vedle rapidně rostoucí privatizace nemovitostí byly ideálním startem pro brzký start gentrifikace<sup>48</sup> a v Praze tomu bylo podobně. Také zde se začaly otevírat nové pobočky zahraničních korporací a s rozmachem sektoru služeb se objevila nová vrstva lidí, kteří si díky vyšším příjmům mohli dovolit nové, zrenovované byty.

Města s komunistickou minulostí se od hlavních a velkých měst západní Evropy a severní Ameriky odlišují rozdílnou sociální geografii. Bývalý režim se vyznačoval mimo jiné i tím, že svévolně přerozděloval byty na úkor majetnějších vyšších a středních vrstev ve prospěch dělníků a jejich rodin. Tím, že spolu v některých případech musely dvě nebo více rodin sdílet velký byt, docházelo, zejména zezáčátku, k velkému míchání sociálních vrstev a heterogenitě sociálního prostředí. Dále města jako Budapešť nebo Praha, tedy zatížená komunistickou minulostí odlišuje fakt, že po několik desetiletí byla jejich vnitřní centra a přilehlé části z velké většiny zanedbávána. Tehdejší režim se více než udržování budov ve čtvrtích obklopujících historické jádro věnoval výstavbě sídlišť na okrajích, které byly určeny tehdejší socialistické střední třídě, zatímco byty v domech blíže k centru, které byly často ve špatném stavu, byly přiřazovány méně vzdělaným obyvatelům, často příslušníkům Romské menšiny a tato zástavba

---

<sup>46</sup> Asher D. Ghertner, „Why Gentrification Theory Fails in ‘Much of the World‘“, *City* 19, č. 4, (červenec 2015): 552–563, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13604813.2015.1051745?scroll=top&needAccess=true> (staženo 1. února 2021)

<sup>47</sup> Neil Smith, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, (London: Routledge, 1996), 172.

<sup>48</sup> Ibid.

nedostávala dostatečnou péči. Když po pádu komunismu začalo docházet k restitucím a nemovitý majetek se začal navracet původním vlastníkům, začali se o něj zajímat zejména zahraniční investoři, domy skupovat, opravovat a hledat do nich nové, bohatší nájemníky.<sup>49</sup>

## Praha

### Počátky gentrifikace v Praze

Gentrifikace úzce souvisí s kapitalismem a privatizací veřejných statků, v Praze se tedy mohla začít rozvíjet se začátkem 90. let. 90. léta jsou dnes považována za dobu, kdy bylo možné prakticky cokoli, obzvlášť co se privatizace podniků nebo zakládání nových firem týče. Spousta lidí využívala všudypřítomného chaosu spojeného s restrukturalizací celé společnosti ve svůj prospěch.

Situaci s bydlením, respektive s trhem bydlení, na celorepublikovém měřítku ovlivnily zejména restituce, tedy návraty majetku původním majitelům. Začátkem 90. let se množství lidí stalo náhlými vlastníky klidně i více obytných domů v atraktivních lokalitách jako např. na pražských Vinohradech, které se z pražských čtvrtí setkaly s gentrifikací jako první. Noví majitelé v mnoha případech nevěděli, jak s nabytým majetkem naložit, sami do jeho správy investovat nechtěli a prodávali tedy celé domy firmám zabývajícím se správou nemovitostí a tyto firmy byty buď rekonstruovaly, nebo je předělávaly na kancelářské prostory. Tito developeri, často zahraniční, domy skupovali právě za účelem pronájmu nebo prodeje bytů tzv. gentrifikátorům – v kontextu raných 90. let to byli také často cizinci pracující v Praze pro mezinárodní firmy, kteří si mohli nově zrekonstruované luxusní bydlení dovolit, na rozdíl od „běžných“ Pražanů. Noví obyvatelé začali původní obyvatele vytlačovat, začalo se proměňovat socioekonomické složení obyvatel, v 90. letech narůstalo množství vysokoškolsky vzdělaných lidí zejména na Praze 1, Praze 2 a na Praze 6, která je ale z části tradiční rezidenční vilovou oblastí (Ořechovka, Hanspaulka, Střešovice) a gentrifikace se jí, minimálně v tomto kontextu, netýká. Kromě již zmíněných Vinohrad, kde podle Luděka Sýkory začátkem tohoto tisíciletí byla v Praze gentrifikace nejvíce znát, se také v historickém centru Prahy, např. na Malé Straně, začaly projevovat dopady nového, volného trhu. Jak již bylo zmíněno výše, komunistické

---

<sup>49</sup> Luděk Sýkora, „Gentrification in post-communist cities“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge. 2005), 98-99.

vedení státu i hlavního města se soustředilo na novou výstavbu sídlišť na úkor zástavby historického centra a přilehlých čtvrtí. Na sídlišťích tedy bydlela tehdejší „střední třída“ a v historických budovách a činžovních domech bydleli obyvatelé nízkopříjmoví, často méně vzdělaní nebo příslušníci Romske menšiny. Mimo fyzickou gentrifikaci, tedy prodeje nemovitostí developerům a firmám a jejich následné rekonstrukce na luxusní bydlení nebo kanceláře, dochází v těchto částech Prahy už od 90. let k tzv. rezidenční gentrifikaci. Tento pojem je spojen zejména s proměnou obyvatel ve smyslu míry vzdělání a sociálního statutu. Malá Strana a další části historického centra, kde za komunismu běžně bydleli a žili „obyčejní lidé“ se s příchodem masového turismu do Prahy tomuto trendu podvolily a s postupem času se bydlení v těchto lokalitách stalo prakticky nedostupným. Ačkoliv se gentrifikace historického centra a Malé Strany nedá rozhodně považovat za zanedbatelnou, je zde zastíněna silnou komercializací nemovitostí spojenou s turismem. Jedním z dopadů gentrifikace a komercializace zároveň, který se v probíraných částech Prahy zřetelně promítá už od počátku těchto procesů, je pokles obyvatel v daných lokalitách. Už mezi lety 1991 a 2001 poklesl v centrálních částech Prahy, na Praze 1 a Praze 2, počet obyvatel o 1/5.<sup>50</sup> Na území Prahy 1 šlo o pokles z 42 590 obyvatel v roce 1991 na 34 581 v roce 2001<sup>51</sup> a na území Prahy 2 o rozdíl z 61 873 obyvatel v roce 1991 na 51 003 obyvatel v roce 2001.<sup>52</sup> Dopady komercializace a gentrifikace jdou v případě Prahy 1 a Prahy 2 ruku v ruce. Vrátime-li se zpět k tabulce srovnávající pozitivní a negativní dopady gentrifikace, představené v úvodní části práce, můžeme nalézt více překrývajících se dílčích dopadů, jedním z uvedených jako negativní je dokonce „vysídlení z důvodu komercializace oblasti“. Kvůli zvýšení podílu komerčních funkcí nemovitostí na Praze 1 a 2 už od 90. let klesá podíl rezidenčního bydlení.

Komercializace zde probíhala a probíhá hlavně rekonstrukcemi a novou výstavbou multifunkčních komerčních center kombinujících obchody a kanceláře, a zařízení zaměřených na turisty, tedy hotely, obchody, restaurace. S proměnou obyvatel a lidí pracujících či pobývajících v centru Prahy se proměnila i nabídka lokálních služeb a maloobchodů. Potraviny

---

<sup>50</sup> Luděk Sýkora, „Gentrification in post-communist cities“ in *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge (London: Routledge, 2005), 93-94

<sup>51</sup> „Městská část Praha 1 (obec Praha). Demografický vývoj“, Český Statistický úřad, [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u= VUZEMI\\_44\\_500054#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554&w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u= VUZEMI_44_500054#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554&w=) (staženo 9. února 2022)

<sup>52</sup> „Městská část Praha 2 (obec Praha). Demografický vývoj“, Český Statistický úřad, [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u= VUZEMI\\_44\\_500089#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u= VUZEMI_44_500089#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554) (staženo 9. února 2022)

a drobné specializované obchody začaly z centra mizet a byly nahrazeny provozovny orientovanými na turisty nebo na movitější obyvatelstvo. Dnes je velká část Prahy 1, zejména v okolí Staroměstského náměstí, Václavského náměstí a na Malé Straně výkladní skříní komercializace a orientaci na turisty, nacházíme tam spoustu restaurací s typickou českou kuchyní a vysokými cenami, pobočky amerických kavárenských řetězců nebo obchody s kýchovitými dárkovými předměty, ale samoobsluh nebo malých obchodů zajišťujících občanskou vybavenost nalezneme pomálu. Důvody pro upřednostňování komerčních funkcí nemovitostí nad bydlením jsou jednoduché. Trh s nebytovými prostory nebyly v 90. letech, na rozdíl od trhu bydlení, regulován, a výnosy z nebytových prostor byly pro majitele tedy až 40x vyšší než v případě pronajímání bytů. Regulované nájemné navíc platilo pouze pro obyvatele České republiky, pro majitele tedy bylo výhodnější pronajímat byty v centru cizincům. Půdu pro tyto procesy kromě restitucí a následných prodejů samotnými novými majiteli bytů připravila i městská správa, která komercializaci přispěla nejen svojí pasivitou ohledně detailního regulačního plánu pro centrum města, ale i aktivně rozprodávala nebo dala k dlouhodobému pronájmu téměř všechny volné plochy, na kterých vznikla komerční zástavba.

53

V 90. letech ani v prvním desetiletí po roce 2000 se ale o samotné gentrifikaci Prahy, resp. jejích konkrétních částí, nemluvílo a ani odborně nebylo tomuto tématu věnováno příliš pozornosti, a to jednak kvůli tomu, že nedocházelo k silné gentrifikaci a jednak kvůli suburbanizaci, která naopak v tomto období začínala nabírat na síle. Oproti 70. a 80. létům, kdy se lidé stěhovali z menších měst či obcí do větších měst, motivováni nabídkou bytů na nově stavěných sídlištích, se v 90. letech proces obrátil a začalo převažovat stěhování z center do okolního zázemí, na původní periferie. Suburbanizace probíhala a probíhá nejintenzivněji ve velkých městech, kde můžeme pozorovat satelitní čtvrti na krajích měst.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Luděk Sýkora, „Komercializace centra Prahy a její důsledky“, *Přes práh* 9, č.3 (březen 1999): 8-10.

<sup>54</sup> „Proces suburbanizace pokračuje ve všech krajích“, Český Statistický Úřad, 13. února 2018, <https://www.czso.cz/csu/czso/proces-suburbanizace-pokracuje-ve-vsech-krajich> (staženo 9. února 2022)

## Holešovice (Praha 7)

### *Vymezení oblastia*

Městská čtvrť a katastrální území Holešovice, dříve Holešovice-Bubny, se rozkládá na území na území městské části Praha 7. Pod pojmem městská část se rozumí jednotka místní samosprávy územně členěného statutárního města Prahy, která je spravována voleným zastupitelstvem, radou a úřadem městské části. Kromě Holešovic tvoří Prahu 7 část katastrálních území Bubeneč, Libeň a Troja.<sup>55</sup> Polohu čtvrti v Praze lze vidět na Obrázku 1, přiloženém níže.

Holešovice se rozkládají na levém břehu Vltavy v jejím meandru, v místech původní vesnice Bubny a kopec Letná se sady i zástavbou. Čtvrť je rozdělena tratí směrem na Kladno vedoucí skrze nádraží Bubny, kolem které se ještě nyní rozkládá rozsáhlý brownfield. I díky tomuto fyzickému rozdělení se neoficiálně používá rozdělení na „horní“ a „dolní“ Holešovice, s tím že pod pojmem „horní“ Holešovice se rozumí území od Bubenské ulice až na Letenskou pláň, které bývá též označováno jednoduše „Letná“ a „dolní“ Holešovice jsou na druhé straně za tratí, tedy od ulice Argentinská v meandru Vltavy a v okolí holešovického nádraží.

Obrázek 1



<sup>55</sup> „Historie Prahy 7“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/volny-cas-prehled/o-praze-7/historie-prahy-7/> (staženo 2. května 2022)

Zdroj:

[https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha\\_7#/media/Soubor:Prague\\_municipal\\_district\\_Praha\\_7.svg](https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_7#/media/Soubor:Prague_municipal_district_Praha_7.svg)

(staženo 27. července 2022)



## Historie čtvrti

Do 19. století vedle sebe fungovaly dvě samostatné, nepřilíhající obce Holešovice a Bubny a v roce 1850 došlo k jejich administrativnímu spojení. V té době se už i v Praze začínala naplno rozjíždět kola průmyslové revoluce, což bylo pro nově vznikající čtvrt' velmi významné, neboť díky výstavbě a dokončení stavby Buštěhradské dráhy bylo v roce 1868 vybudováno nádraží Bubny. Další zlepšení spojení s Prahou byla výstavba mostu Františka Josefa I., na jehož místech dnes stojí Štefánikův most, který Holešovice s Novým Městem propojuje. Urbanisticky se rozvíjela i samotná čtvrt'. V Bubnech byly začátkem 70. let 19. století dokončeny dvě základní komunikace, třída Bělského (dnes Dukelských hrdinů) a Belcrediho (dnes Milady Horákové) a ze stejné doby pochází i první regulační plán oblasti, nastavující pravidla staveb i zakládání ulic. Koncem roku 1884 byly Holešovice a Bubny oficiálně připojeny k Praze a staly se tak její sedmou městskou částí, a sedmičku si tato čtvrt' uchovala až dodnes. Díky připojení k Praze se čtvrt' dočkala i koněspřežné dráhy z dnešního náměstí Republiky do Královské obory, která byla v roce 1898 elektrifikována.<sup>56</sup>

V druhé polovině 19. století začala ve velkém industrializace „dolních“ Holešovic. Přesněji započala už v roce 1823, kdy zde byla postavena první továrna, kartounka Maxe Dormitzera, jejíž výstavba do oblasti nalákala nové obyvatelstvo, tzv. „tovární třídu“.<sup>57</sup> Největší tovární boom ale přišel až v druhé polovině. V roce 1888 byla například založena nová obecní plynárna v blízkosti dnešní ulice Argentinská a v roce 1895 byly otevřeny Ústřední jatky a trh dobytčí, kde se porážel dobytek a zpracovávalo maso pro celou Prahu. Areál Ústředních jatek známe dnes jako Pražskou tržnici. V roce 1897 začal v Holešovicích fungovat První pražský měšťanský pivovar a začátkem 20. století byla zprovozněna i jedna z největších elektráren v Praze, která vyráběla proud i na pohon tramvají. Na konci 19. století pak kromě již zmíněných v Holešovicích sídlila celá řada průmyslových podniků, přes strojírny Jahn a Novák, továrny na zemědělské stroje Clayton and Shuttleworth a Umrath po továrny na výrobu barev Engelt a Becket a mnoho dalších.<sup>58</sup>

Čím dál více se začalo projevovat již zmíněné rozdělení Holešovic a Buben železniční tratí. Zatímco nahoru od dráhy směrem k Letenským sadům se od 90. let 19. století stavěly luxusnější

---

<sup>56</sup> „Historie Prahy 7“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/volny-cas-prehled/o-praze-7/historie-prahy-7/> (staženo 2. května 2022)

<sup>57</sup> Jaroslav Pudr, *Stavební vývoj Holešovic-Buben. Praha VII. od počátku 19 století až do světové války* (Praha: Orbis, 1945), 9-10.

<sup>58</sup> „Historie Prahy 7“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/volny-cas-prehled/o-praze-7/historie-prahy-7/> (staženo 2. května 2022)

nájemní domy, na druhou stranu od trati, v Holešovicích, se už od 80. let stavěly domy pro lidi pracující v místních továrnách – pro dělníky.

V podobném duchu pokračoval vývoj a rozvoj čtvrti i ve 20. století, ačkoliv holešovickému průmyslu byla uštěděna už ve 30. letech první rána v podobě krachu některých továren, z důvodu velké hospodářské krize. Po roce 1948 se hromadné znárodnování nevyhnulo samozřejmě ani místním podnikům. Holešovice tedy i nadále zůstávaly převážně dělnickou čtvrtí, zahalenou dýmem z továrních komínů. Důležitým milníkem i pro Holešovice byly porevoluční restituice, kdy se objekty začaly pomalu navracet původním majitelům a s tím i ve většině případů ukončovat svůj provoz.<sup>59</sup>

V roce 2002 zasáhla Prahu ničivá, pětisetletá povodeň. Kvůli poloze u řeky byly Holešovice společně s přes řeku ležícím Karlínem nejvíce zasaženými lokalitami ve městě. Míra zaplavení i jím způsobených škod byla nečekaná, protože se ukázalo, že především v Karlíně domy stály na labilnějším podloží, měly horší založení a tím pádem byly citlivější na vnější vlivy. Několik domů se zřítilo samo vlivem povodně a další musely být strženy. Mnoho obyvatel Karlína se v důsledku velké vody muselo ze čtvrti evakuovat a řada z nich se pak ani nemělo kam vrátit.<sup>60</sup> Na Praze 7 byla zaplavena velká část dolních Holešovic a kompletně celý ostrov Štvanice, dohromady šlo o poškození dvou stovek domů. Velká voda se nevyhnula ani parku Stromovka, spodní části přilehlého areálu Výstaviště nebo stanici metra Vltavská, která se octla zcela pod vodou. Záplavy se, zejména pro Karlín, ale i pro dolní Holešovice staly katalyzátorem fyzické přeměny čtvrti a současně i gentrifikace. Do čtvrti začaly přicházet investice a ze starých průmyslových areálů se začaly stávat obchodně-rezidenční zóny. Vybrané konkrétní příklady holešovické gentrifikace budou popsány níže.<sup>61</sup> Domům na Letné se díky poloze na kopci velká voda vyhnula, a ačkoliv šlo historicky o „lepší“ a více rezidenční část Prahy 7, s gentrifikací se setkáváme i zde.

---

<sup>59</sup> Ester Bezděk, „Holešovice se staly z někdejší průmyslové čtvrti centrem kultury“, *Ekonom.cz*, 27. září 2018, <https://ekonom.cz/c1-66260050-holesovice-od-prumyslu-ke-kulture> (staženo 2. května 2022)

<sup>60</sup> „Patnáct let od povodní. Karlín se s velkou vodou vypořádal na jedničku“, *iDnes.cz.*, 5. srpna 2017, [https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/karlin-povodne-zaplavy-bydleni-v-karline-prodej-bytu.A170804\\_150244\\_architektura\\_web](https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/karlin-povodne-zaplavy-bydleni-v-karline-prodej-bytu.A170804_150244_architektura_web) (staženo 4. června 2022)

<sup>61</sup> „Historie Prahy 7“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/volny-cas-prehled/o-praze-7/historie-prahy-7/> (staženo 2. května 2022)

## *Gentrifikace Holešovic*

Tato podkapitola se bude věnovat gentrifikaci Holešovic se zaměřením na tři indikátory. Prvním bude vývoj obyvatelstva a jeho struktury ve čtvrti, druhým proměny nabízených služeb a podniků ve čtvrti, a třetím fyzická přeměna. Z časového hlediska půjde o období od roku 2001 do roku 2021 protože jak bylo zmíněno již výše v části věnované počátkům gentrifikace v celé Praze, v 90. letech ke gentrifikaci docházelo zejména na Praze 1 a Praze 2, hledat proto případné jednotlivé případy např. fyzické gentrifikace na Praze 7 by nebylo relevantní.

### *Vývoj obyvatelstva a jeho struktury*

Podle údajů dostupných z Českého statistického úřadu se počet obyvatel Prahy 7 mezi lety 2001 a 2021 zvýšil z 41 790 na 45 786, což je nárůst zhruba o 9,5 %.<sup>62</sup> Přírůstek obyvatel v celém hlavním městě Praha podle dat ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2021 vychází na 11,3 %, Praha 7 v tomto období tedy nijak zásadně nevybočuje z celopražského průměru.<sup>63</sup>

V letech těsně po příchodu milénia k zásadním změnám kvůli přírůstkům ani úbytkům obyvatel nedocházelo. V letech 2002, 2003 a 2004 obyvatel mírně ubývalo<sup>64</sup>, což se dá vysvětlit nejspíše ničivými povodněmi v srpnu 2002 a jejich následky pro spodní Holešovice. Poté můžeme sledovat mírný přírůstek, způsobený především migrací. Významný byl v tomto ohledu rok 2009, kdy přírůstek stěhováním na Prahu 7 činil téměř 1000 osob a stojí za ním z velké části rozsáhlá bytová výstavba ve čtvrti v té době, např. v roce 2008 bylo dokončeno 503 bytů.<sup>65</sup>

Co se týče skladby obyvatelstva Prahy 7 a jejích proměn, budou brány v potaz tři ukazatele: věk, národnost, a vzdělání.

Prvním zkoumaným ukazatelem bude věk příchozích na Prahu 7 v období od roku 2001 do roku 2021. Podle dat z ČSÚ i ze Strategického plánu 2016-2022 MČ Praha 7 je patrné, že Praha 7 je atraktivním místem pro mladé lidi. Nejzastoupenější skupinou, která se na Prahu 7 stěhuje, jsou muži a ženy ve věku 20-34 let s nejsilnějším podílem lidí ve věku 25-29 let. Tyto skupiny

---

<sup>62</sup> „Obyvatelstvo dle městských částí 1991-2020“, Český statistický úřad, [https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi\\_casove\\_rady\\_obyvatelstvo](https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi_casove_rady_obyvatelstvo) (staženo 17. července 2022)

<sup>63</sup> „První výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2021“, Český statistický úřad, <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj> (staženo 17. července 2022)

<sup>64</sup> „Obyvatelstvo dle městských částí 1991-2020“, Český statistický úřad, [https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi\\_casove\\_rady\\_obyvatelstvo](https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi_casove_rady_obyvatelstvo) (staženo 17. července 2022)

<sup>65</sup> „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/temata/strategicky-plan/strategicky-plan-2016-2022/> (staženo 18. července 2022)

na Prahu 7 přicházejí zejména s vidinou pořízení bydlení, což odpovídá i rozvoji bytové výstavby ve čtvrti.<sup>66</sup> To odpovídá hlavně skupině tzv. „pioneers“, tedy vysokoškolsky nebo středoškolsky vzdělaným lidem do 35 let věku s průměrným nebo mírně nadprůměrným měsíčním platem.<sup>67</sup> Skupinou, která naopak Prahu 7 opouští, jsou senioři, respektive lidé nad 55 let. Jejich migrace ze čtvrti může být zapříčiněna přesunem do různých pečovatelských zařízení nebo k rodinným příslušníkům za účelem péče. Senioři, kteří velmi často žijí sami, jsou ale jednou ze skupin nejnáchylnějších k vymístění (displacement) kvůli narůstajícím cenám nejen bydlení, ale i služeb ve čtvrti, a je tak velmi pravděpodobné, že část z nich z Prahy 7 odchází i do míst s levnějším bydlením.<sup>68</sup>

Druhým sledovaným ukazatelem je národnostní struktura obyvatelstva. Celkově v Praze jsou podle cizích státních občanství nejvíce zastoupenými skupinami občané Ukrajiny (33 %), Ruska (13 %), Slovenska (12 %) a Vietnamu (7 %).<sup>69</sup> Podle prvních výsledků Sčítání domů, lidu a bytů 2021, jsou na Praze 7 silně zastoupeny tři národnosti na východ od nás. Nejsilněji je zastoupena národnost slovenská (2,9 %), následována ukrajinskou (1,9 %) a ruskou (1,6 %).<sup>70</sup> Rusky mluvící cizinci jsou také poměrně významnou kupní silou, co se týče nemovitostí. V roce 2015 bylo na Praze 7 realizováno 5 developerských projektů, u nichž z celkových 17 % vlastníků-cizinců byly dvě pětiny rusky mluvících.<sup>71</sup>

Vietnamská národnost je zastoupena 0,85 %, přičemž Vietnamci se ve čtvrti koncentrují zejména ve spojitosti s holešovickou tržnicí a jednotlivými večerkami, které v drtivé většině vlastní. Je možné, že počet obyvatel s vietnamskou národností ve čtvrti klesne následkem revitalizace Pražské tržnice.

Národnost romská, která je dle odhadů kromě řady negativních společenských jevů ohrožena také gentrifikací, je ve čtvrti zastoupena 0,14 %.<sup>72</sup> To, že romové, kteří často spadají mezi

---

<sup>66</sup> „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/temata/strategicky-plan/strategicky-plan-2016-2022/> (staženo 18. července 2022)

<sup>67</sup> Jörg Blasius, Jürgen Friedrichs a Heiko Rühl, „Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification“ *International Journal of Housing Policy* 16, č.1, (14. srpna 2015), <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616718.2015.1071029> (staženo 18. července 2022)

<sup>68</sup> „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/temata/strategicky-plan/strategicky-plan-2016-2022/> (staženo 18. července 2022)

<sup>69</sup> „Cizinci: Přehledy – Hlavní město Praha“, Český statistický úřad, <https://www.czso.cz/csu/cizinci/40002d9089> (staženo 18. července 2022)

<sup>70</sup> „První výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2021“, Český statistický úřad, <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj> (staženo 17. července 2022)

<sup>71</sup> „57 městských částí, 170 tisíc cizinců. Kde žijí expati v Praze?“ Česko v datech, 30.9.2015, <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/11-57-mestske-casti-170-tisic-cizincu-kde-ziji-expati-v-praze/> (staženo 18. července 2022)

<sup>72</sup> „První výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2021“, Český statistický úřad, <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj> (staženo 17. července 2022)

osoby ohrožené sociálním vyloučením, a tedy i gentrifikací, si uvědomuje i samotná městská část, na jejímž území se ale podle dostupných dat nenachází sociálně vyloučená lokalita a osoby ohrožené sociálním vyloučením tak žijí rozptýleně v běžné zástavbě. Bydlení těchto osob na území Prahy 7 je ale ovlivněno privatizací bytového fondu, revitalizací oblasti i tím, že oblast prochází procesem gentrifikace.<sup>73</sup> Je tedy pravděpodobné, že počet osob, hlásících se na Praze 7 k romské národnosti, bude kvůli dalšímu nárůstu cen bydlení a dalším jevům, klesat.

Třetím ukazatelem, který může velmi vypovídat o změnách ve čtvrti, je proměna vzdělanosti obyvatelstva nad 15 let. Praha je tradičně regionem s nejvyšším počtem vysokoškolsky vzdělaných obyvatel v České republice, jejich podíl je v současné době 35,9 %. Podle dat dostupných ze Sčítání, v letech 2001 a 2011 Praha 7 nijak nevybočovala vzdělaností obyvatelstva nad celopražský průměr.

Rok	Hlavní město Praha			Praha 7		
	2001	2011	2021	2001	2011	2021
Nejvyšší dosažené vzdělání						
bez vzdělání	-	0,2 %	0,3 %	-	0,2 %	0,2 %
základní vč. neukončeného	14,5 %	10,2 %	7,7 %	14,5 %	9,4 %	6,4 %
střední vč. vyučení (bez maturity)	28,8 %	20,3 %	17,4 %	28,8 %	18,5 %	12,7 %
úplné střední (s maturitou) vč. nástavbového	35,7 %	35,3 %	32,8 %	35,7 %	33,9 %	29,9 %
vysokoškolské	18,8 %	23,6 %	35,9 %	18,7 %	25,2 %	41,1 %

74

Z tabulky vyplývá, že mezi lety 2001 a 2011 se v ohledu vzdělanostní struktury nestaly příliš velké změny. Mezi lety 2011 a 2021 ale narostl zejména podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel, jak v Praze celkově, tak i na Praze 7. Se 41,1 % vysokoškolsky vzdělaných obyvatel se Praha 7 řadí mezi nejvzdělanější městské části Prahy. To, že se ve čtvrti zvyšuje podíl

<sup>73</sup> „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/temata/strategicky-plan/strategicky-plan-2016-2022/> (staženo 18. července 2022)

<sup>74</sup> Vytvořeno autorkou na základě: Český statistický úřad, „Sčítání lidu, domů a bytů 2001“, [https://www.czso.cz/csu/xa/vybrane\\_udaje\\_sldb\\_2001\\_za\\_hl\\_m\\_praha](https://www.czso.cz/csu/xa/vybrane_udaje_sldb_2001_za_hl_m_praha) (staženo 19. července 2022) a „Tab.7 Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle vzdělání a podle velikostních skupin obcí a krajů“ Veřejná databáze, Český statistický úřad [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?\\_afP=&page=vystup-objekt&pvo=ZVCR007&pvokc=&katalog=30712&z=T](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afP=&page=vystup-objekt&pvo=ZVCR007&pvokc=&katalog=30712&z=T) (staženo 19. července 2022)

vysokoškolsky vzdělaných lidí odpovídá i tomu, že se do čtvrti stěhují zejména mladí lidé ve věku do 34 let, kteří se obecně vyznačují vyšším dosaženým vzděláním. Naopak stále zřetelněji klesá podíl obyvatelstva s nižším vzděláním, což opět odpovídá odlivu starších obyvatel ze čtvrti, kteří tradičně vykazují nižší úroveň vzdělání. Vysokoškolsky vzdělaní lidé se na Praze 7 koncentrují zejména v nové zástavbě v Holešovickém přístavu, a výše vzdělání u nich často koreluje s vyšší příjmu.<sup>75</sup>

#### *Změny v nabízených službách a podnicích ve čtvrti*

To, jaké podniky – bary, kavárny, restaurace, bistra, obchody apod. se ve čtvrti objevují nebo naopak zanikají, dokáže hodně prozradit o změnách na vyšší úrovni, které ve čtvrti probíhají. Tato podkapitola se pokusí nastínit, jak se v obou částech Holešovic, tedy na Letné i v dolních Holešovicích, mění nabídka podniků a služeb.

Jako příklad zde může být uvedena třeba restaurace a bar Cobra v ulici Milady Horákové. K jejímu otevření došlo v roce 2017 a nahradila tak původní Bar Cobra, nonstop bar s hracími automaty. V tomto případě jde z hlediska společenského určitě o pozitivní změnu vycházející ze strany radnice městské části, která v roce 2015 stanovila nulovou toleranci hernám<sup>76</sup>, a uvolnil se tak prostor pro nový podnik. Dokazuje se tak ale i vytlačování obyvatel s nižšími příjmy nebo ze sociálně ohrožených skupin z této oblasti.

Druhým příkladem je multifunkční prostor Vnitroblok, který zabírá plochu celého jednoho bloku budov spojující ulice Tusarova a Dělnická v dolních Holešovicích. Prostor prapůvodně sloužil jako výrobní zařízení pro chlazení piva, postupně se jeho využití ale měnilo. Těsně před realizací projektu Vnitroblok sloužila větší část jako garáž a jednotlivé menší prostory měli pronajaté řemeslníci a dělníci jako svoje dílny. Dnes zde v hlavní hale sídlí kavárna s kuchyní, a kromě posezení nad kávou a jídlem se zde koná velké množství akcí, např. koncertů, součástí prostoru je i soukromá galerie Dudes and Barbies gallery, malé kino a taneční sál pro soukromé lekce.<sup>77</sup>

Zejména v dolních Holešovicích nárůst počtu kaváren, bister a podobných podniků souvisí i s kancelářskými budovami, které v oblasti v posledních 20 letech, neboť zaměstnanci zde

---

<sup>75</sup> „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“, Praha 7, <https://www.praha7.cz/temata/strategicky-plan/strategicky-plan-2016-2022/> (staženo 18. července 2022)

<sup>76</sup> „Praha 7 je bez heren a hracích automatů!“, Praha 7, upraveno 15. listopadu 2019, <https://www.praha7.cz/praha-7-je-bez-heren-a-hracich-automatu/> (staženo 10. června 2022)

<sup>77</sup> „Vnitroblok“, <https://vnitroblok.cz> (staženo 19. července 2022)

sídlících firem jsou častými návštěvníky. Jde o kancelářské komplexy jako např. Lighthouse Towers v Jankovcově ulici <sup>78</sup>, budova Visionary na rohu ulic Argentinská a Plynární <sup>79</sup> nebo Rosmarin Business Center v ulici Dělnická. <sup>80</sup>

Velkým ukazatelem změn ve čtvrti je v posledních letech komplex Pražské (Holešovické) tržnice, který největší změny teprve čekají, ale už se začínají dít. V roce 2019 z tržnice zmizely venkovní stánky, které stály uprostřed hlavního korza. Byl to ze strany tržnice nezbytný krok po stránce legální, stavebně-technické a bezpečnostní, protože stánky zde stály načerno bez povolení, ale tržnice tak přišla o jeden ze svých symbolů. Podle současného kurátora Pražské tržnice Michala Tošovského šlo ale co se týče radikálnosti, o ojedinělý krok. Návštěvníci tak nepřijdou např. o oblíbenou a hojně navštěvovanou Halu 22, ve které se pravidelně konají zeleninové trhy. <sup>81</sup>

Tržnice projde v následující dekádě rekonstrukcí, půjde tedy zejména o fyzickou opravu budov a hal ve špatném stavu a centrálního korza, s ohledem na ekologickou udržitelnost a památkový význam komplexu. Co se struktury podniků v budoucí tržnici týče, měla by nabízet kombinaci podniků pro „vyšší i nižší příjmové skupiny.“ Největší podíl by zde měly mít maloobchody a kultura, poté gastronomická zařízení, kanceláře a prostory k trávení volného času. <sup>82</sup>

Jak moc inkluzivní i k podnikům zaměřeným na levné zboží, kterých v současné tržnici několik je (příkladem: Levné potraviny, Vše za 13, Za 10 Kč za 20 Kč) <sup>83</sup>, bude vidět až po dokončení revitalizace areálu. Zrušení stánků s levným textilem a doplňky a stánků s rychlým občerstvením ale spíše napovídá tomu, že podniky v budoucí tržnici budou cílit na bohatší klientelu. Tento názor sdílí i architekt dlouhodobě se zabývající gentrifikací a proměnou měst, Jakub Nakládal, který se pro server a2larm vyjádřil následovně:

*„Tržnice bezesporu projde gentrifikací, tedy razantní sociálně-kulturní proměnou. Místní středně- a nízkopříjmové obyvatele a seniory, kteří sem dnes chodí pro levné jídlo,*

---

<sup>78</sup> „Lighthouse Waterfront Towers“, <https://www.lighthousetowers.cz> (staženo 19. července 2022)

<sup>79</sup> „Visionary, nový administrativní komplex v pražských Holešovicích, je 100% pronajatý“ Retrend.cz, 17. října 2018, <https://retrend.cz/administrativni-centra/visionary-novy-administrativni-komplex-v-prazskych-holesovicich-je-100-pronajaty/> (staženo 19. července 2022)

<sup>80</sup> „Rosmarin Business Center“, <https://www.rosmarin.cz> (staženo 19. července 2022)

<sup>81</sup> Natalie Kolláriková, „Proměny Pražské tržnice“, Praha 7, 23. září 2020 <https://www.praha7.cz/promeny-prazske-trznice/> (staženo 19. července 2022)

<sup>82</sup> Ibid.

<sup>83</sup> „Pražská tržnice – Obchody a služby“ <https://www.praha7.cz/promeny-prazske-trznice/> (staženo 19. července 2022)



*oblečení a domácí potřeby, vystřídají bohatší, mladší lidé a turisté, kteří pojedou do Art Districtu na moderní market plný drahých kaváren, bister a kulturních hubů,“<sup>84</sup>*

### *Fyzická přeměna*

Posledním zkoumaným elementem ve spojitosti s gentrifikací Holešovic je fyzická přeměna čtvrti – tedy jednotlivých budov, parků, brownfieldů. Jde zejména o takovou fyzickou přeměnu, která určitým způsobem ovlivní i své okolí, nejde tedy o případy, kdy majitel domu vymění okna nebo bytové družstvo nechá přemalovat fasádu činžovního domu. Fyzická přeměna spojená s gentrifikací vychází ve většině případů ze strany soukromých investorů, developerů, je rozsáhlejší a většinou zahrnuje komerční nebo investiční aspekt.

Jako první příklad fyzické renovace může být uvedena tzv. Rezidence Šimáčkova 13. Podle webových stránek projektu jde o moderně zrekonstruovaný dům z 19. století, který nabízí domov, ale zároveň je díky své poloze v jedné z nejatraktivnějších částí Prahy i vynikající investicí, a jeho dokončení bylo uvedeno na 2. polovinu roku 2021.<sup>85</sup> Jde o společný projekt firem SIG Development s.r.o. a Crais a.s. Ceny bytů v Rezidenci Šimáčkova 13 se pohybují od 7,2 milionu Kč za byt o dispozici 2+kk a celkově činžovní dům disponuje 21 byty a soukromými parkovacími místy.<sup>86</sup> Nebylo možné dohledat, kolik bytů v Rezidenci je doopravdy prodaných, stránky samotné Rezidence Šimáčkova uvádějí počet volných bytů 0, ale stránky firmy SIG.cz uvádějí 3 byty v rezervaci a pouze jeden byt prodaný. I v případě, kdyby byly všechny byty prodané, neznamenaloby to jejich trvalé obývání majiteli. Byty mohou být dále pronajímány skrze platformy pro krátkodobé pronájmy nebo i na klasickém trhu s nemovitostmi. V každém případě Rezidence Šimáčkova a podobné projekty svou exkluzivitou a nedostupností zvyšují cenu ostatních bytů na trhu a přispívají tím prohlubovat krizi bydlení.

Další příklad fyzické přeměny je budova bývalých Elektrických podniků hl. m. Prahy, dnes nesoucí jméno Bubenská 1. Tuto významná funkcionalistická stavba najdeme na začátku

---

<sup>84</sup> Alžběta Medková, „Holešovická tržnice se mění. Zůstane místem pro všechny, nebo bude jen pro bohaté?“ A2larm, 18. listopadu 2020, <https://a2larm.cz/2020/11/holesovicka-trznice-se-meni-zustane-mistem-pro-vsechny-nebo-bude-jen-pro-bohate/> (staženo 22. července 2022)

<sup>85</sup> „Rezidence Šimáčkova 13“, <https://www.rezidencsimackova.cz>

<sup>86</sup> „Rezidence Šimáčkova 13 – Praha 7, Holešovice“ sig.cz, <https://www.sig.cz/projekty/rezidence-simackova/> (staženo 21. července 2022)



Bubenské ulice, na předmostí Hlávkova mostu v blízkosti stanice metra Vltavská. Začátkem roku 2021 byla dokončena její dva a půl roku dlouhá rekonstrukce, která vyšla na 1,3 miliardy Kč. Budovu má od loňska na 18 let pronajatou největší světový reklamní koncern WPP.<sup>87</sup> Všechny kanceláře jsou v současné době obsazené, obchodní prostory v suterénu jsou k pronájmu.<sup>88</sup> Právě v přízemí, kde původně sídlila lístkárna, se do roku 2016/2017 nacházela např. poliklinika městské části, obchod zaměřený na tenisky Footshop, alternativní klub Neone nebo galerie The Chemistry Gallery. Dodnes už se do jednoho z prostorů stihla nastěhovat pobočka řetězce řemeslných pekáren s kavárnou Zrno Zrnko.

Podle odborníků na architekturu a restaurování byla rekonstrukce Elektrických podniků provedena velmi citlivě, s ohledem na památkovou hodnotu stavby a moderní vybavení je smysluplně propojeno s původními prvky.<sup>89</sup> Budova, která desítky let byla bez plného využití tedy dostala nový život, a její využití je stejné, jako původní ve 30. letech, tedy slouží jako kancelářská budova. Dispozice byly samozřejmě přizpůsobeny dnešním požadavkům, místo jednotlivých kanceláří jde tedy spíše o otevřené prostory.<sup>90</sup> Ožítí tak velké budovy jako je Bubenská 1 bude mít velký dopad na proměny jejího okolí, ale vzhledem k tomu že byla do plného provozu uvedena ani ne před rokem, navíc během pandemie, projeví se nejspíš až v následujících letech.

Největší změny zatím Holešovice, konkrétně brownfield v okolí nádraží Bubny, teprve čekají. V oblasti zvané Bubny-Zátory, která kromě nákladového nádraží a překládových hal nikdy pořádně nenašla své využití, má do roku 2040 vyrůst nová čtvrť, která má být domovem pro 25 000 obyvatel.<sup>91</sup> Čtvrť bude tak vsazena mezi již více než sto let rozvinuté Holešovice a Letnou, a její vznik razantně ovlivní dosavadní dynamiku celé Prahy 7. Z brownfieldu Bubny-Zátory patří městu, MČ a státu jen malé plochy, jeho největší části patří developerským společnostem CPI, RPC a Beta Development. To, jestli ve čtvrti budou kromě investičních bytů

---

<sup>87</sup> Alena Rokosová., „Funkcionalistická budova Elektrických podniků je opravená. Ztratila svou autenticitu, nebo jde o ukázkovou opravu?“ Český Rozhlas Vltava, 19. dubna 2021, <https://vltava.rozhlas.cz/funkcionalisticka-budova-elektrickych-podniku-je-opravena-ztratila-pamatka-svou-8472120> (staženo 21. července 2022)

<sup>88</sup> „Bubenská 1“, <https://www.bubenska.cz/cs/default.aspx#locality> (staženo 21. července 2022)

<sup>89</sup> Ondřej Krynek, „Funkcionalistický palác Elektrických podniků byl citlivě rekonstruován“, Designmag.cz, 29. října 2021 <https://www.designmag.cz/architektura/99918-funkcionalisticky-palac-elektrickych-podniku-byl-citlive-rekonstruovan.html> (staženo 21. července 2022)

<sup>90</sup> Alena Rokosová., „Funkcionalistická budova Elektrických podniků je opravená. Ztratila svou autenticitu, nebo jde o ukázkovou opravu?“ Český Rozhlas Vltava, 19. dubna 2021, <https://vltava.rozhlas.cz/funkcionalisticka-budova-elektrickych-podniku-je-opravena-ztratila-pamatka-svou-8472120> (staženo 21. července 2022)

<sup>91</sup> „Bubny-Zátory“, IPR Praha, <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory> (staženo 2. srpna 2022)

i dostupné byty, např. městské, sociální nebo družstevní, dodnes není známo, což není příznivým ukazatelem, vzhledem k celopražské i celorepublikové krizi bydlení.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Táňa Zabloudilová, „Bubny-Zátory: Nová „hustá“ čtvrť pro 50 000 lidí. Jaké přinese bydlení?“, A2larm, 15. října 2021, <https://a2larm.cz/2021/10/bubny-zatory-prazska-postmoderni-ctvrt-pro-50-tisic-lidi-jake-nabidne-bydleni/> (staženo 2. srpna 2022)

## *Reakce obyvatel a přístup politiků*

Holešovice za posledních 20 let prošly mnoha změnami, přičemž v některých částech čtvrti se projeví více než v jiných. Dolní Holešovice nabízely více prostoru pro novou výstavbu a renovace než hustě zastavěné území Letné, i tam se ale mnohé změnilo. V této podkapitole bude pozornost věnována tomu, jak na gentrifikaci a dopady gentrifikace reagují sami obyvatelé Holešovic.

Poměrně velké emoce ze strany obyvatel vyvolaly plánované změny areálu Holešovické tržnice. Institut plánování a rozvoje Prahy (IPR) sdílel v červnu 2020 na svou veřejnou facebookovou stránku příspěvek, ve kterém je představena nová podoba areálu a lidé měli tedy prostor tam skrze komentáře vyjádřit svůj názor. Například uživatel Facebooku se jménem Jan Bunganič svůj názor a obavy ohledně budoucí podoby tržnice shrnul takto:

*„Zajímalo by mě, jestli opravdu plánujete z Tržnice udělat další "cool" a "hipster" místo s předraženými kavárnami atd. Na vizualizacích vidím jen samé krásné, mladé a úspěšné lidi. Není však funkce Tržnice jiná? Jezdím kolem ní každý den, a návštěvníky Tržnice jsou především starší lidé, kteří si chtějí zajít na trh, a to opravdový trh se zeleninou atd. Chápu, že se odstraní vietnamské občůdky a Showpark. Ale zůstane aspoň základní funkce Tržnice, tedy plocha pro prodej různých komodit za normální cenu bez nutnosti mít kamennou prodejnu?? Jen tak to bude pro všechny Pražany, protože Pražané nejsou jen cool, mladí a úspěšní. Děkuji za odpověď předem.“<sup>93</sup>*

Oficiálně v otázce rozvoje Pražské tržnice proběhla 21. června 2022 v Hale 13 veřejná prezentace a diskuze s architektem Martinem Stárou ze studia Perspektiv, náměstkem primátora pro oblast financí a rozpočtu Pavlem Vyhnánkem, a předsedou představenstva Výstaviště Praha Tomášem Hüblem. Debaty se mohl zúčastnit kdokoli a vstup byl zdarma, lidé tedy mohli klást své dotazy přímo na ty nejpovolanější.<sup>94</sup> Což je velmi málo, vzhledem k tomu, že revitalizaci areálu tržnice má na Magistrátu hl. m. Prahy v gesci politická strana Praha sobě (jejímiž hlavními představiteli jsou starosta MČ Praha 7 Jan Čížinský nebo Hana Třeštíková), která ve svém volebním programu vyzdvihovala důležitost participace občanů. K regulérním

---

<sup>93</sup>Institut plánování a rozvoje Prahy – IPR, Facebook, 5. června 2020, <https://www.facebook.com/iprpraha/posts/pfbid02G6dWshQx8vTdn7e9Fj3AQk3QzAE9pq7T9hAvRkd13xaL1uKBLMAvGqffNaJKEEx19l> (staženo 22. července 2022)

<sup>94</sup> „Jak bude vypadat Tržnice? Prezentace a beseda s architekty studia Perspektiv“, Facebook, [https://www.facebook.com/events/3139708296279350/?active\\_tab=about](https://www.facebook.com/events/3139708296279350/?active_tab=about) (staženo 22. července 2022)

participačním setkáním s místními ale bohužel nedošlo.<sup>95</sup> Občané měli možnost se vyjádřit pouze skrze anketu a obyvatelům Prahy 7 byly rozeslány dotazníky, ze kterých vyšlo najevo že si snah zvelebit tržnici cení, ale z velké většiny sdílí obavy ohledně zdražování místních služeb.<sup>96</sup>

Existuje i skupina obyvatel Prahy 7, kteří vyjadřují své názory i jinde než skrze komentáře pod články na internetu. Příkladem je „Iniciativa Feroná“, iniciativa holešovických obyvatel, která byla negativně zasažena demolicí průmyslové haly Feroná, na jejímž místě investor FINEP vystavěl rezidenční projekt Bydlení Jankovcova.<sup>97</sup> Iniciativu Feroná založila holešovická občanka Ivana Chiapparo, která se o přestavbu Ferony začala zajímat kvůli vysoce obtěžujícímu hluku a prachu ze stavby. Nejdříve se věci snažila vyřešit sama, narazila ale na nezáměr úřadů i firmy najaté developerem. Po založení Iniciativy Feroná pak předložila MČ Praha 7 dvě petice, zorganizovala sousedské setkání, a nakonec se setkala s úspěchem. Developer se skrze čestné prohlášení zavázal ke změně staveništní dopravy, úklidům bytů na vlastní náklady, omezení pracovní doby a vybudování ochranných protiprašných opatření.<sup>98</sup>

Ačkoliv je v Praze průměrná cena nájmu zhruba o 100 Kč vyšší než v Berlíně a české mzdy jsou výrazně nižší než německé, dostupné bydlení není obecně v České republice až tak velkým tématem. Před volbami do Poslanecké sněmovny v roce 2021 sice dostupnost bydlení několik politických stran ve svých volebních programech zmínilo, nešlo ale o žádné konkrétní kroky, spíše obecné návrhy jako podpora výstavby nových bytů.<sup>99</sup>

Volby navíc vyhrála koalice SPOLU (ODS + TOP09 + KDU-ČSL), která jako pravicově orientovaná nepreferuje státní či městskou výstavbu, ale volí podporu cesty vlastního bydlení skrze zvýhodněné hypotéky na první bydlení nebo snížením DPH na výstavbu či rekonstrukci.

100

---

<sup>95</sup> „Holešovická tržnice“, Arnika, <https://arnika.org/holesovicka-trznice> (staženo 22. července 2022)

<sup>96</sup> Alžběta Medková, „Holešovická tržnice se mění. Zůstane místem pro všechny, nebo bude jen pro bohaté?“ A2larm, 18. listopadu 2020, <https://a2larm.cz/2020/11/holesovicka-trznice-se-meni-zustane-mistem-pro-vsechny-nebo-bude-jen-pro-bohate/> (staženo 22. července 2022)

<sup>97</sup> „Úvod“, Iniciativa Feroná, <https://feronainfo.wordpress.com> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>98</sup> Jakub Ort, „Nechceme Manhattany a Bronxy“, A2larm, 4. října 2019, <https://a2larm.cz/2019/10/nehceme-manhattany-a-bronxy/> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>99</sup> Helena Truchlá, „Hledá se řešení bytové krize. Berlín si odhlasoval vyvlastnění a chystá další kroky“, Aktuálně, 29. září 2021, <https://zpravy.aktualne.cz/zahranici/berlin-v-referendu-podporil-vyvlastneni-bytu/r~65d04a021c4611eca1070cc47ab5f122/> (staženo 1. srpna 2022)

<sup>100</sup> Ibid.

# Berlín

## Úvod do problematiky gentrifikace v Berlíně

Po pádu zdi se po skoro 30 letech rozdělení Berlín otevřel, a to nejen svým obyvatelům a obyvatelům Německa, ale návštěvníkům z celého světa. Město bylo proslulé svou výjimečnou atmosférou, ve které se mísilo mnoho různých kultur, subkultur a stylů. Po desetiletích navíc bylo konečně možné vidět kontrasty mezi východním a západním Berlínem. Lidé Berlín nevyhledávali jen kvůli památkám, muzeím nebo zájmu o novodobou historii, ale také kvůli jedinečné svobodě, která zde vládla.<sup>101</sup>

90. léta zde byla, stejně jako v jiných městech bývalého východního bloku (ačkoliv v případě Berlína samozřejmě jen část, resp. bývalý sovětský sektor) ideální příležitostí pro příliv kapitálu ze strany jak jednotlivců, tak hlavně velkých mezinárodních korporací expandujících do dosud nedobytných oblastí. Berlín navíc skýtal mnoho prostoru k výstavbě a investicím v podobě brownfieldů, tedy nevyužívaných, zanedbaných nemovitostí vzniklých jako pozůstatky průmyslové, rezidenční, zemědělské, vojenské či jiné aktivity.<sup>102</sup> Brownfieldy ve městě vznikly po druhé světové válce, a zejména z politických důvodů nebyly, některé i po desetiletí, využity. Brownfieldy se nacházely zejména v „příhraničních oblastech“, tedy blízko berlínské zdi, mnoho jich bylo v Kreuzbergu, Prenzlauer Bergu nebo Friedrichshainu. Z dnešního pohledu je těžko představitelné, že místa jako Potsdamer Platz nebo Leipziger Platz byla do 90. let nevyužitými, nehostinnými plochami. Okolo roku 2000 se tato místa, o které se do té doby nikdo nezajímal, stala předmětem zájmu investorů, kteří plochy začali využívat ke stavbám obytných i kancelářských komplexů.<sup>103</sup> Podobně jako v jiných středo- a východoevropských městech se gentrifikace v Berlíně začala okolo roku 2000.

Jako jeden z nejmarkantnějších příkladů gentrifikace platí v Berlíně čtvrť Prenzlauer Berg. Po rozdělení Berlína vítěznými mocnostmi připadla čtvrť do sovětského sektoru. Za dob NDR zde byla většina budov v nepříliš obyvatelném stavu, a od 70. let zde spolu žili starousedlíci a dělnické rodiny společně s novými příchozími, kterými byli zejména mladší lidé – umělci, disidenti, odpůrci režimu. Pokud měl východní Berlín, respektive NDR, centrum koncentrovaného odporu vůči režimu, byl to Prenzlauer Berg. Mladé lidi sem kromě

---

<sup>101</sup> Jekaterina Balicka, „Berlin, Zwischennutzung, Gentrification and Public Participation“, *Estonian Urbanists' Review* 13 (2013): 4-8, <https://www.muurileht.ee/berlin-zwischennutzung-gentrification-and-public-participation/> (staženo 30. července 2022)

<sup>102</sup> „Brownfieldy“, CzechInvest, <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy> (staženo 30. července 2022)

<sup>103</sup> Jacek Slaski, „12 berühmte Brachen in Berlin: die Geschichte der Leere“, *tip-berlin.de*, 24. března 2021, <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/12-beruehmte-brachen-in-berlin/> (staženo 30. července 2022)

koncentrace alternativy (v mezích totalitního státu) lákaly extrémně levné nájmy. V 80. letech zde panovala silná sousedská soudržnost, lidé se navzájem znali díky setkávání se v kavárnách nebo na tajných bytových večírcích.<sup>104</sup>

Po sjednocení Německa byla oblast díky levným nájům, své pověsti „hip“, alternativního místa a poloze v rámci Berlína ideálním místem ke gentrifikaci. Mnoho restituentů prodalo své nově nabyté nemovitosti podnikatelům v realitách a investorům, kteří je nechali opravit na luxusnější rezidence. Čtvrť pak rychle prošla proměnou z polorozpadlé, neopečovávané na moderní a atraktivní, ve které se začaly objevovat galerie, trendy kavárny a restaurace.<sup>105</sup>

Od roku 1989 do roku 2018 se odhadem čtyři pětiny původních obyvatel Prenzlauer Bergu vlivem nově příchozích vlastníků nemovitostí odstěhovaly, ale byly nahrazeny nově příchozími. Také se zde usadilo mnoho cizinců, ale narozdíl od bývalých západoberlínských čtvrtí jako Kreuzberg, Neukölln nebo Wedding, kde je velký podíl obyvatel z Turecka, arabských zemí nebo Afriky, byl k roku 2018 v Prenzlauer-Bergu každý 10. obyvatel Francouz, Ital, Brit nebo Dán.<sup>106</sup>

Ulice Kastanienallee, která byla v 90. letech domovem umění, kreativity a svobody, je dnes domovem výběrových kaváren a jógových studií. Podle kritiků čtvrť ztratila svůj charakter a autenticitu, jiní ji naopak obhajují, že autentickou zůstala i přes všechny změny za posledních pár desetiletí.<sup>107</sup>

Gentrifikace se pak z příhraničních oblastí podél zdi, kde se mohla projevit v plné síle, začala pomalu přelévat i do vzdálenějších čtvrtí. Dnes její stopy nalezneme i ve čtvrtích jako Neukölln, Lichtenberg nebo Wedding.<sup>108</sup>

## Friedrichshain-Kreuzberg

---

<sup>104</sup> Michael Sontheimer a Peter Wensierski, „Vorm Soja-Chai-Latte war hier noch Punk“, *Die Zeit*, 11. března 2018, <https://www.zeit.de/wissen/geschichte/2018-02/prenzlauer-berg-historie-ddr-opposition-gentrifizierung-berlin-revolte/komplettansicht> (staženo 30. července 2022)

<sup>105</sup> Myron A. Levine, „Government Policy, the Local State, and Gentrification: The Case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany“, *Journal of Urban Affairs* 26, č.1, (2004): 89-108, <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1111/j.0735-2166.2004.007.x?needAccess=true> (staženo 31. července 2022)

<sup>106</sup> Michael Sontheimer a Peter Wensierski, „Vorm Soja-Chai-Latte war hier noch Punk“

<sup>107</sup> Rosanna Steppat, „Gentrifizierung: Diese Kieze sind im Umbruch – oder haben es schon“, *tip-berlin*, 25. března 2021, <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/gentrifizierung-berlin-diese-kieze-veraenderen-sich/> (staženo 31. července 2022)

<sup>108</sup> Ibid.

### Vymezení oblasti

Čtvrtí, na kterou se tato práce bude soustředit v části o Berlíně, je Friedrichshain-Kreuzberg. Druhý berlínský správní obvod se rozkládá na protilehlých březích řeky Sprévy, Friedrichshain na pravém břehu a Kreuzberg na levém (Obrázek 1), a je spojen mostem Oberbaumbrücke. Do pádu Berlínské zdi byl Friedrichshain součástí východního Berlína a přes řeku ležící Kreuzberg součástí Berlína západního. K ustanovení obvodu došlo v roce 2001 spojením do té doby samostatných obvodů Friedrichshain a Kreuzberg.<sup>109</sup>

Obrázek 1



Zdroj: „Location of borough Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin“, Wikipedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/Friedrichshain-Kreuzberg#/media/File:Berlin\\_Bezirk\\_Friedrichshain-Kreuzberg\\_\(labeled\).svg](https://en.wikipedia.org/wiki/Friedrichshain-Kreuzberg#/media/File:Berlin_Bezirk_Friedrichshain-Kreuzberg_(labeled).svg) (staženo 27. července 2022)

### Historie čtvrti

Friedrichshain byl jako samostatný obvod připojen k Berlínu v roce 1920. Do 19. století šlo o předměstí venkovského rázu, ale zejména díky výstavbě Frankfurtského nádraží (dnes

---

<sup>109</sup> „Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg“, Berlin Stadt Service. [https://www.berlinstadtservice.de/xinh/Stadtbezirk\\_Friedrichshain-Kreuzberg.html](https://www.berlinstadtservice.de/xinh/Stadtbezirk_Friedrichshain-Kreuzberg.html) (staženo 26. července 2022)



Ostbahnhof), které Berlín od roku 1842 spojuje s východem země, se oblast začala industrializovat. Začaly zde vznikat továrny a fabriky různého zaměření, našli bychom zde jak textilní průmysl, tak dřevozpracující nebo potravinářský, a za prací se sem stěhovalo čím dál tím více lidí, Friedrichshain byl až do 90. let 20. století dělnickou čtvrtí. Lidé často žili ve velmi chudých podmínkách, bez přístupu k základní hygieně nebo topení, protože bytů ve čtvrti bylo málo.<sup>111</sup>

Na druhou stranu byl Friedrichshain důležitým místem co se týče historie technologií a vývoje. V roce 1815 zde byl Georgem Christianem Freundem vynalezen první parní válec. V roce 1896 začala ve na nadzemním nádraží Stralauer Tor stavba historicky první linky berlínské podzemky (U-Bahn). Byla dokončena v roce 1902 a spojovala dnes už neexistující nádraží se stanicí Potsdamer Platz v centru města. Také zde byl v roce 1877 v Boxhagener Straße zřízen první telefonní úřad v Německu.<sup>112</sup>

Čtvrť byla ve 20. a 30. letech 20. století baštou sociálních demokratů a komunistů, a v této době zde také docházelo ke střetům s národními socialisty. Po převzetí moci národními socialisty v roce 1933 byl odpor místních, převážně levicových obyvatel ještě silnější. Mezi lety 1935 a 1945 nesl Friedrichshain název Horst-Wessel-Stadt, podle komunisty zabitého místního velitele Sturmabteilung Horsta Wessela.<sup>113</sup>

Po druhé světové válce se Friedrichshain stal součástí sovětského sektoru a patřil mezi jednu bombardování nejvíce zasažených čtvrtí, zhruba 59-75 % domů bylo zničeno. Bylo potřeba vystavět nové město a obnovit části, které nebyly srovnány se zemí.<sup>114</sup> Friedrichshain v rámci poválečné obnovy získal svou unikátní dominantu, dnešní Karl-Marx-Straße, původně Stalinallee. Stavba širokého, 2,3 kilometru dlouhého bulváru začala v roce 1952 a ulice je dodnes považována za velmi významnou architektonickou památku.<sup>115</sup> Pro obyvatele probíhala výstavba zejména panelových domů, stejně jako v ostatních částech sovětského sektoru.

---

<sup>111</sup> Dirk Moldt, „Friedrichshain – mehr als ein Bezirk?“, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/historisches/> (staženo 26. července 2022)

<sup>112</sup> Ibid.

<sup>113</sup> „Geschichte Berlin-Friedrichshain“, Xhain.info, <https://www.xhain.info/friedrichshain/geschichte.htm> (staženo 26. července 2022)

<sup>114</sup> Reinhart Bünger, „Auf der Suche nach der neuen Stadt“, *Der Tagesspiegel*, 10.5.2020, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/berlins-wiederaufbau-nach-1945-auf-der-suche-nach-der-neuen-stadt/25789844.html> (staženo 27. července 2022)

<sup>115</sup> Doris Liebermann, „Die Berliner Stalinallee – Boulevard zwischen Pracht und Panzern“, *Deutschlandfunk*, 3. února 2022, <https://www.deutschlandfunk.de/70-jahre-stalinallee-100.html> (staženo 27. července 2022)



V roce 1961 rozhodla SED o úplném odříznutí východního Berlína od západního, a v noci ze 12. na 13. srpna začala stavba berlínské zdi. Izolace trvala do roku 1989, kdy došlo k pádu jak režimu, tak berlínské zdi. Jediný souvislejší, 1,5 km dlouhý dochovaný kus berlínské zdi dnes najdeme právě ve Friedrichshainu, v blízkosti mostu Oberbaumbrücke.<sup>116</sup>

Kreuzberg byl, stejně jako Friedrichshain, k Berlínu připojen v roce 1920, do té doby se skládal z částí historických čtvrtí Südlichen Friedrichstadt, Luisenstadt a Tempelhofer Vorstadt.<sup>117</sup> Do poloviny 19. století měla čtvrť také venkovský charakter, poté se zde začaly objevovat dílny, fabriky a ubytovny pro místní dělníky.<sup>118</sup> V 19. století se prostředí Kreuzbergu podobalo výše zmíněnému Friedrichshainu, ulice zde byly úzké, bydlení nekvalitní, obyvatelé byli velmi chudí. Stěhovali se sem zejména migranti z Polska a bývalého východního Pruska, kteří pracovali v menších továrnách, při kterých nacházeli i bydlení. Po druhé světové válce byl i Kreuzberg z velké části v troskách po spojeneckém bombardování. Bylo tedy nutné zajistit lidem střechu nad hlavou, a od roku 1954, díky dotacím z Marshallova plánu, bylo možné začít rekonstrukci a novou výstavbu čtvrti. Po stavbě berlínské zdi a rozdělení Berlína se Kreuzberg stal poměrně izolovanou, více periferní částí města. Koncem 60. let, tedy poté, co byla dokončena rekonstrukce budov, které bylo možno opravit, začala, zejména v jihovýchodní části čtvrti zvané SO 36 (Süd-Ost 36, podle poštovního okrsku 36) asanace a nová výstavba.<sup>119</sup> Symbolem nové výstavby se stala velká křižovatka v centru právě SO 36, Kottbusser Tor. Právě tam vznikl masivní komplex budov nazývaný Neues Kreuzberger Zentrum (NKZ), která se stala domovem pro mnoho imigrantů, přicházejících z velké části z Turecka.<sup>120</sup>

V 70. a 80. se Kreuzberg díky nízkým nájmům, své poloze blízko řeky Sprévy a kanálu Landwehr, dobré sousedské atmosféře a multikulturalitě útočištěm pro mnoho umělců, studentů a kreativců. Ti se usazovali zejména ve zmiňované části SO 36.<sup>121</sup>

---

<sup>116</sup> Natalie Muntermann, „Berliner Mauer“, Planet-wissen.de, [https://www.planet-wissen.de/geschichte/ddr/die\\_berliner\\_mauer/index.html](https://www.planet-wissen.de/geschichte/ddr/die_berliner_mauer/index.html) (staženo 26. července 2022)

<sup>117</sup> Björn Seeling, „Kreuzberger Geschichte: Kiez, Kanonen und Krawalle“, *Der Tagesspiegel*, 26. dubna 2011, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/friedrichshain-kreuzberg/aktuelles-aus-kreuzberg/historie-kreuzberger-geschichte-kiez-kanonen-und-krawalle/4115140.html> (staženo 26. července 2022)

<sup>118</sup> „Kreuzberg SO 36“, columbia.edu, <http://www.columbia.edu/itc/german/korb/3001-06/tour/kreuzberg-tour.html> (staženo 26. července 2022)

<sup>119</sup> Hurard Lechevalier, Lucie, „History of the Kreuzberg district in Berlin“, Cities Territories Governance, [https://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-2427\\_en.html](https://www.citego.org/bdf_fiche-document-2427_en.html) (staženo 26. července 2022)

<sup>120</sup> „FA Workshop: Berlin’s Neues Kreuzberger Zentrum“, Failed Architecture, <https://failedarchitecture.com/events/fa-workshop-berlins-neues-kreuzberger-zentrum/> (staženo 26. července 2022)

<sup>121</sup> „Geschichte des Kiezes 1989 bis 2015“, Wrangelkiez.de, <https://www.wrangelkiez.de/wrangelkiez-geschichte/1989-bis-2015/> (staženo 26. července 2022)

Z této oblasti se tak stalo místo, kde se setkávali příslušníci různých subkultur a příznivci alternativních životních stylů. Mimo jiné byl Kreuzberg centrem squatterské kontrakultury, která má kořeny na konci 70. let. V nejintenzivnější fázi v létě 1981 bylo obsazeno okolo 165 domů v Schönebergu a Kreuzbergu a aktivisté-squatterři dokonce vyjednávali s městským Senátem.<sup>122</sup>

K nelegálnímu obsazování prázdných domů po pádu zdi docházelo i ve Friedrichshainu. V bývalé NDR se výstavba soustředila na nové, panelové domy, a podobně jako v jiných městech byla starší zástavba nechána chátrat. Právě domy v okolí Boxhagener Platz v centru Friedrichshainu měly být asanovány a místo nich měly být postaveny paneláky. Nejznámějším příkladem bylo obsazení 12 domů v Mainzer StraÙe, které vyšlo z iniciativy mladých lidí z východního Berlína, podporovaných západoberlínskou squatterskou scénou. 14. listopadu 1990 skončilo dramatickým střetem mezi squatterry a policií.<sup>123</sup> V případě Mainzer StraÙe došlo následně k vyjednávání mezi squatterry, restituenty a místními autoritami a velká část squatů byla legalizována, což vedlo jejich obyvatele k prvotním opravám, další revitalizaci a obnovu poté finančně podporovalo i město.<sup>124</sup>

V 90. letech pak do Friedrichshainu i Kreuzbergu začaly přicházet první investice, které rozjely změny jejich městské, společenské i kulturní struktury. V roce 2001 pak došlo ke spojení do jednoho obvodu.<sup>125</sup>

### *Gentrifikace ve Friedrichshain-Kreuzbergu*

Tato podkapitola se bude věnovat konkrétním příkladům gentrifkace ve Friedrichshain-Kreuzbergu. Stejně jako u pražských Holešovic a Letné, kterým je pozornost věnována v předchozí kapitole, budou zkoumány tři indikátory gentrifkace: vývoj obyvatelstva a jeho struktury, proměny podniků a služeb ve čtvrti, a jako třetí fyzická přeměna. Všechny tři faktory se v určitých ohledech překrývají.

---

<sup>122</sup> Andrej Holm and Armin Kuhn, „Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring“, *International Journal of Urban and Regional Research* 35, č.3, (květen 2011): 644-658.

<sup>123</sup> Robert Ide, „Vor 30 Jahren wurden die besetzte Häuser der Mainzer StraÙe geräumt“, *Der Tagesspiegel*, 14. listopadu 2020, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/als-friedrichshain-im-strassenkampf-versank-vor-30-jahren-wurden-die-besetzten-haeuser-der-mainzer-strasse-geraeumt/26623650.html> (staženo 27. července 2022)

<sup>124</sup> Andrej Holm and Armin Kuhn, „Squatting and Urban Renewal“

<sup>125</sup> Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg“, Berlin Stadt Service.

## *Vývoj obyvatelstva a jeho struktura*

Berlín od 90. let prochází výrazným nárůstem obyvatelstva. Od roku 1990 se počet obyvatel zvedl z 2,1 miliónů na 3,6 miliónů obyvatel v roce 2021, přičemž největší nárůst proběhl ihned po znovusjednocení Německa. Mezi lety 1990 a 1995 šlo až o více než 60% přírůstek.<sup>126</sup>

Obvod Friedrichshain-Kreuzberg měl v roce 2001, kdy byl ustanoven, 245 712 obyvatel, v roce 2011 bylo obyvatel 265 361<sup>127</sup> a v roce 2021 zde žilo 289 014 obyvatel.<sup>128</sup> S rozlohou 20,4 km<sup>2</sup><sup>129</sup> jde o jeden z nejhustěji zalidněných berlínských obvodů.

Jde o obvod s nejmladšími obyvateli z celého Berlína, průměrný věk je zde 38,6 let, přičemž celoměstský průměr je 42,9 let.<sup>130</sup> Nejsilnější zastoupení má ve čtvrti věková skupina 18-39 let s celkovým podílem 41,7 %.<sup>131</sup>

Co se týče národnostního složení, ve Friedrichshain-Kreuzbergu žije poměrně vysoký podíl obyvatel s migračním pozadím, tato skupina tvoří 45,3 % místního obyvatelstva.<sup>132</sup>

Podíl obyvatel ohrožených chudobou tvořil v roce 2019 zhruba 20 %, což je lehce nad celoměstský průměr, který byl necelých 18 %.<sup>133</sup>

## *Přeměna podniků a služeb ve čtvrti*

V souvislosti s tím, jak se mění struktura obyvatelstva čtvrtí se mění i podniky, restaurace, kavárny, nebo obchody, kde obyvatelé utrácení peníze a tráví čas. V devadesátých letech byl Berlín městem, kde umělci ve vnitroblocích otevírali nezávislé galerie, na východě se obsazovaly prázdné domy, v opuštěných továrnách byly zakládány kluby.<sup>134</sup> Město žilo svým vlastním životem a lákalo čím dál více lidí. S příchodem nového milénia začal Berlín lákat

---

<sup>126</sup> „Einwohnerzahl in Berlin von 1960 bis 2021“, statista, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/#professional> (staženo 27. července 2022)

<sup>127</sup> „Statistik – Friedrichshain-Kreuzberg“, Xhain.info, <https://www.xhain.info/statistik.htm> (staženo 27. července 2022)

<sup>128</sup> „Statistischer Bericht. Einwohnerregisterstatistik Berlin 31. Dezember 2021“, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b59486392f2d43ff/b5faad3d13a2/SB\\_A01-05-00\\_2021h02\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b59486392f2d43ff/b5faad3d13a2/SB_A01-05-00_2021h02_BE.pdf) (staženo 27. července 2022)

<sup>129</sup> „Zahlen und Fakten“, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/> (staženo 27. července 2022)

<sup>130</sup> Götz Gringmuth-Dallmer, „So alt sind die Menschen in den Berliner Kiezen“, rbb24, 25. ledna 2022, <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2022/01/berlin-alter-durchschnittsalter-kieze-planungsraume-einwohner-einwohnerinnen.html> (staženo 27. července 2022)

<sup>131</sup> „Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 2021“, Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/> (staženo 27. července 2022)

<sup>132</sup> Ibid.

<sup>133</sup> Ibid.

<sup>134</sup> Felix Frerichs, „Als Berlin grau, dreckig und kaputt war“, Berlin030, <https://berlin030.de/als-berlin-grau-dreckig-und-kaputt-war-und-es-keine-soja-latte-gab-zurueck-in-die-90er/> (staženo 28. července 2022)

kromě umělců, squatterů a alternativně žijících jedinců i zajištěnější lidé, kteří místo na party do bývalé továrny půjdou na farmářské trhy. Tak se začal Berlín proměňovat a podle některých i ztrácet svou atmosféru.

Následující podkapitola se pokusí představit konkrétní příklady podniků ve Friedrichshainu a Kreuzbergu, které se vlivem gentrifikace proměnily.

Prvním příkladem přeměny nabízených služeb je tržnice Markthalle Neun v Kreuzbergu. Do historické tržnice z konce 19. století se v 70. letech nastěhovaly diskontní řetězce jako Aldi a Drospa, menší prodejci skoro všichni z tržnice odešli a místo upadlo v zapomnění. V první dekádě 21. století se místní iniciativa nazvaná *Projektgruppe Markthalle IX* rozhodla dát místu nový život.<sup>135</sup> Dnes v berlínské deváté tržnici nalezneme množství stánků, které prodávají ekologické, férově vyrobené či vypěstované, organické a regionální produkty.<sup>136</sup> Součástí je také např. výběrové řeznictví, bio pekárny nebo obchod s designovými produkty.<sup>137</sup> Ačkoliv byla v roce 2011 tržnice otevřena s heslem „Halle für alle“ (něm. hala pro všechny), dnes provozovatelé sází na stánky s luxusními delikatesami, vysokou gastronomii, a pořádají v tržnici exkluzivní soukromé akce.<sup>138</sup>

Začátkem roku 2020 se z tržnice vystěhovala pobočka diskontního řetězce s potravinami Aldi Nord, aby uvolnila místo pobočce dm drogerie.<sup>139</sup> Část místních obyvatel to nesla poměrně nelibě, protože Aldi byl pro ně nejbližším dostupným obchodem s potravinami.<sup>140</sup>

Tímto přístupem jsou od trávení času a nakupování v tržnici odrazováni obyvatelé čtvrti, kteří si nemohou dovolit kupovat pečivo a zeleninu v bio kvalitě. Provozovatelé tržnice nedostáli svým slovům, že hala bude místem opravdu pro všechny sousedy, ale spíše přispěli ke nespokojenosti jejich části.

---

<sup>135</sup> „Die Markthalle neun“, Berlin Sehenswürdigkeiten, <https://berlin.sehenswuerdigkeiten-online.de/verborgen/markthalle9.html> (staženo 28. července 2022)

<sup>136</sup> „Markthalle Neun in Kreuzberg“, Berlin.de, <https://www.berlin.de/special/shopping/markthallen/2018127-1842672-markthalle-neun-in-kreuzberg.html> (staženo 28. července 2022)

<sup>137</sup> „Markthalle Neun“, Markthalle Neun, <https://markthalleneun.de> (staženo 28. července 2022)

<sup>138</sup> „Berlin-Kreuzberg: Markthalle Neun für alle“, *Berliner Abendblatt*, 19. ledna 2020, Dostupné z <https://berliner-abendblatt.de/2020/01/19/berlin-kreuzberg-markthalle-neun-fuer-alle/> (staženo 28. července 2022)

<sup>139</sup> „Wir begrüßen dm als neuen Mieter“, Markthalle Neun, <https://markthalleneun.de/neuigkeiten/wir-begrueen-dm-als-neuen-mieter/> (staženo 29. července 2022)

<sup>140</sup> Robert Klages, „Erst musst der Aldi weg – dann werden wir verdrängt“, *Der Tagesspiegel*, 7. března 2019, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/markthalle-neun-in-berlin-erst-muss-der-aldi-weg-dann-werden-wir-verdraengt/24076226.html> (staženo 29. července 2022)

Jako druhý příklad byl vybrán případ klubu Nuke Club, který do 31.7. 2021 sídlil na adrese Pettenkofferstraße 17 ve Friedrichshainu. Provozovatel klubu, Tino Zaddach, se v létě 2021 po 15 měsících, kdy byl klub kvůli protipandemickým opatřením uzavřen, připravoval na jeho znovuotevření na podzim roku. Dne 17. června 2021 ale dostal z prostoru náhlou výpověď a prostor musel být do konce července vyklizen.<sup>141</sup>

Investiční realitní firma S IMMO AG, která pozemek na Pettenkofferstraße 16-18 od roku 2014 vlastní, byla ve vyjednávání s provozovatelem klubu nekompromisní a neustoupila ani z šestitýdenní výpovědní lhůty. Podle jednatele společnosti S IMMO Roberta Neumüllera by se měla plocha vrátit k takovému využití, ke kterému už v minulosti sloužila. Měly by zde tedy vzniknout kancelářské nebo co-workingové prostory, případně bytový komplex spojený s obchodními prostory, protože poptávka po těchto typech ploch je ve městě vysoká.<sup>142</sup>

Není to poprvé, co firma S IMMO ohrožovala existenci berlínské klubové a hudební scény, která je s městem neodmyslitelně spjata. V roce 2020 dala firma výpověď z nájmu klubu Griessmühle v Neuköllnu.<sup>143</sup>

### *Fyzická přeměna*

Tato podkapitola se bude věnovat viditelným fyzickým změnám ve čtvrti Friedrichshain-Kreuzberg, ke kterým od konce 90. let došlo. Tento fenomén, jeden z indikátorů gentrifikace, se v určitých ohledech prolíná s předchozím zkoumaným indikátorem, změnami v podnicích a službách, neboť obchody při aklimatizaci na nové zákazníky zpravidla také projdou renovací či úpravami. Pozornost bude ale věnována hlavně větší fyzické přeměně čtvrti.

Nejilustrativnějším příkladem fyzické přeměny Friedrichshain-Kreuzbergu jsou změny na obou březích Sprévy, vzniklé v rámci strategie Mediaspree. Tyto oblasti byly z velké části brownfieldy,<sup>144</sup> zmiňované v podkapitole věnované úvodu do gentrifikace v Berlíně. Po roce 2000 se zejména na kreuzbergské straně řeky usídlilo mnoho alternativních, nezávislých klubů, jako např. die Bar 25, das Maria am Ufer nebo das Kiki Blofeld. Ty zde sídlily jako tzv.

---

<sup>141</sup> „Der Nuke Club schließt am alten Standort“, Nuke Club, <http://nukeclub.berlin> (staženo 28. července 2022)

<sup>142</sup> Lotte Buschenhagen und Anna Weiss, „Ex-Griessmühlen-Vermieter kündigt weiterem Berliner Club“, *Der Tagesspiegel*, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/nuke-club-in-friedrichshain-vor-dem-aus-ex-griessmuehlen-vermieter-kuendigt-weiterem-berliner-club/27311380.html> (staženo 29. července 2022)

<sup>143</sup> Andreas Hartmann, „Co-Working-Space statt Tanzfläche“, *taz*, 24. června 2021, <https://taz.de/Gentrifizierung-in-Friedrichshain/15777749/> (staženo 29. července 2022)

<sup>144</sup> Jacek Slaski, „12 berühmte Brachen in Berlin: die Geschichte der Leere“

„Zwischennutzer“, tedy dočasní uživatelé, než tato místa plně připadla developerům a jejich plánům.<sup>145</sup>

Ačkoliv ze strany místních a aktivistů panovala velká snaha o zachování klubů, dnes na obou stranách nalezneme kancelářské a rezidenční komplexy. V Kreuzbergu je jedním z nejznámějších příkladů bývalý brownfield v Cuvrystraße. Dnes zde nalezneme luxusní novostavby, místo má ale poměrně bohatou historii.<sup>146</sup> O místo měli investoři zájem už od konce 90. let, kdy se odsud musel vystěhovat kulturní projekt Yaam<sup>147</sup><sup>148</sup>, k stavbě plánovaného „Cuvry-Center“ ale nedošlo. V roce 2012, kdy areál sloužil na jednu stranu umělcům a na druhou zde bylo provizorní stanové městečko lidí bez domova, bylo plánováno zde vystavět BMW-Guggenheim-Lab, po protestech byl ale projekt přesunut.<sup>149</sup> Ve finále ale i přes protesty a iniciativy roh ulic Cuvrystraße a Schlesische Straße podlehl a došlo zde k vystavění tzv. „CUV Neue Spreespeicher Cuvrystraße“,<sup>150</sup> komplex moderních kancelářských budov s prostorným vnitroblokem, kavárnami a meetingovými prostory.<sup>151</sup>

V blízkosti východního nádraží (Ostbahnhof) a míst, kde stávala ve Friedrichshainu berlínská zeď, bychom dnes našli multifunkční Mercedes-Benz arénu. Historie místa, dnešního Mercedes-Platz<sup>152</sup> je dalším příkladem fyzické přeměny břehů Sprévy a jejich bezprostřední blízkosti. V místech dnešní Mercedes-Benz arény stálo původně nákladové nádraží (der Ostgüterbahnhof), které ukončilo svou činnost v roce 2002. Následující rok tam sídlil hudební klub Ostgut, který se stal předchůdcem dnes už kultovního klubu Berghain. V roce 2004 pak došlo k odstřelu zbytků nádražních budov v areálu, a v roce 2006 započala stavba arény. Kvůli přístupu lodí ze Sprévy přímo k aréně byl dokonce přesunut kus berlínské zdi, což ze strany nejen místních obyvatel nebylo přijato úplně s nadšením. Aréna otevřela své brány v září roku

---

<sup>145</sup> Svenja Bergt, „Zwischen Spree und Kapital“, taz, 5. června 2010, <https://taz.de/MEDIASPREE/!5141592/> (staženo 31. července 2022)

<sup>146</sup> Jacek Slaski, „12 berühmte Brachen in Berlin: die Geschichte der Leere“

<sup>147</sup> Zkratka pro Young African Art Market, <https://www.yaam.de> (staženo 31. července 2022)

<sup>148</sup> Karin Schmiedl, „Bunker, Club, Brache: Die Geschichte der Cuvry-Brache“, Berliner Zeitung, 13. července 2014, <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/bunker-club-brache-die-geschichte-der-cuvry-brache-li.33686> (staženo 31. července 2022)

<sup>149</sup> Ibid.

<sup>150</sup> „CUV Neue Spreespeicher Cuvrystraße in Berlin“, pst-grundbau.de, <https://pst-grundbau.de/aktuell/projektvorstellungen/w7e2a19130d27001511d352edd52c447> (staženo 31. července 2022)

<sup>151</sup> „Spreespeicher“, pde-porr, <https://www.pde-porr.com/de/projekte-der-pde-integrale-planung/spreespeicher> (staženo 1. srpna 2022)

<sup>152</sup> Erik Heier, „Mercedes-Platz in 12 Fotos: Vom Ostgut bis zum East-Side-Grauen“, tip-berlin, 23. února 2021, <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/mercedes-platz-12-fotos-von-ostgute-bis-heute/> (staženo 1. srpna 2022)



2008, tenkrát ještě pod názvem O2-World.<sup>153</sup> Hala slouží ke konání velkých koncertů, zápasů v basketbalu nebo hokeji a má kapacitu až 17 000 návštěvníků.<sup>154</sup>

Stavba a otevření Mercedes-Benz arény odstartovala i další fyzickou přeměnu v jejím okolí, které dnes bývá dokonce nazýváno „Mercedes-Benz-Viertel“ (česky: Mercedes-Benz čtvrť). V ulici Tamara-Danzig-Straße, přiléhající na Warschauer Brücke, sídlí vedle sebe nákupní centrum East Side Mall a třináctipatrová budova centrály Mercedes-Benz. Také hned vedle multifunkční arény nalezneme hlavní sídlo internetového giganta Zalando.<sup>155</sup>

Bývalá „zóna nikoho“ je dnes oblastí koncentrovaného kapitalismu a konzumu, nalezneme zde moderní obytné budovy (jako např. „Living Levels“<sup>156</sup>) kancelářské věže a hotely.<sup>157</sup>

### *Reakce obyvatel a přístup politiků*

Berlín je známý jako město demonstrací, neboť jeho obyvatelé jsou zvyklí organizovaně vyjadřovat své názory a nespokojenosti se stavem věcí, ať už jde o lokální záležitosti, ochranu klimatu, porušování lidských práv ve světě, práva zvířat, automobilovou dopravu, nebo vyjádření politických názorů. Mezi lednem 2018 a polovinou července 2020 se v Berlíně konalo přes 12 tisíc nahlášených demonstrací, průměrně tedy 14 protestních akcí za den.<sup>158</sup>

Město má také silné kořeny v aktivismu, jak je popsáno výše v podkapitole věnované historii čtvrti Friedrichshain-Kreuzberg, konkrétně o obsazování prázdných domů a squattingu.

Není tedy překvapením, že se obyvatelé města aktivně vyjadřují skrze demonstrace i ohledně lokálních problémů v jednotlivých čtvrtích. Následující podkapitola se bude věnovat reakcím obyvatel na změny spojené s procesem gentrifikace ve čtvrti Friedrichshain-Kreuzberg a také tomu, jakým způsobem bývá hlas lidu vyslyšen ze strany politiků.

---

<sup>153</sup> Ibid.

<sup>154</sup> „Daten & Fakten“, Mercedes-Benz-Arena Berlin, <https://www.mercedes-benz-arena-berlin.de/die-arena/daten-fakten> (staženo 1. srpna 2022)

<sup>155</sup> Erik Heier, „Mercedes-Platz in 12 Fotos: Vom Ostgut bis zum East-Side-Grauen“

<sup>156</sup> „Living Levels“, Archilovers, 30. října 2014, <https://www.archilovers.com/projects/140086/living-levels.html> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>157</sup> Ibid.

<sup>158</sup> „Demo-Hauptstadt Berlin“, FragDenStaat, 28. října 2020, <https://fragdenstaat.de/dossier/demo-hauptstadt-berlin/> (staženo 1. srpna 2022)

V celém Berlíně je velmi aktivní iniciativa „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ (vyvlastnit Deutsche Wohnen & Co), která se snaží o vyvlastnění více než 240 000 bytů od realitních koncernů jako Deutsche Wohnen, Vonovia a Akelius & Co.<sup>159</sup> V září 2021 proběhlo ohledně vyvlastnění referendum, ve kterém se pro přesun nemovitostí ze soukromého do městského majetku vyjádřilo 56,4 % hlasujících. Iniciativa DW Enteignen věří, že se převzetím nemovitostí přestane spekulovat s byty, dojde ke snížení cen nájmu a nebude tak často docházet k nucenému vystěhování obyvatel do levnějších částí města, resp. i země. Referendum bylo pro městskou samosprávu nezávazné, z politických stran vyvlastnění explicitně podporovala pouze strana Die Linke, němečtí Zelení ho považovali za krajní alternativu.<sup>160</sup>

Podle průzkumu provedeného v květnu 2021 pro list Berliner Morgenpost bylo pro polovinu Berlíňanů téma dostupnosti bydlení a nájmu nejpalčivějším problémem a zároveň největší výzvou pro komunální politiky.<sup>161</sup>

Berlínská radnice, resp. Senát spolkové země Berlín si je vědoma toho, jak velkým problémem je ve městě nedostatek bytů a příliš vysoké nájemné. V září 2021 odkoupilo město od koncernů Vonovia a Deutsche Wohnen za necelé 2,5 miliardy eur více než 14 tisíc bytů. Šlo o nemovitosti v celém městě, konkrétně ve Friedrichshain-Kreuzbergu bylo odkoupeno okolo 1500 bytů.<sup>162</sup>

Co se týče lokálních iniciativ, v Kreuzbergu, v okolí Kottbusser Tor vznikla v roce 2012 občanská iniciativa „Kotti & Co“. Jde o společenství místních nájemníků, kteří bojují za své právo na město, ve kterém žijí, proti zvyšování nájmu především v sociálních bytech, rasismu, a vymístění obyvatel s nižšími příjmy mimo centrum města.<sup>163</sup> Skupina složená z obyvatel převážně z turecké menšiny a zástupců akademické scény se skrze demonstrace a odbornou argumentaci snaží ovlivňovat politickou debatu ohledně výše zmíněných problémů.<sup>164</sup>

Předchozí podkapitoly se věnovaly změnám v obchodu a službách a fyzické přeměně čtvrti Friedrichshain-Kreuzberg.

---

<sup>159</sup> „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, DW enteignen, <https://www.dwenteignen.de> (staženo 1. srpna 2022)

<sup>160</sup> Helena Truchlá, „Hledá se řešení bytové krize. Berlín si odhlasoval vyvlastnění a chystá další kroky“

<sup>161</sup> Joachim Fahrún, „Berlin Trend: Mieten sind für die Berliner größtes Problem“, Berliner Morgenpost, aktualizováno 18. června 2021, <https://www.morgenpost.de/berlin/article232574739/Berlin-Trend-Mieten-sind-fuer-die-Berliner-groesstes-Problem.html> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>162</sup> Iris Sayram, „Diese 14.000 Wohnungen in Berlin kauft der Senat zurück“, RBB, 17. září 2021, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/09/berlin-senat-wohnungen-kollatz-kauf-vonovia-deutsche-wohnen.html> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>163</sup> „Wer wir sind“, Kotti & Co, <https://kottiundco.net/wer-wir-sind/> (staženo 1. srpna 2022)

<sup>164</sup> Tomáš Schejbal, „Kotti & Co: Berlín se bouří“, ČRo Radio Wave, 1. listopadu 2016, <https://wave.rozhlas.cz/kotti-co-berlin-se-bouri-5189943> (staženo 2. srpna 2022)



Prvním uvedeným příkladem byla tržnice Markthalle Neun, která je dnes místo tržnice dostupné všem centrem bio, lokálních a dražších potravin. To se u místních obyvatel setkalo s velkou nevolí<sup>165</sup> a za záchranu tržnice jako místa opravdu pro všechny příjmové skupiny obyvatel vznikla iniciativa „Kiezmarkthalle“. Ta nasbírala celkem 5290 podpisů od místních, které společně se seznamem požadavků v lednu 2020 předali zastupiteli SPD Raedu Salehovi k projednání. Saleh jim během společné schůzky přislíbil podporu.<sup>166</sup> Diskont Aldi, který se místní snažili v tržnici udržet, byl ale nakonec nahrazen pobočkou řetězce DM.<sup>167</sup>

Druhým příkladem byl Nuke Club, kterému byla v létě 2021 náhle vypovězena nájemní smlouva a během šesti týdnů musel prostory vyklidit. Ohledně klubu vznikla petice, podepsaná téměř deseti tisíci lidmi, vyzývajícími politiky o podporu. Té se klubu dostalo, konkrétně ze strany Floriana Schmidta, radního pro výstavbu v obvodu Friedrichshain-Kreuzberg, a senátora za kulturu Klause Lederera. Lederer se dokonce o klubu vyjádřil jako o „oběti nemilosrdné gentrifikace“, bohužel občanská iniciativa ani podpora politiků investora a majitele pozemku S Immo AG nepřesvědčila, a klub musel v šestitýdenní lhůtě prostory opustit.<sup>168</sup>

V roce 2008 vznikla v Kreuzbergu iniciativa „Mediaspree versenken“ (česky: potopit Mediaspree), bojující za přestavbu a development na březích Sprévy v rámci obrovského investičního projektu Mediaspree.<sup>169</sup> V roce 2008 proběhlo ohledně plánované razantní přestavby břehů řeky Sprévy lokální referendum s názvem „Spreeufer für alle“ (česky: břehy Sprévy pro všechny), ve kterém skoro 87 % z necelých 35 000 hlasujících vyjádřilo podporu iniciativě „Mediaspree versenken“.<sup>170</sup> Ke splnění požadavků vycházejících z úspěšného referenda, jako např. 50metrový odstup staveb od břehu, veřejné chodníky podél řeky a žádné výškové domy splněny nebyly. I tak se ale povedlo pár alternativních míst v blízkosti řeky zachránit. Patří mezi ně zejména výše zmíněný projekt Yaam (Young African Art Market), který nyní sídlí v blízkosti mostu Schillingbrücke nebo družstvo Holzmarkt.<sup>171</sup>

---

<sup>165</sup> „Berlin-Kreuzberg: Markthalle Neun für alle“

<sup>166</sup> „5290 Unterschriften übergeben“, Kiezmarkthalle, 21. ledna 2020, <https://kiezmarkthalle.noblogs.org> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>167</sup> Robert Klages, „Erst musst der Aldi weg – dann werden wir verdrängt“

<sup>168</sup> Andreas Hartmann, „Co-Working-Space statt Tanzfläche“

<sup>169</sup> Thomas Loy, „Mediaspree versenken“ will retten, was noch zu retten ist“, *Der Tagesspiegel*, 14. července 2018, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/kampf-um-ufer-in-berlin-kreuzberg-mediaspree-versenken-will-retten-was-noch-zu-retten-ist/22800738.html> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>170</sup> „Kreuzberger und Friedrichshainer versenken die Mediaspree“, *Der Tagesspiegel*, 13. července 2008, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/landespolitik/buergerentscheid-kreuzberger-und-friedrichshainer-versenken-die-mediaspree/1278566.html> (staženo 2. srpna 2022)

<sup>171</sup> Thomas Loy, „Mediaspree versenken“ will retten, was noch zu retten ist“

Holzmarkt je projektem sídlícím v blízkosti nádraží Ostbahnhof. Jde o několik domů dohromady propojených lávkami, mezi kterými jsou menší plechové boudy, místo tedy připomíná vesničku uprostřed města. Najdeme zde např. restauraci Katerschmaus, pekárnu, sál s pódiem, nebo školku pro děti. V Holzmarktu, který komunita z ruin vystavěla svépomocí a svépomocí ho také opravuje, navíc našlo práci zhruba 230 lidí. Původně v těchto místech měla stát také část projektu Mediaspree.<sup>172</sup>

---

<sup>172</sup> Ralf Schönbal, „Berlins größtes urbanes Experiment“, *Der Tagesspiegel*, 11. ledna 2018, <https://www.tagesspiegel.de/themen/reportage/holzmarkt-in-friedrichshain-kreuzberg-berlins-groesstes-urbanes-experiment/20800314.html>

## Komparace

### Vývoj obyvatelstva a jeho struktury

Ze získaných poznatků vyplývá, že čtvrti Holešovice i Friedrichshain-Kreuzberg prošly od roku 2001 (rok spojení obvodů Friedrichshain a Kreuzberg v jeden správní obvod) nárůstem obyvatel. Berlín prošel největším boomem příchozích již v 90. letech, i v posledních 20 letech lze ale stále sledovat mírné přírůstky u obou čtvrtí.

Stejně tak má obyvatelstvo obou čtvrtí poměrně mladé obyvatelstvo: Praha 7 je nejatraktivnější pro lidi mezi 25 a 29 lety<sup>173</sup>, ve Friedrichshain-Kreuzbergu je nejsilněji zastoupená věková skupina 18-39 let.<sup>174</sup> Velmi významnou odlišností je u dvou zkoumaných čtvrtí národnostní faktor. Ve Friedrichshain-Kreuzbergu má necelých 50 % obyvatel migrační pozadí,<sup>175</sup> což může být vysvětleno silnou migrací z Turecka do Německa v 80 letech minulého století. Praha takovou migrační minulost nemá, a tak se v Holešovicích setkáváme zejména se Slováky, Ukrajinci a Rusy.<sup>176</sup>

Friedrichshain-Kreuzberg také oproti Holešovicím vykazuje poměrně vysoký poměr obyvatel ohrožených chudobou.<sup>177</sup>

Získávat data z německého statistického úřadu nebylo úplně jednoduché a komparace struktury obyvatel na základě faktoru vzdělání nemohla být provedena. I tak ze získaných dat vyplývá, že obě čtvrti prošly v posledních desetiletích nárůstem zejména mladých obyvatel, což je indikátorem gentrifikace.

### Proměny obchodů a služeb ve čtvrti

V Holešovicích i ve Friedrichshain-Kreuzbergu, konkrétně tedy v Kreuzbergu, nalezneme městskou tržnici, která je pro místní obyvatele důležitá. Ta berlínská, Markthalle Neun, procesem gentrifikace už prošla, když se z obyčejné tržnice stala hala se stánky prodávající výběrové potraviny, bio pečivo a designové produkty.<sup>178</sup> Pražská tržnice procesem teprve projde, neboť je plánována její přestavba. Místní byli uklidněni, že o svůj oblíbený trh v Hale 22 nepřijdou,<sup>179</sup> to bylo ale obyvatelům slibováno i v případě Markthalle Neun a i přes protestní iniciativu byl v prostorech tržnice diskont Aldi nahrazen řetězcem prodejen DM. To

---

<sup>173</sup> „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“

<sup>174</sup> „Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 2021“

<sup>175</sup> Ibid.

<sup>176</sup> „První výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2021“

<sup>177</sup> „Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 2021“

<sup>178</sup> „Markthalle Neun“, Markthalle Neun

<sup>179</sup> Natalie Kolláriková, „Proměny Pražské tržnice“,

místní nesli nelibě, protože se obávají, že budou, stejně jako pobočka Aldi, vyhnáni a nahrazeni bohatšími obyvateli.<sup>180</sup>

### Fyzická přeměna

Obě čtvrti byly díky poloze u řeky velmi lákavým místem pro developery a jejich investice, a tam také nalezneme znaky jejich velké fyzické přeměny. V Holešovicích to je např. komplex Prague Marina nebo kancelářské budovy jako Lighthouse Waterfront Towers.<sup>181</sup> Ve Friedrichshain-Kreuzbergu proběhla přestavba na obou stranách Sprévy, kde dnes nalezneme např. Mercedes-Benz-Arena na místě bývalého nákladového nádraží a klubu Ostgut<sup>182</sup> nebo luxusní kancelářský komplex na místě brownfieldu.

Friedrichshain-Kreuzberg i Holešovice nabízely mnoho prostoru pro investice, který byl v obou případech využit. Tam, kde byly brownfieldy a pořádaly se např. alternativní kulturní akce, dnes stojí luxusní rezidence nebo kanceláře. Rozdílem zde je to, že plochy podél Sprévy jsou už z většiny zastavěny, a ve starší zástavbě místo pro stavění nových komplexů není, zatímco v Holešovicích největší výstavba teprve nastane, a to stavbou nové čtvrti Bubny-Zátory na brownfieldu v okolí nádraží Bubny.

---

<sup>180</sup> Robert Klages, „Erst musst der Aldi weg – dann werden wir verdrängt“

<sup>181</sup> „Lighthouse Waterfront Towers“, <https://www.lighthousetowers.cz>

<sup>182</sup> Erik Heier, „Mercedes-Platz in 12 Fotos: Vom Ostgut bis zum East-Side-Grauen“

## Reakce obyvatel a přístup politiků

Co se týče reakcí obyvatel, panuje zde markantní rozdíl mezi Holešovicemi a Friedrichshain-Kreuzbergem, respektive i mezi Prahou a Berlínem. Berlíňané jsou zvyklí často demonstrovat a dávat tak najevo svou nespokojenost nebo naopak tak vyjadřují solidaritu či podporu.<sup>183</sup> Tyto akce ani v Holešovicích, ani v Praze celkově, nejsou vůbec běžné, pokud nejde o hromadné demonstrace např. při výročí Sametové revoluce.

Ze získaných poznatků také vyplývá, že pro Berlín jako město je nedostupné bydlení mnohem větším tématem než pro Prahu, a to jak ze strany obyvatel, tak ze strany politiků. Až 50 % obyvatel Berlína vidělo nedostupné bydlení a vysoké nájemné jako největší problém života ve městě, a zároveň největší výzvu pro politiky,<sup>184</sup> a 56,4 % hlasujících podpořilo iniciativu DW Enteignen požadující vyvlastnění skoro čtvrt miliardy bytů od realitních koncernů.<sup>185</sup> Berlínský senát zakoupil okolo 14 tisíc bytů od zmíněných realitních koncernů a převedl je do státního majetku.<sup>186</sup>

Ve Friedrichshain-Kreuzbergu se také za posledních dvacet let zorganizovalo množství iniciativ na záchranu lidmi oblíbených míst, nebo proti vysokým nájmům. V Holešovicích se jako jediná viditelnější iniciativa ukázala Iniciativa Ferona,<sup>187</sup> která dokázala vyjednat ústupky ze strany developera ohledně hluku a nepořádku z přestavby bývalé haly Ferona na bytový komplex.

Hypotéza, že berlínská společnost je mnohem aktivnější, se tedy potvrzuje.

---

<sup>183</sup> „Demo-Hauptstadt Berlin“, FragDenStaat

<sup>184</sup> Joachim Fahrún, „Berlin Trend: Mieten sind für die Berliner größtes Problem“

<sup>185</sup> Helena Truchlá, „Hledá se řešení bytové krize. Berlín si odhlasoval vyvlastnění a chystá další kroky“

<sup>186</sup> Iris Sayram, „Diese 14.000 Wohnungen in Berlin kauft der Senat zurück“,

<sup>187</sup> Úvod“, Iniciativa Ferona

## Závěr

Práce si kladla za cíl porovnat průběh procesu gentrifikace v pražské čtvrti Holešovice a berlínské čtvrti Friedrichshain-Kreuzberg. V úvodu byly stanoveny dvě základní výzkumné otázky: Jak probíhala gentrifikace v pražských Holešovicích a v berlínském Friedrichshain-Kreuzbergu na základě sledovaných faktorů (vývoj a struktura obyvatelstva, změny v podnicích a službách ve čtvrti, fyzická přeměna)? V čem se od sebe liší, v čem lze nalézt podobnosti?

Jak ke změnám v jednotlivých čtvrtích přistupují jejich obyvatelé a místní politici?

U všech sledovaných faktorů byly nalezeny určité podobnosti, ale nikde nedošlo ke stoprocentní shodě. Je jisté, že ke změnám v nabídce podniků a služeb a markantní fyzické přeměně dochází v obou zkoumaných čtvrtích.

Jako velmi rozdílné se mezi Holešovicemi a Friedrichshain-Kreuzbergem prokázal přístup obyvatel a politiků. Zatímco v Praze nejsou lidé ohledně své čtvrti kromě komentářů na sociálních sítích příliš aktivní, Berlíňané pořádají často protestní akce a například v případě zavřeného Nuke Clubu, nahrazeného coworkingovým prostorem, jsou dokonce podporováni lokálními politiky.

Ukázalo se též, že pro Prahu není bytová krize prioritou na žebříčku řešení problémů, zatímco Berlín je v tomhle ohledu opět mnohem aktivnější.

Práce si též kladla za cíl potvrdit nebo vyvrátit hypotézu, že v berlínské čtvrti Kreuzberg začala gentrifikace o něco dříve a ovlivnila tak urychlený začátek v bývalé východoberlínské čtvrti Friedrichshain. Tato hypotéza se ukázala jako neplatná, zejména kvůli tomu, že Kreuzberg byl kvůli své poloze na kraji města velmi izolovaný a i v 90. letech podfinancovaný. Gentrifikace tak i zde začala až okolo roku 2000, stejně jako ve Friedrichshainu a jako v pražských Holešovicích.

## Summary

The aim of the thesis was to compare the course of the gentrification process in the Prague district of Holešovice and the Berlin district of Friedrichshain-Kreuzberg. In the introduction, two basic research questions were set: How did gentrification proceed in Prague's Holešovice and Berlin's Friedrichshain-Kreuzberg based on the monitored factors (population development and structure, changes in businesses and services in the district, physical transformation)? How do they differ from each other, where can similarities be found?

How do residents and local politicians approach changes in individual neighborhoods?

Certain similarities were found for all monitored factors, but nowhere was there a 100 % agreement. It is certain that changes in the offer of businesses and services marked physical transformation are taking place in both surveyed districts.

The attitude of residents and politicians proved to be very different between Holešovice and Friedrichshain-Kreuzberg. While in Prague people are not very active about their neighborhood apart from comments on social networks, Berliners often organize protest events and, for example, in the case of the closed Nuke Club, replaced by a coworking space, they are supported by local politicians.

It also seems that for Prague the housing crisis is not a priority on the list of problem solving, while Berlin is again much more active in this regard.

The work also aimed to confirm or disprove the hypothesis that gentrification began a little earlier in the Berlin district of Kreuzberg and a quarter as accelerated the beginning of the former East Berlin Friedrichshain. This hypothesis turned out to be invalid, mainly because Kreuzberg was very isolated and underfunded in the 1990's due to its location on the outskirts of the city. Gentrification did not start here until around 2000, just like in Friedrichshain and in Prague's Holešovice.

## Použitá literatura a zdroje

### **Knihy**

Friedrichs, Jürgen a Robert Keeskes. *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (Opladen: Leske + Budrich, 1996).

Moskowitz, Peter. *How to Kill a City: Gentrification, Inequality, and the Fight for the Neighborhood*. New York: Nation Books, 2017.

Pudr, Jaroslav. *Stavební vývoj Holešovic-Buben. Praha VII. od počátku 19 století až do světové války*. Praha: Orbis, 1945.

### **Kapitoly či jiné části v knihách**

Atkinson, Rowland a Gary Bridge, „Introduction“. In *Gentrification in a Global Context*, ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge. London: Routledge, 2005, 5.

Döring, Christian a Klaus Ulbricht, „Gentrification Hotspots and Displacement in Berlin. A Quantitative Analysis“. In *Gentrification and Resistance*, ed. Ilse Helbrecht. Wiesbaden: Springer VS, 2018, 9-35.

Glass, Ruth. „London: Aspects of Change“. In *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Neil Smith. London: Routledge, 1996.

Sýkora, Luděk. „Gentrification in post-communist cities“. In *Gentrification in a Global Context*. ed. Rowland Atkinson a Gary Bridge. London: Routledge. 2005, 91, 93-94, 98-99.

Smith, Neil. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, (London: Routledge, 1996).

### **Články v odborných periodících**

Balicka, Jekaterina. „Berlin, Zwischennutzung, Gentrification and Public Participation“, *Estonian Urbanists' Review* 13 (2013): 4-8, <https://www.muurileht.ee/berlin-zwischennutzung-gentrification-and-public-participation/> (staženo 30. července 2022).

Blasius, Jörg, Jürgen Friedrichs a Heiko Rühl, „Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification“ *International Journal of Housing Policy* 16, č.1, (14. srpna 2015), <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616718.2015.1071029> (staženo 18. července 2022).

Ghertner, Asher D. „Why Gentrification Theory Fails in 'Much of the World'“, *City* 19, č. 4, (červenec 2015): 552–563, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13604813.2015.1051745?scroll=top&needAccess=true> (staženo 1. února 2021)



Hamnett, Chris. *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*. *Urban Studies* 40, č. 12 (1. listopadu 2003) 2401-2426  
<https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/0042098032000136138> (staženo 24. února 2021).

Holm, Andrej a Armin Kuhn, „Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring“, *International Journal of Urban and Regional Research* 35, č.3, (květen 2011): 644-658.

Krijnen, Marieke. „Gentrification and the creation and formation of rent gaps“, *City* 22, č.3 (září 2018): 437-446, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13604813.2018.1472461> (staženo 6. července 2022).

Levine, Myron A. „Government Policy, the Local State, and Gentrification: The Case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany“, *Journal of Urban Affairs* 26, č.1, (2004): 89-108, <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1111/j.0735-2166.2004.007.x?needAccess=true> (staženo 31. července 2022).

Smith, Neil. „Gentrification and the Rent Gap“, *Annals of the Association of American Geographers* 77, č. 3 (září 1987): 462-465, <http://www.jstor.org/stable/2563279> (staženo 24. února 2021).

Sýkora, Luděk. „Komericializace centra Prahy a její důsledky“, *Přes práh* 9, č.3 (březen 1999): 8-10.

### **Noviny a neoborná periodika**

Bajtler, Martin. „Covid oživil trh s dlouhodobými pronájmy v Praze, nejspíš jen dočasně“, *iDNES.cz*, 21. května.2021, [https://www.idnes.cz/praha/zpravy/najem-praha-ceny-byty-bydleni-covid-koronavirus.A210520\\_608874\\_praha-zpravy\\_rsr](https://www.idnes.cz/praha/zpravy/najem-praha-ceny-byty-bydleni-covid-koronavirus.A210520_608874_praha-zpravy_rsr) (staženo 11. července 2022)

Beck, Luisa. „Berlin had some of the world’s most restrictive rules for Airbnb rentals. Now it’s loosening up“, *The Washington Post*, 28. března 2018, [https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc\\_story.html](https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html) (staženo 11. července 2022).

Bezděk, Ester. „Holešovice se staly z někdejší průmyslové čtvrti centrem kultury“, *Ekonom.cz*, 27. září 2018, <https://ekonom.cz/c1-66260050-holesovice-od-prumyslu-ke-kulture> (staženo 2. května 2022).

Buschenhagen, Lotte a Anna Weiss, „Ex-Griessmühlen-Vermieter kündigt weiterem Berliner Club“, *Der Tagesspiegel*, 22. června 2021, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/nuke-club-in-friedrichshain-vor-dem-aus-ex-griessmuehlen-vermieter-kuendigt-weiterem-berliner-club/27311380.html> (staženo 29. července 2022)

Bünger, Reinhart. „Auf der Suche nach der neuen Stadt“, *Der Tagesspiegel*, 10.5.2020, <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/berlins-wiederaufbau-nach-1945-auf-der-suche-nach-der-neuen-stadt/25789844.html> (staženo 27. července 2022)

Holub, Petr. „Česko uprostřed nenápadné krize. Tyhle byty nejsou pro mladé“, *Seznam Zprávy*, 10. ledna 2022, <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-politika-cesko-uprostred-nenapadne-krize-tyhle-byty-nejsou-pro-mlade-184682> (staženo 1. července 2022)

Ide, Robert. „Vor 30 Jahren wurden die besetzte Häuser der Mainzer Straße geräumt“, *Der Tagesspiegel*, 14. listopadu 2020, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/als-friedrichshain-im-strassenkampf-versank-vor-30-jahren-wurden-die-besetzten-haeuser-der-mainzer-strasse-geraeumt/26623650.html> (staženo 27. července 2022)

Khazalová, Gaby. „Skryté impérium manželů Tykačových“, *Deník Referendum*, 23. května 2022, <https://denikreferendum.cz/clanek/34054-skryte-imperium-manzelu-tykacovych> (staženo 11. července 2022)

Klages, Robert. „Erst musst der Aldi weg – dann werden wir verdrängt“, *Der Tagesspiegel*, 7. března 2019, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/markthalle-neun-in-berlin-erst-muss-der-aldi-weg-dann-werden-wir-verdraengt/24076226.html> (staženo 29. července 2022)

„Kreuzberger und Friedrichshainer versenken die Mediaspree“, *Der Tagesspiegel*, 13. července 2008, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/landespolitik/buergerentscheid-kreuzberger-und-friedrichshainer-versenken-die-mediaspree/1278566.html> (staženo 2. srpna 2022)

Loy, Thomas. „Mediaspree versenken“ will retten, was noch zu retten ist“, *Der Tagesspiegel*, 14. července 2018, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/kampf-um-ufer-in-berlin-kreuzberg-mediaspree-versenken-will-retten-was-noch-zu-retten-ist/22800738.html> (staženo 2. srpna 2022)

O’Sullivan, Feargus. „Berlin Is Banning Most Vacation Apartment Rentals“, *Bloomberg*, 28. dubna 2016, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-04-28/berlin-law-banning-vacation-apartments-has-already-hit-airbnb-s-offerings-in-the-city> (staženo 11. července 2022)

„Patnáct let od povodní. Karlín se s velkou vodou vypořádal na jedničku“, *iDnes.cz.*, 5. srpna 2017, [https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/karlin-povodne-zaplavy-bydleni-v-karline-prodej-bytu.A170804\\_150244\\_architektura\\_web](https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/karlin-povodne-zaplavy-bydleni-v-karline-prodej-bytu.A170804_150244_architektura_web) (staženo 4. června 2022)

Patočka, Josef. „Krizi bydlení trh nevyřeší, dostupné byty musí zajistit město, říká Arnika“, *Deník Referendum*, 14. února 2019, <https://denikreferendum.cz/clanek/29106-krizi-bydleni-trh-nevyresi-dostupne-byty-musi-zajistit-mesto-rika-arnika> (staženo 1. července 2022)

Seeling, Björn. „Kreuzberger Geschichte: Kiez, Kanonen und Krawalle“, *Der Tagesspiegel*, 26. dubna 2011, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/friedrichshain-kreuzberg/aktuelles-aus-kreuzberg/historie-kreuzberger-geschichte-kiez-kanonen-und-krawalle/4115140.html> (staženo 26. července 2022)

Schönbal, Ralf. „Berlins größtes urbanes Experiment“, *Der Tagesspiegel*, 11. ledna 2018, <https://www.tagesspiegel.de/themen/reportage/holzmarkt-in-friedrichshain-kreuzberg-berlins-groesstes-urbanes-experiment/20800314.html>

Sontheimer, Michael a Peter Wensierski. „Vorm Soja-Chai-Latte war hier noch Punk“, *Die Zeit*, 11. března 2018, <https://www.zeit.de/wissen/geschichte/2018-02/prenzlauer-berg-historie-ddr-opposition-gentrifizierung-berlin-revolte/komplettansicht> (staženo 30. července 2022)

Truchlá, Helena. „Hledá se řešení bytové krize. Berlín si odhlasoval vyvlastnění a chystá další kroky“, *Aktuálně*, 29. září 2021, <https://zpravy.aktualne.cz/zahranici/berlin-v-referendu-podporil-vyvlastneni-bytu/r~65d04a021c4611eca1070cc47ab5f122/> (staženo 1. srpna 2022)

## Webové stránky

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. „Statistischer Bericht. Einwohnerregisterstatistik Berlin 31. Dezember 2021“, [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b59486392f2d43ff/b5faad3d13a2/SB\\_A01-05-00\\_2021h02\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/b59486392f2d43ff/b5faad3d13a2/SB_A01-05-00_2021h02_BE.pdf) (staženo 27. července 2022).

Archilovers. „Living Levels“. Naposledy upraveno 30. října 2014, <https://www.archilovers.com/projects/140086/living-levels.html> (staženo 2. srpna 2022).

Arnika. „Holešovická tržnice“, <https://arnika.org/holesovicka-trznice> (staženo 22. července 2022).

Berlin.de. „Zahlen und Fakten“, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/> (staženo 27. července 2022).

Berlin.de. „Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 2021“, Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/> (staženo 27. července 2022).

Berlin.de. „Markthalle Neun in Kreuzberg“, <https://www.berlin.de/special/shopping/markthallen/2018127-1842672-markthalle-neun-in-kreuzberg.html> (staženo 28. července 2022).

Berlin Sehenswürdigkeiten, „Die Markthalle neun“, <https://berlin.sehenswuerdigkeiten-online.de/verborgen/markthalle9.html> (staženo 28. července 2022).

Berlin Stadt Service. „Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg“, [https://www.berlinstadtservice.de/xinh/Stadtbezirk\\_Friedrichshain-Kreuzberg.html](https://www.berlinstadtservice.de/xinh/Stadtbezirk_Friedrichshain-Kreuzberg.html) (staženo 26. července 2022).

Berliner Abendblatt. „Berlin-Kreuzberg: Markthalle Neun für alle“. Naposledy upraveno 19. ledna 2020, Dostupné z <https://berliner-abendblatt.de/2020/01/19/berlin-kreuzberg-markthalle-neun-fuer-alle/> (staženo 28. července 2022).

Bergt, Svenja. „Zwischen Spree und Kapital“, *taz*, 5. června 2010, <https://taz.de/MEDIASPREE/!5141592/> (staženo 31. července 2022).

Bubenska.cz. „Bubenská 1“, <https://www.bubenska.cz/cs/default.aspx#locality> (staženo 21. července 2022).

Columbia.edu. „Kreuzberg SO 36“, <http://www.columbia.edu/itc/german/korb/3001-06/tour/kreuzberg-tour.html> (staženo 26. července 2022).

CzechInvest. „Brownfieldy“, <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy> (staženo 30. července 2022).

Česko v datech. „57 městských částí, 170 tisíc cizinců. Kde žijí expati v Praze?“, 30.9.2015, <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/11-57-mestskych-casti-170-tisic-cizincu-kde-ziji-expati-v-praze/> (staženo 18. července 2022).

Český statistický úřad. „Cizinci: Přehledy – Hlavní město Praha“, <https://www.czso.cz/csu/cizinci/40002d9089> (staženo 18. července 2022).

Český statistický úřad. „První výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2021“, <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj> (staženo 17. července 2022).

Český statistický úřad. „Obyvatelstvo dle městských částí 1991-2020“, [https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi\\_casove\\_rady\\_obyvatelstvo](https://www.czso.cz/csu/xa/dalsi_casove_rady_obyvatelstvo) (staženo 17. července 2022).

Český statistický úřad. „První výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2021“, <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj> (staženo 17. července 2022).

Český statistický úřad. „Městská část Praha 1 (obec Praha). Demografický vývoj“, [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=VUZEMI\\_44\\_500054#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554&w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=VUZEMI_44_500054#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554&w=) (staženo 9. února 2022).

Český statistický úřad. „Městská část Praha 2 (obec Praha). Demografický vývoj“, [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=VUZEMI\\_44\\_500089#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=VUZEMI_44_500089#profil31554=page%3Dpozice-profilu%26rqup%3DA%26pvo%3DPU-DEM-OB4%26z%3DT%26f%3DTABULKA%26clsp%3D31554%26katalog%3D31554) (staženo 9. února 2022).

Český statistický úřad. „Proces suburbanizace pokračuje ve všech krajích“, 13. února 2018, <https://www.czso.cz/csu/czso/proces-suburbanizace-pokracuje-ve-vsech-krajich> (staženo 9. února 2022).

DW enteignen. „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, <https://www.dwenteignen.de> (staženo 1. srpna 2022).

Fahrn, Joachim. „Berlin Trend: Mieten sind für die Berliner größtes Problem“, Berliner Morgenpost, aktualizováno 18. června 2021, <https://www.morgenpost.de/berlin/article232574739/Berlin-Trend-Mieten-sind-fuer-die-Berliner-groesstes-Problem.html> (staženo 2. srpna 2022).

Failed Architecture. „FA Workshop: Berlin’s Neues Kreuzberger Zentrum“, <https://failedarchitecture.com/events/fa-workshop-berlins-neues-kreuzberger-zentrum/> (staženo 26. července 2022).

FragDenStaat. „Demo-Hauptstadt Berlin“. Naposledy upraveno 28. října 2020, <https://fragdenstaat.de/dossier/demo-hauptstadt-berlin/> (staženo 1. srpna 2022).

Frerichs, Felix. „Als Berlin grau, dreckig und kaputt war“, Berlin030, <https://berlin030.de/als-berlin-grau-dreckig-und-kaputt-war-und-es-keine-soja-latte-gab-zurueck-in-die-90er/> (staženo 28. července 2022).

Frey, Lu. „Where to Stay in Berlin – Insider Neighborhood Guide (2022)“, The Broke Backpacker, naposledy aktualizováno 18. ledna 2022, <https://www.thebrokebackpacker.com/where-to-stay-in-berlin-germany/> (staženo 16. července 2022).

Gringmuth-Dallmer, Götz. „So alt sind die Menschen in den Berliner Kiezen“ rbb24, 25. ledna 2022, <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2022/01/berlin-alter-durchschnittsalter-kieze-planungsraeume-einwohner-einwohnerinnen.html> (staženo 27. července 2022).

Hartmann, Andreas. „Co-Working-Space statt Tanzfläche“, taz, 24. června 2021, <https://taz.de/Gentrifizierung-in-Friedrichshain/!5777749/> (staženo 29. července 2022).

Heier, Erik. „Mercedes-Platz in 12 Fotos: Vom Ostgut bis zum East-Side-Grauen“, tip-berlin, 23. února 2021, <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/mercedes-platz-12-fotos-von-ostgute-bis-heute/> (staženo 1. srpna 2022).

Hurard Lechevalier, Lucie, „History of the Kreuzberg district in Berlin“, Cities Territories Governance, [https://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-2427\\_en.html](https://www.citego.org/bdf_fiche-document-2427_en.html) (staženo 26. července 2022).

Iniciativa Feron. „Úvod“, <https://feronainfo.wordpress.com> (staženo 2. srpna 2022).

IPR Praha. „Bubny-Zátory“, <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory> (staženo 2. srpna 2022).

Kiezmarkthalle. „5290 Unterschriften übergeben“, 21. ledna 2020, <https://kiezmarkthalle.noblogs.org> (staženo 2. srpna 2022).

Kolláriková, Natalie. „Proměny Pražské tržnice“, Praha 7, 23. září 2020. <https://www.praha7.cz/promeny-prazske-trznice/> (staženo 19. července 2022).

Kotti & Co. „Wer wir sind“, <https://kottiundco.net/wer-wir-sind/> (staženo 1. srpna 2022).

Krynek, Ondřej. „Funkcionalistický palác Elektrických podniků byl citlivě rekonstruován“, Designmag.cz, 29. října 2021. <https://www.designmag.cz/architektura/99918-funkcionalisticky-palac-elektricky-podniku-byl-citlive-rekonstruovan.html> (staženo 21. července 2022).

Liebermann, Doris. „Die Berliner Stalinallee – Boulevard zwischen Pracht und Panzern“, *Deutschlandfunk*, 3. února 2022, <https://www.deutschlandfunk.de/70-jahre-stalinallee-100.html> (staženo 27. července 2022).

„Lighthouse Waterfront Towers“, <https://www.lighthousetowers.cz> (staženo 19. července 2022).

Markthalle Neun. „Markthalle Neun“, <https://markthalleneun.de> (staženo 28. července 2022).

Markthalle Neun. „Wir begrüßen dm als neuen Mieter“, <https://markthalleneun.de/neuigkeiten/wir-begrueen-dm-als-neuen-mieter/> (staženo 29. července 2022).

Medková, Alžběta. „Holešovická tržnice se mění. Zůstane místem pro všechny, nebo bude jen pro bohaté?“, *A2larm*, 18. listopadu 2020, <https://a2larm.cz/2020/11/holesovicka-trznice-se-meni-zustane-mistem-pro-vsechny-nebo-bude-jen-pro-bohate/> (staženo 22. července 2022).

Moldt, Dirk. „Friedrichshain – mehr als ein Bezirk?“, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/ueber-den-bezirk/historisches/> (staženo 26. července 2022).

Muntermann, Natalie. „Berliner Mauer“, Planet-wissen.de, [https://www.planet-wissen.de/geschichte/ddr/die\\_berliner\\_mauer/index.html](https://www.planet-wissen.de/geschichte/ddr/die_berliner_mauer/index.html) (staženo 26. července 2022).

Nuke Club. „Der Nuke Club schließt am alten Standort“, <http://nukeclub.berlin> (staženo 28. července 2022).

Ort, Jakub. „Nechceme Manhattany a Bronxy“, *A2larm*, 4. října 2019, <https://a2larm.cz/2019/10/nehceme-manhattany-a-bronxy/> (staženo 2. srpna 2022).

pde-porr.com. „Spreespeicher“, <https://www.pde-porr.com/de/projekte-der-pde-integrale-planung/spreespeicher> (staženo 1. srpna 2022).

Praha 7. „Analytická část strategického plánu rozvoje městské části Praha 7 pro období 2016-2022“, <https://www.praha7.cz/temata/strategicky-plan/strategicky-plan-2016-2022/> (staženo 18. července 2022)

Praha 7. „Historie Prahy 7“, <https://www.praha7.cz/volny-cas-prehled/o-praze-7/historie-prahy-7/> (staženo 2. května 2022).

Praha 7. „Praha 7 je bez heren a hracích automatů!“, upraveno 15. listopadu 2019, <https://www.praha7.cz/praha-7-je-bez-heren-a-hracich-automatu/> (staženo 10. června 2022)

Praha 7. „Pražská tržnice – Obchody a služby“, <https://www.praha7.cz/promeny-prazske-trznice/> (staženo 19. července 2022).



pst-grundbau.de. „CUV Neue Spreespeicher Cuvrystraße in Berlin“, <https://pst-grundbau.de/aktuell/projektvorstellungen/w7e2a19130d27001511d352edd52c447> (staženo 31. července 2022).

Retrend.cz. „Visionary, nový administrativní komplex v pražských Holešovicích, je 100% pronajatý“, 17. října 2018, <https://retrend.cz/administrativni-centra/visionary-novy-administrativni-komplex-v-prazskych-holesovicich-je-100-pronajaty/> (staženo 19. července 2022).

„Rezidence Šimáčkova 13“, <https://www.rezidencesimackova.cz> (staženo 21. července 2022).

„Rosmarin Business Center“, <https://www.rosmarin.cz> (staženo 19. července 2022).

Sayram, Iris. „Diese 14.000 Wohnungen in Berlin kauft der Senat zurück“, RBB, 17. září 2021, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/09/berlin-senat-wohnungen-kollatz-kauf-vonovia-deutsche-wohnen.html> (staženo 2. srpna 2022).

Scallon, Auburn. „Where to stay in Prague: the 5 Finest Neighbourhoods“, Timeout, 7. října 2021, <https://www.timeout.com/prague/hotels/where-to-stay-in-prague> (staženo 16. července 2022).

Schmiedl, Karin. „Bunker, Club, Brache: Die Geschichte der Cuvry-Brache“, Berliner Zeitung, 13. července 2014, <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/bunker-club-brache-die-geschichte-der-cuvry-brache-li.33686> (staženo 31. července 2022).

Sig.cz. „Rezidence Šimáčkova 13 – Praha 7, Holešovice“, <https://www.sig.cz/projekty/rezidence-simackova/> (staženo 21. července 2022).

Slaski, Jacek. „12 berühmte Brachen in Berlin: die Geschichte der Leere“, tip-berlin.de, 24. března 2021, <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/12-beruehmte-brachen-in-berlin/> (staženo 30. července 2022).

Smejkalová, Kateřina. „Zvyšuje AirBnb cenu nájmu?“, A2larm, 25. dubna 2018, <https://a2larm.cz/2018/04/zvysuje-airbnb-cenu-najmu/> (staženo 11. července 2022).

Statista. „Einwohnerzahl in Berlin von 1960 bis 2021“, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/154880/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-berlin-seit-1961/#professional> (staženo 27. července 2022).

Steppat, Rosanna. „Gentrifizierung: Diese Kieze sind im Umbruch – oder haben es schon“, tip-berlin, 25. března 2021, <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/gentrifizierung-berlin-diese-kieze-veraenderen-sich/> (staženo 31. července 2022).

Twigg, Marissa. „Revitalization or displacement: What is gentrification really?“, Matternews, aktualizováno 15. října 2021, <https://www.matternews.org/developus/gentrification-explained> (staženo 2. srpna 2022).

„Vnitroblok“, <https://vnitroblok.cz> (staženo 19. července 2022).

Wrangelkiez.de. „Geschichte des Kiezes 1989 bis 2015“, <https://www.wrangelkiez.de/wrangelkiez-geschichte/1989-bis-2015/> (staženo 26. července 2022).

Xhain.info. „Geschichte Berlin-Friedrichshain“, <https://www.xhain.info/friedrichshain/geschichte.htm> (staženo 26. července 2022).

Xhain.info. „Statistik – Friedrichshain-Kreuzberg“, <https://www.xhain.info/statistik.htm> (staženo 27. července 2022).

Zabloudilová, Táňa. „Bubny-Zátory: Nová „hustá“ čtvrť pro 50 000 lidí. Jaké přinese bydlení?“, A2larm, 15. října 2021, <https://a2larm.cz/2021/10/bubny-zatory-prazska-postmoderni-ctvrt-pro-50-tisic-lidi-jake-nabidne-bydleni/> (staženo 2. srpna 2022).

### **Rozhovory z digitálních archivů**

Rokosová, Alena. „Funkcionalistická budova Elektrických podniků je opravená. Ztratila svou autenticitu, nebo jde o ukázkovou opravu?“ Český Rozhlas Vltava, 19. dubna 2021, <https://vltava.rozhlas.cz/funkcionalisticka-budova-elektricky-podniku-je-opravena-ztratila-pamatka-svou-8472120> (staženo 21. července 2022)

Schejbal, Tomáš. „Kotti & Co: Berlín se bouří“, ČRo Radio Wave, 1. listopadu 2016, <https://wave.rozhlas.cz/kotti-co-berlin-se-bouri-5189943> (staženo 2. srpna 2022)

### **Příspěvky na sociálních sítích**

Institut plánování a rozvoje Prahy – IPR, Facebook, 5. června 2020, <https://www.facebook.com/iprpraha/posts/pfbid02G6dWshQx8vTdn7e9Fj3AQk3QzAE9pq7T9hAvRkd13xaL1ukBLMAvGqffNaJKE191> (staženo 22. července 2022)

„Jak bude vypadat Tržnice? Presentace a beseda s architektky studia Perspektiv“, Facebook, [https://www.facebook.com/events/3139708296279350/?active\\_tab=about](https://www.facebook.com/events/3139708296279350/?active_tab=about) (staženo 22. července 2022)



## Seznam příloh

Obrázek 1: Zdroj: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha\\_7#/media/Soubor:Prague\\_municipal\\_district\\_Praha\\_7.svg](https://cs.wikipedia.org/wiki/Praha_7#/media/Soubor:Prague_municipal_district_Praha_7.svg)  
(staženo 27. července 2022)

Obrázek 2: zdroj: „Location of borough Friedrichshain-Kreuzberg in Berlin“, Wikipedia, [https://en.wikipedia.org/wiki/Friedrichshain-Kreuzberg#/media/File:Berlin\\_Bezirk\\_Friedrichshain-Kreuzberg\\_\(labeled\).svg](https://en.wikipedia.org/wiki/Friedrichshain-Kreuzberg#/media/File:Berlin_Bezirk_Friedrichshain-Kreuzberg_(labeled).svg) (staženo 27. července 2022)

## PRŮBĚŽNÉ TEZE MAGISTERSKÉ PRÁCE

Student odevzdává průběžné teze na konci Diplomního semináře II a na základě jejich předložení a schválení vedoucím práce a vedoucím diplomového semináře dostává za tento seminář zápočet.
<b>Jméno:</b> <b>Darja Moravová</b>
<b>Specializace (uved'te zkratkou)*:</b> <b>TS_NRS</b>
<b>E-mail:</b> 29308660@fsv.cuni.cz
<b>Semestr:</b> LS
<b>Akademický rok:</b> <b>2020/2021</b>
<b>Název práce:</b> Problematika gentrifikace ve vybraných částech Prahy a Berlína
<b>Jazyk práce:</b> čeština
<b>Předpokládaný termín ukončení (semestr, školní rok):</b> <b>ZS 2021/2022</b>
<b>Vedoucí diplomového semináře:</b> <b>Konrád Ota, doc., PhDr., Ph.D.</b>
<b>Vedoucí práce:</b> <b>Kunštát Miroslav, PhDr., Ph.D.</b>
<b>V čem se oproti původnímu zadání změnil cíl práce?</b> Oproti původnímu zadání z minulého roku, kdy byla práce poprvé představena, se samotný cíl práce nezměnil. Cílem práce nadále zůstává podat komparaci specifik provázejících proces gentrifikace ve vybraných částech Prahy a Berlína.
<b>Jaké změny nastaly v časovém, teritoriálním a věcném vymezení tématu?</b> V časovém vymezení tématu k žádným významným změnám nedošlo. Je možné, že z teritoriálního hlediska ještě dojde v práci ke zúžení, a to tím způsobem, že by práce ve finále pojednávala pouze o jedné oblasti v Praze a jedné v Berlíně. Zatím ale počítám s variantou 2 + 2. Oproti představení práce v minulém semestru jsem se rozhodla v DP nevěnovat tolik pozornosti bytovým politikám jednotlivých částí Prahy a Berlína, neboť by docházelo k přílišnému odklonu od hlavního cíle práce a zbytečným komplikacím.
<b>Jak se proměnila struktura práce (vyjádřete stručným obsahem)?</b> Teoretická část - Definice gentrifikace - Specifika gentrifikace v postsocialistických zemích - Fáze gentrifikace Praktická část - Případová studie 1: Praha - Případová studie 2: Berlín Analýza - Vyhodnocení samotné výzkumné otázky
<b>Jakým vývojem prošla metodologická koncepce práce?</b> Práce je od začátku koncipována jako komparativní případová studie. Jak již bylo zmíněno výše, možná dojde ke zredukování podčástí zkoumaných čtvrtí. Práce se tedy bude věnovat komparaci procesu gentrifikace v Praze a v Berlíně.

**Které nové prameny a sekundární literatura byly zpracovány a jak tato skutečnost ovlivnila celek práce?**

Práce na DP je zatím ve fázi teoretické, pro kterou bylo velmi zásadní seznámení se s prací geografa Neila Smitha. Jeho poznatky jsou velkým "odrazovým můstkem" pro tuto práci. Co se primárních pramenů týče, myslím, že v části věnované Praze by mohly ovlivnit výsledky příštího Sčítání lidu, které je v ČR naplánováno na březen-duben 2021. V rozhodování o případném zúžení zaměření práce na pouze jednu a jednu čtvrt' bude určitě hrát i roli můj plánovaný studijní pobyt v Berlíně od dubna 2021, kdy budu mít možnost pozorovat a zkoumat "na vlastní oči".

**Charakterizujte základní proměny práce v době od zadání projektu do odevzdání tezí a pokuste se vyhodnotit, jaký pokrok na práci jste během semestru zaznamenali (v bodech):**

- Odklon pozornosti od bytových politik městských částí
- Zaměření více pozornosti na postsocialistický kontext Prahy
- Začátek zpracovávání sekundární teoretické literatury (Smith, Friedrichs, Sýkora...)
- Začátek samotného psaní teoretické části

**Etika výzkumu:\*\***

**Podpis studenta a datum:**

1.2.2021 Moravová

**Schváleno:**

**Datum**

**Podpis**

**Vedoucí práce**

**Vedoucí diplomového semináře**

\* BAS – Balkánská a středoevropská studia; ES – Evropská studia; NRS – Německá a rakouská studia; RES – Ruská a eurasijská studia; SAS – Severoamerická studia; ZES – Západoevropská studia.

\*\* Pokud je to relevantní, tj. vyžaduje to charakter výzkumu (nebo jeho zadavatel), data, s nimiž pracujete, nebo osobní bezpečnost vaše či dalších účastníků výzkumu, vysvětlete, jak zajistíte dodržení, resp. splnění těchto etických aspektů výzkumu: 1) informovaný souhlas s účastí na výzkumu, 2) dobrovolná účast na výzkumu, 3) důvěrnost a anonymita zdrojů, 4) bezpečný výzkum (nikomu nevznikne újma).