

# Prag nach 1990

## Neue Impulse für die Stadtentwicklung

Luděk Sýkora

Prag steht heute mitten in einer neuen Entwicklungsphase. Der rasch fortschreitende Übergang zur Marktwirtschaft wird vor allem durch die Restitution (Rückgabe verstaatlichter Immobilien), den Kapitalzufluss aus dem Westen und die Öffnung des Landes für den internationalen Handel bestimmt. Gleichzeitig gewinnt die Stadt an Attraktivität für ausländische Touristen und Klassenfahrten.

### Die räumliche Struktur Prags

Das heutige Prag besteht aus fünf konzentrisch angeordneten Zonen: dem historischen Stadtkern, der Innenstadt mit mehrgeschossigen Mietshäusern, der Zone der Villenviertel und Gartenstädte, dem Ring der sozialistischen Plattenbauten aus der Zeit von 1950 bis 1989 und einer Vorstadtzone mit kleineren Siedlungen (vgl. Material 1).

Der historische Stadtkern gilt als urbanes und architektonisches Juwel und gehört zum Weltkulturerbe der UNESCO. Mit Hradschin, Veitsdom, Karlsbrücke, Pulverturm und Altstädter Ring ist er der bekannteste Teil der Stadt. Die gesamte Entwicklung Prags vom 14. bis zum 19. Jahrhundert erfolgte innerhalb der Stadtmauern, die während der Blütezeit unter Karl IV. (1346–1378: böhmischer König und deutscher Kaiser) errichtet wurden.

Die Stadtmitte ist vom Ring jener Innenstadtteile umgeben, die zwischen 1850 und 1939 erbaut wurden. Charakteristisch für sie ist ihre Blockrandbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Mietshäusern und frühen industriellen Gebäuden. Triebfeder für die Weiterentwicklung der Stadt im 19. Jahrhundert war die Industrialisierung und der Zustrom von Arbeitskräften vom Land. Das Wachstum konzentrierte sich auf das Gebiet außerhalb der Stadtmauern, wo weitere Fabriken und Wohnvororte errichtet wurden. Neben typischen Arbeiterquartieren entstanden damals auch Villenviertel für die wohlhabende Bevölkerungsschicht.



Blick über die Altstadt von Prag

Foto: C. Wenzel

In den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts erlebten Prag und sein Umland eine sehr dynamische Entwicklung. Nach der Gründung der Tschechoslowakei 1918 wurde aus der Hauptstadt der Provinz Böhmen die Hauptstadt des neu entstandenen Staates. Im historischen Zentrum kam es durch den Bau von Bürogebäuden für die Staatsverwaltung und den Bau von Banken zu bedeutenden Veränderungen. In diesem Zeitraum entstanden jenseits der Innenstadtviertel mehrere Gartenstädte und neue Villenviertel.

In der Zeit des Kommunismus war die Stadtentwicklung durch zwei gegenläufige Bewegungen gekennzeichnet: Einerseits wurden am Stadtrand neue Baugebiete erschlossen und vielgeschossige Plattenbauten in großer Zahl hochgezogen. Andererseits wurden die Denkmalpflege und die Instandhaltung der nach 1948 verstaatlichten Mietshäuser stark vernachlässigt. Die Regierung gab das historische Stadtzentrum und die Innenstadtviertel bewusst dem Verfall preis.

Jenseits des Rings der sozialistischen Plattenbauten bis zur Stadtgrenze erstreckte sich bis heute landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit dörflichen Siedlungen.

### Folgen der Transformation

Nach 1989 wurde der Wandel in Prag – wie in der gesamten tschechischen Republik – vor allem durch die vom Parlament beschlossenen Transformationsgesetze in Gang gebracht. Zu den wichtigsten Reformen gehörten die Privatisierung bisher staatseigener Gebäude und Betriebe, die Freigabe der Preise und die Liberalisierung des Außenhandels. Dabei spielte die Restitution, das heißt die Rückgabe von Immobilien, welche in der sozialistischen Ära verstaatlicht worden waren, an die früheren Eigentümer oder deren Erben eine überragende Rolle.

Im historischen Stadtkern und in den Innenstadtvierteln wurden bis zu 70 % des Gebäudebestandes rückübereignet. Die Restitution war der entscheidende Impuls für die Wiederenstehung des Prager Immobilienmarktes. Sie führte allerdings auch zu einem gewaltigen Preisschub. Grundstücke in den besten Lagen des Stadtzentrums kosten heute etwa das Hundertfache von solchen am Stadtrand (vgl. Material 4).

Die Mieten für Geschäftsräume und Büros werden von Angebot und Nach-

frage bestimmt. Dies gilt auch für Wohnungen, die an Ausländer vermietet werden. Alle übrigen Wohnungsmieten werden vom Staat reguliert, das heißt auf niedrigem Niveau gehalten. Da frei ausgehandelte Mieten für kommerziell genutzte Flächen bis zu fünfzigmal mehr einbringen als reguliert vermieteter Wohnraum, bemühen sich zahlreiche private Hausbesitzer den bisherigen Mietern zu kündigen und ihre Flächen Ausländern oder Firmen anzubieten.

Parallel zur Restitution erfolgte die so genannte „Kleine Privatisierung“. In öffentlichen Auktionen wurden 2 500 Geschäfte, Gaststätten und Werkstätten versteigert. Diese Maßnahme führte zur raschen Entstehung eines Kleinunternehmertums und zu einer enormen Ausweitung des Waren- und Dienstleistungsangebots.

Die Stadtverwaltung von Prag hat zu dem begonnen, den riesigen gemeindeeigenen Wohnungsbestand zu privatisieren, das heißt an die Mieter zu verkaufen.

Mit der Öffnung Tschechiens für den Welthandel kam es rasch zu einer Internationalisierung der städtischen Wirtschaft. Bereits Ende 1996 war fast ein Drittel der in Prag registrierten Firmen in ausländischer Hand oder als Jointventure gemeinsam in inländischem und ausländischem Besitz. Während der Anteil der Industrie am Bruttosozialprodukt sank, erlebte der Dienstleistungssektor einen rasanten Aufschwung, vor allem was das Bankwesen, den Immobilienbereich, die Rechtsberatung, die Werbung, das EDV-Wesen und die Telekommunikationsdienste betrifft. Der Zuwachs an Arbeitsplätzen in diesem Sektor, der von ausländischen Firmen dominiert wird, ließ die Nachfrage nach Luxuswohnungen und neu errichteten Eigentumswohnungen in den attraktiveren Vierteln der Innenstadt stark ansteigen.

### Die Kommerzialisierung des Stadtzentrums

Der historische Stadtkern bildet auch heute noch das Zentrum Prags. Staatsverwaltung und Handelsfirmen bieten hier mehr als 200 000 Arbeitsplätze. Das rechte Moldauufer mit dem Gebiet nördlich des Karlsplatzes gilt heute als die wichtigste Einkaufsmeile; die Hälfte des innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes wird hier getätigt. Das Parlamentsgebäude, der Sitz des Staatspräsidenten und die Ministerien liegen auf dem linken Moldauufer.

In der Gegenwart ist das Stadtzentrum einerseits durch stark zunehmende Kom-

merzialisierung, andererseits durch die Abnahme der Wohnbevölkerung gekennzeichnet. Nahezu 70 % der von 1993 bis 1996 neu erbauten oder modernisierten Büroflächen konzentrieren sich auf die Stadtmitte. Die meisten der dort noch vorhandenen Freiflächen werden derzeit bebaut oder dafür vorbereitet.

Die Errichtung neuer Einkaufszentren und Bürogebäude führt zwar zur wirtschaftlichen Revitalisierung des Stadtkerns, sie bringt aber auch Probleme. Neben der Abnahme der Wohnbevölkerung zählt das starke Anwachsen des Pkw-Verkehrs dazu (vgl. Material 6). Die Anlage neuer, geräumiger Parkplätze und der Bau von Tiefgaragen fördern diese Entwicklung. Oft gibt es Konflikte zwischen Investoren und Denkmalschützer: Die einen wollen möglichst große, moderne Gebäude errichten, die anderen den architektonischen Charakter der historischen Altstadt bewahren.

Die Privatisierung des Einzelhandels und seine Orientierung an den Kundenwünschen brachte auch eine radikale Änderung des Warenangebots. Der Anteil der Lebensmittelgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe für die ansässige Wohnbevölkerung ging in dem Ausmaß zurück, wie Boutiquen für die kaufkräftigen Pragerinnen und Prager und Souvenirläden für die ausländischen Touristen zunahm (vgl. Material 7 und 8).

### Suburbanisierungsprozesse

Die Veränderungen im Zentrum Prags wirken sich auch auf seine Randgebiete aus. Die landwirtschaftliche Erzeugung wird hier schrittweise zurückgedrängt und durch die Funktionen „Wohnen“ und „Sich Versorgen“ ersetzt. Hier werden auch mehr und mehr Einfamilienhäuser gebaut. Wegen der geringen Kaufkraft des überwiegenden Teils der Bevölkerung bleibt der Erwerb von Wohneigentum vorläufig jedoch noch gut verdienenden, selbständigen Unternehmern vorbehalten.

In der Nähe der Autobahnausfahrten werden große Einkaufszentren und Supermärkte errichtet. Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass die U-Bahnlinien bis zum Stadtrand führen. Deshalb ist zu erwarten, dass die Bevölkerung Prags in naher Zukunft ihre Einkäufe nicht mehr allein in den Einkaufszonen der Innenstadtviertel tätigen wird, sondern zunehmend auch in den Randbereichen der Stadt. □

## DAS THEMA IM UNTERRICHT

Die Folgen der Transformation in Tschechien zeigen sich besonders deutlich in seiner Hauptstadt Prag. Für das Verständnis der dort seit 1990 ablaufenden Prozesse ist allerdings die Kenntnis der räumlichen Struktur der Stadt eine wichtige Voraussetzung (Material 1–3).

Die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Einwohner Prags werden über die Entwicklung der Grundstückspreise, der Mieten, des Pkw-Bestandes und des Tourismus verdeutlicht (Materialien 4–8).

Während bei der Auseinandersetzung mit den Materialien 1–3 das Lesen und der Umgang mit einer thematischen Karte im Mittelpunkt stehen, sind es bei den Materialien 4–8 das Interpretieren einfacher Statistiken und der Vergleich mit den entsprechenden Gegebenheiten am Schulort bzw. in Deutschland. Über die zuletzt genannte Arbeitstechnik können die Prag betreffenden Zahlenangaben von den Schüler bewertet werden.

Der Einstieg in das Thema kann über einige Dias von den bekanntesten historischen Gebäuden der Stadt erfolgen. Eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile des ökonomischen Wandels in Prag am Ende der 90-Minuten-Einheit verhindert, dass die Schüler diesen Prozess unkritisch wahrnehmen.

Die Materialien lassen sich auch ideal zur Vorbereitung einer Klassenfahrt nach Prag einsetzen. Besonders Material 1 vermittelt Grundlagen zur räumlichen Orientierung in der Stadt und regt an, die Stadt vor Ort in ihrer Gesamtstruktur kennen zu lernen und sich nicht allein auf die Altstadt zu beschränken.

### Literatur

Quelle aller Zahlenangaben in den Materialien:  
Lasalle, J. L.: Prague Metropolitan Area. ULI Market Profiles 1999. Washington 1999.

Der Originaltext des Autors, Ludek Sykora, wurde vom Mitherausgeber dieses Heftes, Wilhelm Pleiner, überarbeitet und durch die Materialien 2–8 ergänzt.

Dr. Luděk Sýkora ist Lehrbeauftragter am Lehrstuhl für Sozialgeographie an der Karls-Universität Prag.



**MATERIAL 1: Räumliche Struktur Prags**

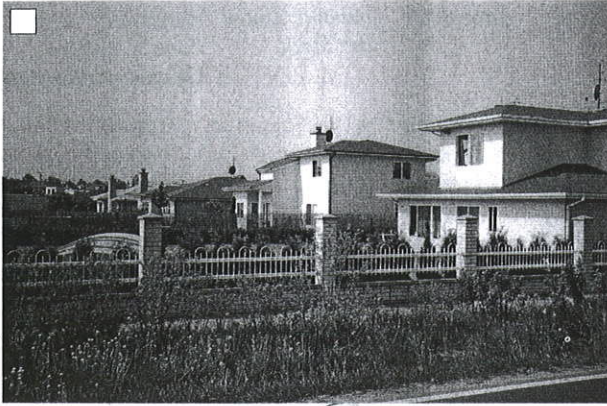


Foto: L. Šýkora



Foto: C. Wenzel

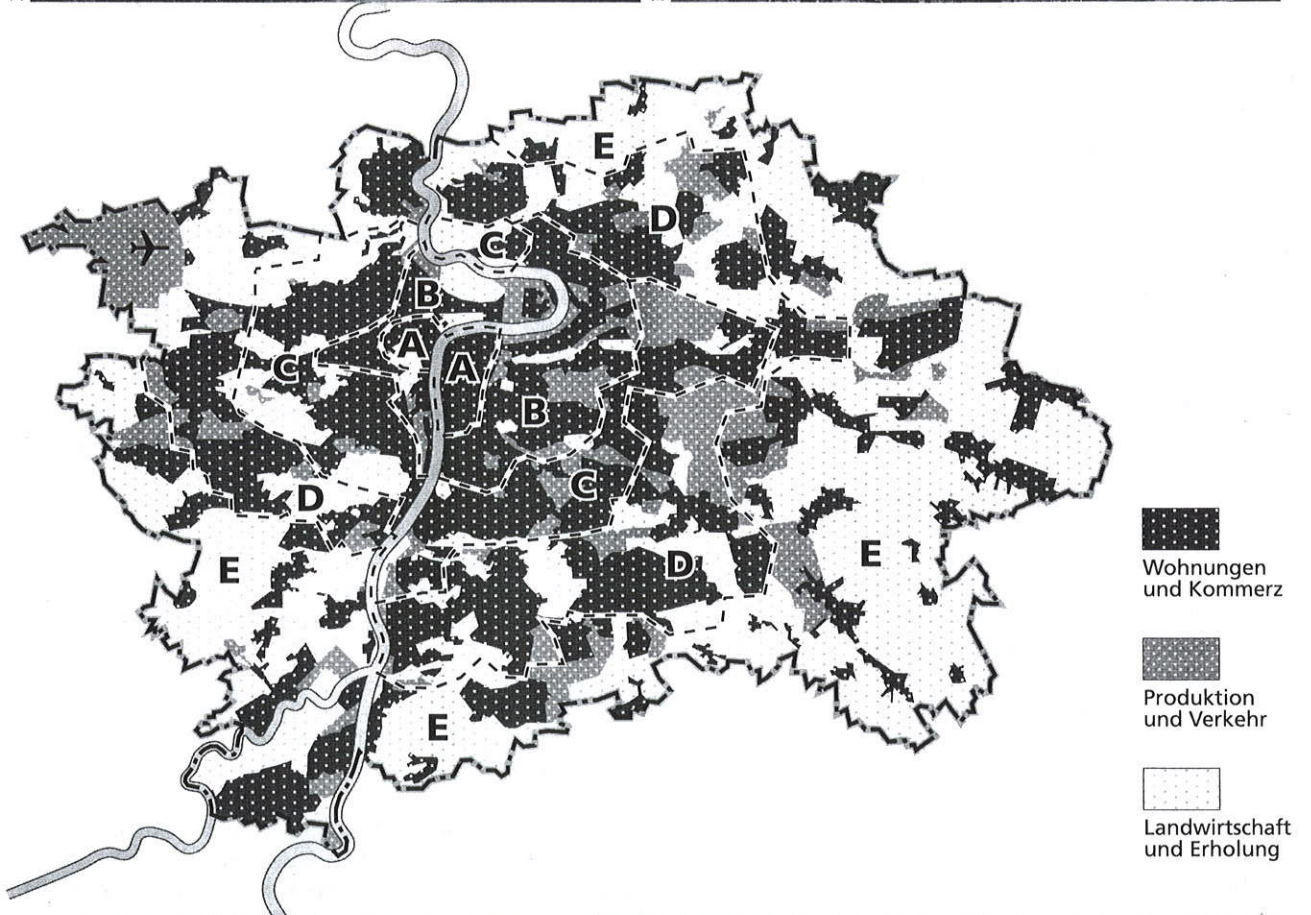


Foto: H. Rollfing



Foto: L. Šýkora

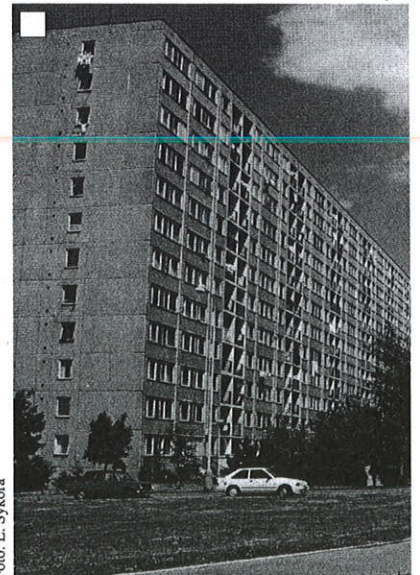


Foto: L. Šýkora

**Innenstadtteile mit „Blockrandbebauung“**

- Entstehungszeitraum: 1850–1939
- Gebäudebestand: vier- bis fünfgeschossige Mietshäuser und frühe industrielle Bauten
- Bevölkerungsanteil heute: 40 %
- Zone der Weiterentwicklung der Stadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts; Ursachen: Industrialisierung und Zustrom von Arbeitskräften aus der Provinz

**Jüngste Stadtzone**

- mit dörflichen Siedlungen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Naherholungsräumen
- erst in den 70er-Jahren des 20. Jahrhunderts eingemeindet; dadurch Vergrößerung der Stadtfläche auf 496 km<sup>2</sup>
- sollte als Grundstücksreserve für weitere Großsiedlungen in Plattenbauweise dienen
- seit 1995 Zunahme von Neubauten (Einfamilienhäuser, große Einkaufszentren, Gebäude für gewerbliche Betriebe)

**Historischer Stadtkern**

- Zentrum Prags
- Fläche: 9 km<sup>2</sup> (= 2 % der Stadtfläche)
- Bevölkerungsanteil heute: 5 %
- bekanntester Teil der Stadt mit Bauwerken aus der Gotik, der Renaissance und dem Barock
- seit dem 10. Jahrhundert allmähliche Entwicklung auf beiden Moldaufern
- Blütezeit im 14. Jahrhundert unter dem böhmischen König und deutschen Kaiser Karl IV.; damals war Prag mit 50 000 Einwohnern eine der größten Städte Europas
- nach der Gründung der Tschechoslowakei (1918) Bau von Bürogebäuden für die Staatsverwaltung sowie von Banken

**Neubaugebiete der kommunistischen Ära (1948–1989)**

- Gebäudebestand: zahlreiche vielgeschossige Plattenbauten
- Bevölkerungsanteil heute: 40 %

**„Gartenstädte“ und Villenviertel**

- aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts

**○ Aufgaben**

Ordne zu:

- Texte und in der Karte angegebene Stadtzonen (A–E);
- Fotos und in der Karte angegebene Stadtzonen (A–E).

Schreibe die passenden Buchstaben in die entsprechenden Kästchen.

**MATERIAL 2:** Stadtentwicklung

	Fläche	Einwohner	bebaute Zonen der Stadt	Anteil der Zone A an der Gesamtbevölkerung
1356	9 km <sup>2</sup>	50.000	A	100 %
1830	72 km <sup>2</sup>	100.000	A+B	50 %
1900	120 km <sup>2</sup>	515.000	A+B	25 %*
1918	120 km <sup>2</sup>	655.000	A+B	20 %*
1939	172 km <sup>2</sup>	k. A.	A+B+C	15 %*
1948	172 km <sup>2</sup>	922.000	A+B+C	10 %*
1968	296 km <sup>2</sup>	1.034.000	A+B+C+D	7 %*
1989	496 km <sup>2</sup>	1.214.839	A+B+C+D+E	5 %*

\* geschätzt

**MATERIAL 3:** Historischer Überblick

- 1338 Gründung der Karls-Universität
- 1356 Bau der Karlsbrücke und des Veitsdoms
- 1830 Beginn der Industrialisierung
- 1900 Prag als Hauptstadt der Provinz Böhmen gehört noch zu Österreich-Ungarn
- 1918 Gründung der Tschechoslowakei
- 1939 Besetzung der Rest-Tschechoslowakei auf Befehl Hitlers
- 1945 Wiedererrichtung der Tschechoslowakei nach dem 2. Weltkrieg
- 1948 Übernahme der Regierungsgewalt durch die tschechoslowakische „Kommunistische Partei“ mit den Folgen: Planwirtschaft, Verstaatlichung (z. B. der Mehrfamilienhäuser), Vergrößerung des staatlichen Verwaltungsapparats
- 1968 Einmarsch der Truppen des „Warschauer Paktes“ in die Tschechoslowakei; Ende des „Prager Frühlings“ mit Dubcek
- 1989 Wende von der kommunistischen Ein-Parteien-Herrschaft zu Demokratie und Marktwirtschaft
- 1998 75 % der tschechischen Wirtschaft sind privatisiert

**○ Aufgaben**

1. Zeichne mit Hilfe von Material 1 sechs Karten auf Folie, die die jeweilige Ausdehnung Prags 1356, 1830, 1900, 1939, 1968 und 1989 zeigen.
2. Zeichne je ein Schaubild zur Entwicklung der Fläche und zur Entwicklung der Einwohnerzahl Prags von 1356 bis 1998 (Maßstab: 100:000 Einwohner entsprechen 1 cm; 1 km<sup>2</sup> entspricht 1 cm<sup>2</sup>). Benutze Millimeterpapier.
3. Erläutere die Wachstumsschübe der Stadt anhand von Material 3.

**MATERIAL 4:** Grundstückspreise

höchster je erzielter Preis: Kc 250.000,-/m<sup>2</sup> (DM 13.889,-)  
 Käufer: Deutsche Hypo-Vereinsbank  
 Lage: Platz der Republik

üblicher Preis im Stadtkern: Kc 50.000,- bis 70.000,-/m<sup>2</sup>  
 (DM 2.800,- bis 3.900,-)  
 Durchschnittspreise am Stadtrand: Kc 500,- bis 2.000,-/m<sup>2</sup>  
 (DM 28,- bis 112,-)

**○ Aufgabe**

Vergleiche die Grundstückspreise mit denen an deinem Schulort.



**MATERIAL 5: Mieten**

*Wohnungsmieten*

Im Stadtzentrum stiegen die Mieten von 1990 bis 1998 um das Fünffache, die Einkommen im gleichen Zeitraum um das Doppelte. Viele Mieter müssen deshalb mehr als 20 % ihres Verdienstes für die Miete ausgeben. Zwar ist der Wohnungsmarkt für die Einheimischen noch reguliert. Mieterhöhungen sind nur innerhalb eines gesetzlich vorgeschriebenen Rahmens möglich. Der Markt für Ausländer ist jedoch frei. Wer an diesen Personenkreis vermietet, erzielt mitunter das Fünffizfache der regulierten Miete. Hausbesitzer versuchen deshalb ihren einheimischen Mietern zu kündigen, ihre Gebäude zu modernisieren und sie an Ausländer zu vermieten. Für moderne Luxusappartements im Stadtkern und in den Innenstadtteilen zahlen diese dann DM 20,- bis DM 25,- pro Quadratmeter und Monat.

Ort/Gebiet	Durchschnittsmieten pro m <sup>2</sup> und Monat	Durchschnittseinkommen pro Monat
Prag	Kc 36,88 (DM 3,16)	Kc 15.675,- (DM 870,-)
Alte Bundesländer	DM 11,11	DM 5.299,-
Neue Bundesländer	DM 9,35	DM 4.422,-



Die Renovierung von Altbauten – wie hier im Innenstadtbereich – ist eine Ursache von Mieterhöhungen.

*Ladenmieten*

Stadtzentrum, Geschäftsstraße:  
DM 80,- bis 100,-/m<sup>2</sup>  
Stadtrand, Einkaufszentrum:  
DM 30,- bis 60,-/m<sup>2</sup>

*Büromieten*

Internationaler Standard, 1A-Lage, Neubau:

- Stadtkern: DM 45,- bis 50,-/m<sup>2</sup>
- Innenstadt: DM 30,- bis 35,-/m<sup>2</sup>
- Stadtrand: DM 25,- bis 28,-/m<sup>2</sup>

Die Nachfrage kommt von ausländischen Firmen und von einheimischen Unternehmen, die höherwertige Büroräume suchen. Die Leerstandsrate betrug 1998 etwa 8,5 %.

*zum Vergleich:*

Dresden: Neubau oder modernisierter Altbau, Standards wie in Prag

- Stadtkern: DM 20,- bis 25,-/m<sup>2</sup>
- Innenstadt: DM 16,- bis 20,-/m<sup>2</sup>
- Stadtrand: DM 12,- bis 16,-/m<sup>2</sup>

In den neuen Bundesländern wurden aufgrund des „Fördergebietgesetzes“ zu viele neue Bürogebäude errichtet. Die Leerstandsrate beträgt in Dresden mindestens 15 %.

○ **Aufgaben**

1. Ermittle, wie hoch die Wohnungsmieten an deinem Wohnort sind. Vergleiche mit den Durchschnittswerten für Prag und Deutschland.
2. Wie hoch ist der durchschnittliche Anteil der Miete für eine 100-m<sup>2</sup>-Wohnung am Gehalt in Prag, den alten und den neuen Bundesländern? Vergleiche und bewerte.
3. Vergleiche die Höhe der Büromieten in Prag und Dresden. Berücksichtigt dabei beeinflussende Faktoren.

**MATERIAL 6: Pkw-Bestand**

	Anzahl der Pkw	Pkw pro 1.000 Einwohner
1990	336.037	277
1998	618.139	513
<i>zum Vergleich: Deutschland</i>		
1990	30.689.817	261
1998	41.372.000	505

○ **Aufgabe**

Berechne die Zuwachsraten (1990 = 100 %) des Pkw-Bestandes in Prag und Deutschland und vergleiche.

**MATERIAL 7: Ausländische Touristen in Prag**

	Anzahl der Touristen	häufigstes Herkunftsland
1992	1.173.959	Deutschland
1994	1.327.288	Deutschland
1996	2.168.264	Deutschland
1998	2.075.195	Deutschland

○ **Aufgaben**

1. Berechne, wievielmals mehr ausländische Touristen 1998 als 1992 kamen.
2. Berechne für 1998 die Einkünfte aus dem Fremdenverkehr, wenn jeder Ausländer während seines Aufenthalts im Durchschnitt DM 300,- ausgab.

**MATERIAL 8: Übernachtungskapazitäten**

	Anzahl der Hotels	Anzahl der Hotelbetten
1990	75	12.834
1996	195	38.699
1998	226	k. A.

Die Hotels berechnen den ausländischen Touristen Preise, die das Doppelte, das Dreifache und mitunter das Vierfache von dem betragen, was Einheimische bezahlen müssen.

0,5 Liter Bier kosten in Prager Gaststätten, in denen Ausländer verkehren, zum Teil zehnmal soviel (Kc 150,- oder DM 9,-) wie auf dem Land (Kc 15,- oder DM 0,90).

○ **Aufgaben**

1. Stellt die Zahl der Hotels einer deutschen Großstadt mit etwa einer Million Einwohnern fest. Ein Telefonbuch oder das Fremdenverkehrsbüro dieser Stadt hilft euch. Vergleiche mit Prag.
2. Vergleiche die Bierpreise in Prag mit denen in eurer Stadt.

