

Veränderungen in der Stadtraumstruktur von Prag und Brünn

von Luděk Sykora*)

tor mehr dar. Im Gebiet des Prager Ballungszentrums wurde der Verkehrsverbund ROPID eingeführt (und außerdem bevorzugt die Mehrheit der Bevölkerung der neuen Wohngebiete die Benutzung des Pkw). Park-and-Ride-Lösungen stehen zwar in Diskussion, wurden aber noch nicht realisiert.

Die Raumentwicklung basierte vor allem auf der Entwicklung der Wohnfunktion. Die im Süden des Ballungsraums ehemals vorwiegende Erholungsfunktion und die landwirtschaftliche Nutzung haben ihre Bedeutung verloren und dem Nutzungsmix Wohnfunktion/Geschäftsfächen Platz gemacht.

In Stadtentwicklungsgebieten ist es sehr schwierig, Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes durchzusetzen. Wegen ihrer hohen Bebauungsdichte und der weit vorangeschrittenen Oberflächenversiegelung verlieren diese Gebiete die Vorzüge des Wohnens in der Vorstadt. Sie erlangen – obwohl sie außerhalb der eigentlichen Stadtgrenze gelegen sind – eher den Charakter großstädtischer Bebauungsformen.

Es ist zu erwarten, daß sich die suburbane Entwicklung um Prag in den nächsten Jahren jener in anderen europäischen Großstadträumen annähern wird. D.h. es werden langfristig stabile, wirtschaftlich und ökologisch funktionierende Siedlungsstrukturen entstehen, welche durch ausreichende Park- und Grünflächen ergänzt werden. †

Dieser Beitrag entstand mit Unterstützung des Zuschusses GA ČR č. 205/97/0081.

Trotz ihrer unterschiedlichen Größe, Bedeutung und Gestalt weisen Prag und Brünn weitgehende Ähnlichkeiten im Grundcharakter der Transformationen ihrer inneren räumlichen Struktur seit dem Ende der kommunistischen Ära auf. Die Veränderungsprozesse setzen allerdings in Brünn meist etwas später ein als in Prag. Die Veränderungen der physischen Struktur und Morphologie, der räumlichen Funktionsteilung, der Flächennutzung und der sozialräumlichen Stadtstruktur betreffen die Stadtzentren und die inneren Stadtbezirke ebenso wie die äußeren Bezirke und die Stadtrandbereiche dieser Städte.

Die gravierendsten Veränderungen in den Zentren der beiden Städte sind Folgen der Kommerzialisierung, die eine Erhöhung des Anteils der gewerblichen Stadtfunktionen (Büronutzungen, Geschäfte, Gast- und Beherbergungsbetriebe) an der gesamten Flächennutzung im Stadtkern mit sich bringt.

Das Stadtzentrum: Neuentdeckung, Kommerzialisierung und Expansion

Durch die Renovierung alter Baustrukturen und die Neuerrichtung von Mehrzweckgeschäftszentren kam es in den Zentren zu einer massiven Erhöhung der Arbeitsplatz- und der Bebauungsdichte. Lagerflächen und ungenutzte Flächen wurden durch Flächennutzungen im Bereich der Finanzdienstleistungen, unternehmensnahen Dienste und Einzelhandelsbetriebe mit Luxussortiment ersetzt.

Die starke Konzentration auf kommerzielle Funktionen brachte aber auch

Probleme mit sich. Dazu gehört der Bevölkerungsrückgang infolge des Umwidmungsdrucks von Wohn- zu Büroflächen. Auch der Konflikt zwischen dem Bestreben der Bauträger, großflächige moderne Gebäude zu errichten und dem Anspruch, historisches Erbe und den architektonisch-urbanistischen Stadtcharakter zu schützen, gehört hierher. Zudem wächst in jüngster Zeit der Ansturm des motorisierten Individualverkehrs auf die Stadtstraßen, der durch die Errichtung von Parkmöglichkeiten unter neuen Verwaltungsgebäuden noch verstärkt worden ist.

Im Zentrum von Prag sind die Möglichkeiten zur Neuerrichtung kommerzieller Objekte bereits ausgeschöpft. Der Flächennutzungsplan von Prag sieht eine Expansion des Stadtzentrums auf die angrenzenden Viertel der inneren Stadtbezirke vor, und der Stadtentwicklungsplan deklariert das Bemühen um Dezentralisierung in Form einer polyzentrischen Stadtstruktur und weist Flächen sowohl in den inneren als auch in den äußeren Prager Bezirken aus, auf die sich die weitere Errichtung von Büro- und Geschäftskapazitäten stufenweise orientieren sollte.

*) Dr. Luděk Sykora ist am Lehrstuhl für Sozialgeographie und Sozialentwicklung der Karlsuniversität in Prag tätig. Sein Beitrag wurde von Dr. Bernhard Schneider aus dem Tschechischen übersetzt.



In Brunn ist das Stadtzentrum relativ klein und mit kommerziellen Funktionen überlastet. Die Planung bietet das Projekt „Südzentrum“ als Lösung an: Sein Ziel ist die Umgestaltung ursprünglicher Industrieflächen und -objekte in unmittelbarer Zentrumsnachbarschaft zu einem Verwaltungs- und Geschäftsgebiet mit ergänzender Schaffung von Wohnraum. Als gravierende Barriere steht der Ausbreitung des Stadtzentrums nach Süden jedoch die Bahntrasse mit dem Bahnhof im Wege. Die Kosten einer Verlegung von Bahntrasse und Bahnhof wären derart hoch, daß die Umsetzung dieses Plans in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist.

Die inneren Stadtbezirke: ein stagnierendes Ganzes mit Inseln dynamischer Entwicklung

Das größte Problem der inneren Stadtbezirke von Prag und insbesondere von Brunn sind alte, verfallende Industriezonen und die umliegenden Arbeiterviertel. Während solche Areale in Prag keine massive räumliche Barriere bilden und überdies Bebauungs-

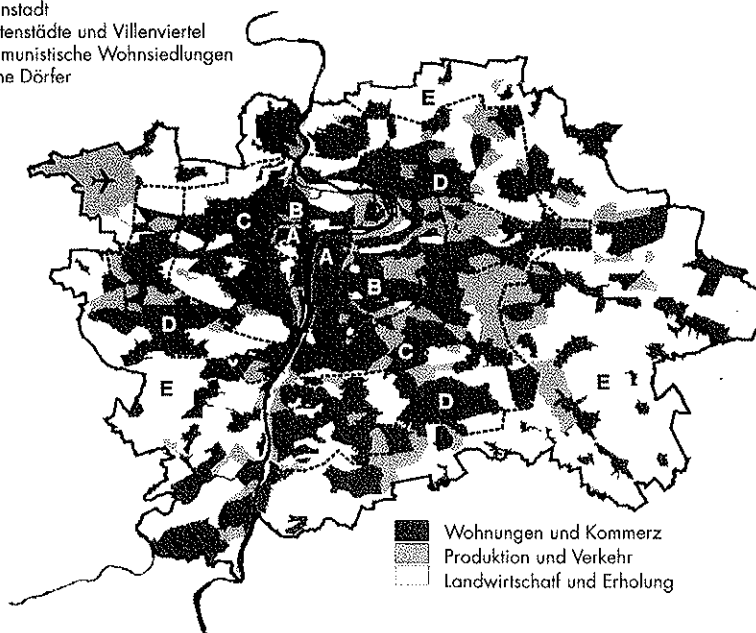
druck von Investoren besteht, die dort möglichst rasch Verwaltungs-, Geschäfts- und Wohnzonen schaffen wollen, befindet sich im Süden und Osten des Brünner Stadtzentrums eine weitläufige Zone baulichen Verfalls. Seit Anfang der neunziger Jahre können in fast allen inneren Stadtbezirken Prags und Brunn's vielfältige Anzeichen der Revitalisierung beobachtet werden. Die physische Revitalisierung war jedoch räumlich sehr ungleichmäßig verteilt und konzentrierte sich – oft in Verbindung mit dem Vordringen kommerzieller Nutzungen – auf die wichtigen Einkaufszonen und auf das Umfeld von Verwaltungszentralen. In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre hat die Kommerzialisierung zu verstärkter Revitalisierung einzelner Teile der inneren Stadtbezirke geführt. In großen Teilen der inneren Stadtbezirke ist der Häuser- und Wohnungsbestand vernachlässigt und die Wohnungen werden von sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen bewohnt. Es finden sich in diesen Bezirken aber auch Viertel mit besserem urbanistischem Umfeld, denen während des Kommunismus ein höherer sozialer

Status zukam. Dabei handelt es sich vorwiegend um Viertel mit neuerer Einfamilienhaus- und Villenbebauung sowie um einige Zonen mit qualitativ überdurchschnittlicher Zinshausbebauung aus dem 19. Jahrhundert. In solchen Vierteln findet heute eine Verdrängung der Wohnnutzung durch Büronutzung statt, die Einfamilienhäuser und Villen wurden bzw. werden renoviert und viele Zinshäuser wurden zu Luxuswohnobjekten adaptiert („gentrification“).

Erst in jüngster Zeit kommt es zur Neuerrichtung von Eigentumswohnobjekten. An solchen Wohnformen sind vor allem jüngere Menschen interessiert, die die städtische Lebensweise bevorzugen und Wert darauf legen, in räumlicher Nähe zur Arbeitsstätte bzw. zu Kulturstätten zu leben, und die die Gründung einer Familie auf einen späteren Lebensabschnitt aufschieben. Diese Neubauwohnungen sind jedoch nur für Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen erschwinglich. Der Bau von Objekten mit Eigentumswohnungen konzentriert sich nicht auf bestimmte Bezirke, sondern ist über weite Teile der Stadt verstreut anzutreffen.

Die räumliche Struktur und Bodennutzung von Prag

- A historischer Stadtkern
- B Innenstadt
- C Gartenstädte und Villenviertel
- D kommunistische Wohnsiedlungen
- E kleine Dörfer



Plattenbausiedlungen: Probleme und Entwicklungspotential

Die großmaßstäblichen Wohnsiedlungen aus der Zeit des Kommunismus bilden einen Ring, der sich um die inneren Stadtbezirke schließt. Teile dieser stadträumlichen Zonen könnten sich in Zukunft ziemlich problematisch entwickeln, denn die Gebäude entsprechen nur eingeschränkt den heutigen Vorstellungen von Wohnqualität und sind in vielen Fällen bereits in der Endphase ihres Lebensalterzyklusses. Die soziale Struktur der Bewohner bildet jedoch – im Vergleich mit ähnlichen Wohnsiedlungen in Westeuropa – einen Positivfaktor. Die Wohnungen waren an junge Menschen aus der



Mittelschicht vergeben worden, welche heute noch im produktiven Alter stehen, großteils im Tertiärsektor beschäftigt sind und über eine gute Ausbildung verfügen. Die Einkommen der Bewohner dieser Siedlungen sind deshalb etwas höher als die des durchschnittlichen Stadtbürgers.

In den letzten Jahren sind in diesen Siedlungen allerdings Anzeichen sozialer Differenzierung zu beobachten: Während in einigen verkehrsmäßig gut erschlossenen Siedlungen und in deren Nachbarschaft weitere Wohnbauten, aber auch Handels- und Dienstleistungsobjekte errichtet werden, zeigen sich in anderen Wohngebieten, vorwiegend solchen mit hohem Arbeiteranteil und mit schlechter Erschließung im öffentlichen Verkehr, Anzeichen beginnenden Verfalls.

Angesichts des gegenwärtigen Wohnungsmangels und der Unerschwinglichkeit neuer Wohnungen für mittlere Einkommensschichten kommt es aber noch nicht zu massiver Abwanderung der Bewohner aus wenig attraktiven Siedlungen, also auch nicht zu echten Ghettobildungen oder zum Verfall ganzer städtischer Zonen. Die soziale Mischung der Bevölkerung stellt vielmehr ein Potential für eine gewisse Stabilisierung dieser Siedlungen dar. Nur selten kritisieren die Bewohner die architektonische und städtebauliche Konzeption der Siedlungen, die Leute sind aber ganz einfach mit der mangelhaften Instandhaltung und der niedrigen Dienstleistungsqualität unzufrieden.

Im Umfeld der Siedlungen gibt es meist ausreichende Flächenreserven, die sich zur Vervollständigung der

Bebauung mit neuen Wohnungen und Dienstleistungseinrichtungen eignen und gut an die bestehenden Infrastrukturnetze anschließen lassen. Daraus ergibt sich, gemeinsam mit Renovierungsprogrammen für die bestehenden Wohnsiedlungen, eine Chance zur Regeneration dieser Stadträume.

Die äußeren Stadtbezirke und die umliegenden Vorstädte: radikale Transformation

Die Außenbezirke von Prag und Brünn und auch die umliegenden Gemeinden haben sich durch Suburbanisierung stark gewandelt. Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden zunehmend durch Wohn-, Betriebs- und Geschäftsbebauung ersetzt. Neben Einfamilienhäusern werden Großmärkte und Einkaufszentren errichtet, aber auch Industriegebiete mit Lagerungs- und Verteilerzentren sowie Produktionsstätten.

Die Suburbanisierung erfolgt auf mehrere Arten. Investoren erwerben große zusammenhängende Grundflächen und errichten dort ganze Wohnquartiere mit schlüsselfertigen Einfamilienhäusern oder sie parzellieren die Flächen, stellen die nötige Infrastruktur her und verkaufen die Baugründe an Interessenten, die dann auf eigene Faust Einfamilienhäuser bauen. In beiden Fällen entstehen am Rand der ländlich geprägten Siedlungsgebiete neue Luxuswohnquartiere. Der soziale Status der Neuzuzügler und ihr Lebensstil kontrastieren oft scharf mit dem der Alteingesessenen. Die Suburbanisierung findet jedoch gleichermaßen

auch durch Verbauung einzelner freier Parzellen inmitten bestehender bebauter Gemeindegebiete statt oder auch durch Renovierungen bestehender Gebäude.

Eine allzu rasche Entwicklung vorstädtischer Wohngebiete, die in Prag eine viel wichtigere Rolle spielt als in Brünn, wird gegenwärtig noch durch die geringe Kaufkraft der Bevölkerung verhindert. In beiden Städten bleiben die Verstädterungstendenzen aber auf verkehrsmäßig gut erschlossene Gebiete mit attraktivem landschaftlichem Umfeld beschränkt.

Immer dynamischer und immer radikaler sind auch Handels- und Gewerbeprojekte an der Transformation von Vorstadtgebieten beteiligt. Während die Errichtung von Wohnhäusern auf zahlreiche kleine Standorte aufgesplittet stattfindet, ist die Entstehung von Großmärkten und Einkaufszentren auf Lagen an der Autobahn und in der Nachbarschaft von Kreuzungen hochrangiger Verkehrsachsen konzentriert. In Prag sind das einige wenige Zonen. In Brünn bildet sich am Südrand ein dominanter Standort für Groß- und Fachmärkte. Während bis vor kurzem die meisten Einkäufe in den Stadtkernen und Geschäftsgebieten der Bezirkszentren getätigt wurden, ist nunmehr mit der Verlagerung des Großteils der Einkaufsaktivitäten auf Gebiete am Stadtrand zu rechnen.

In den Außenbezirken beider Städte beginnt sich neben der Errichtung von Geschäften auch der Neubau von Büros, Lagern und Produktionsstätten stärker durchzusetzen. In Prag werden neue Büro- und Lagerobjekte in der Umgebung des internationalen Flughafens Ruzyně gebaut, und die Brünnener Stadtregierung forciert die Entwicklung des „Tschechischen Technologieparks“ am nördlichen Stadtrand.

Tabelle: Prag und Brünn – ausgewählte Indikatoren

	Prag	Brünn
Einwohnerzahl (31.12.1998)	1.193.270	384.727
Anteil der Erwerbstätigen im sekundären Sektor (1997)	26,2	35,4
Anteil der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor (1997)	73,5	62,8
Monatlicher Durchschnittslohn (in CZK, brutto, 1997)	14.073	11.053
Gästeankünfte (1997)	2.826.380	362.216
Anteil ausländischer Gäste (1997, in Prozent)	79,7	46,6
PKW je 1.000 Einwohner (1998)	513	370
Arbeitslosenquote (1999, in Prozent)	3,7	8,2

Der Beitrag wurde im Rahmen des Forschungsprojekts CEZ: J13/98:113100007 „Geographische Struktur und Interaktionsentwicklung von Naturraum und Gesellschaft“ gefördert.





Arbeitsplatz Büro

Tschechische Republik: Mühevoller Praxis der Transformation

Urbane Nachhaltigkeit: Ein Konzept braucht Kontext

RAUM-Forum: Die Neugestaltung der Gemeinschaftsinitiative INTERREG



	<i>Vorraum</i>	4
	Editorial	
	Kurzmeldungen aus Stadt und Land	
	<i>Tschechische Republik</i>	10
Vom Staatssozialismus zur integrierten Regionalentwicklungsplanung – von P. Dostál		
Energiewirtschaft und Energiepolitik – von L. Kopačka		
Suburbanisierung im Umland von Prag – von R. Pelín		
Veränderungen in der Stadtraumstruktur von Prag und Brünn – von L. Sýkora		
	<i>Büro</i>	22
Ärmelschoner und e-mail: Technologien der Büro-Geschichte – von R. Sandgruber		
Das Ende von Müllers Büro? „Schreibtischmenschen“ im Wandel – von D. Stoisser		
Die räumliche Inszenierung von Arbeit – von H. Lachmayer		
Büros als Flächenverbraucher – von G. Fichtinger		
Über die Standhaftigkeit des städtischen Bürobaus. Ein Dialog. – von R. Korab und E. Raith		
	<i>Räumlichkeiten</i>	38
Regionalmanagement im Dienstleistungsnetzwerk von Regionen – von G. Scheer		
Urbane Nachhaltigkeit – ein Konzept braucht Kontext! – von E. Athanassiou		
An den Rändern der deutschen Hauptstadt – von H. Nuissl		
	<i>RAUM - Forum</i>	44
Die Vorschläge der Europäischen Kommission zur Neugestaltung der Gemeinschaftsinitiative INTERREG – von M. Seidl		
Think transnationally, act regionally ... and influence EU-policy making? – von R. Arbter		
	<i>RAUM - Schau</i>	50

