

## 12 | KOBYLISY—MORE THAN JUST THE BEAUTIFUL HOUSING ESTATE OF ĎÁBLICE

---



Petra Špačková

Kobylisy has been a Prague district since the First Republic when it joined Greater Prague in 1922. Nowadays it is part of the district Prague 8. In essence, Kobylisy is a district composed of two different types of housing. One part of the neighbourhood consists of pre-war block buildings from Prague’s industrial development in the late nineteenth and early twentieth century and, later, from the rapid development of Prague as the capital of the new state between the two world wars. These are accompanied by a small housing estate from the late 1940s. A different character of housing development can be found in the Ďáblice housing estate, which was built using different urban planning principles. The high quality of the architectural and urban design and the construction itself makes Ďáblice one of the most valuable housing estates in the Czech Republic. Despite its predominantly residential function however, Kobylisy is also home to several important institutions such as the State Administration of Land Surveying and Cadastre as well as the Institute of Photonics and Electronics of the Czech Academy of Science.

Similar to other Prague suburbs, Kobylisy experienced significant population growth in the second half of the nineteenth century when workers working in the factories of Libeň began to move here during the intense period of the Industrial Revolution, (Broncová, Polák, 2014). The main development axes included Trojská, V Holešovičky, Davídkova, Střížkovská, Prosecká streets (Tuček 2019). The number of inhabitants increased approximately fivefold between 1869 and 1900, and, by the beginning of the twentieth century, Kobylisy was already a municipality with more than 2,000 inhabitants. However, it still retained its agricultural character at that time (Broncová, Polák, 2014).

Kobylisy became part of what is known as Greater Prague (in the Prague 8 district) at the beginning of the 1920s, although it was only on its very outskirts. For Kobylisy, however, it was the impetus to further develop its residential function. According to plans drawn up by the State Regulatory Commission in 1924, several types of housing developments were realised (Tuček 2019). A number of villas were built during the First Republic (Broncová and Polák 2014). Then, within the municipality of Ďáblice at that time, the Nové Ďáblice colony of family houses was built in the vicinity of Kobylisy’s built-up area as well as the Seidl colony on the opposite side of the Ďáblice cemetery (family houses and small tenement houses, see Figure 12.1; Broncová, Polák, 2014, Prague unknown, 2021). The (first 67 houses of the) Seidl colony was built in the late 1930s by the factory owner Seidl, who ran a butcher and sausage shop. According to Hana Řepková, it resembles the development of a “satellite” beyond the

borders of Greater Prague (Řepková, 2019). These parts of the Ďáblice municipality were then annexed to the capital in 1951 and became part of the Kobylišy cadastre (Wimmer, 2000).



**Figure 12.1:** Seidl colony.

**Source:** *Praha známá neznámá (2021)*.

Settlement	Character	Number of houses	Population
Kobylišy	district	522	5,881
<b>Kobylišy – total</b>	<b>district</b>	<b>522</b>	<b>5,881</b>

**Table 12.1:** Settlements forming the cadastral territory of Kobylišy (Census 1930).

**Source:** *Statistical Lexicon (1934)*.

As with other neighbourhoods on the outskirts of the city, housing construction intensified significantly in the post-war period, and two new residential areas were created. First, the smaller housing estate Kobylišy I was built in the western part of the cadastre (in the vicinity of Horňátecká Street) in the late 1940s. The chosen urbanistic structure respected the pre-war regulation (Tuček, 2019). Interestingly, in the 1980s, the houses were then supplemented with mansard extensions (Tuček, 2019).

However, the construction of the Ďáblice housing estate between 1968–75 (with extensions until 1983; Janečková, 2017) brought a far more significant increase in the number of flats constructed and new residents. The housing estate was proposed in the Directional Plan of the capital city of Prague from 1961 as a part of Severní město (Northern City). This was to include four separate but interconnected housing estates (Tuček, 2019). The housing estate consisted of nearly 10,000 flats (Janečková, 2017) in various types of apartment buildings and also in terraced houses close to the First Republic villa development (see Figure 12.2; Tuček, 2019, Řepková, 2019). The estate also had rich civic amenities, including a department store and a cinema in addition to kindergartens, primary schools, and shops (Janečková, 2017). In general, the apartments and amenities were designed to a higher standard than was common

(Řepková, 2019). For its architectural and urban design qualities, the housing estate was already highly rated in the 1970s and had a similar status to the Lesná housing estate in Brno (Švácha, 2019).



**Figure 12.2:** *Ďáblice housing estate—large prefabricated houses and terraced family houses.*  
**Photo:** *Petra Špačková (2021).*



**Figure 12.3:** *One of the alternatives of the planned CPI construction project in the Ďáblice housing estate.*

**Source:** *Pražský deník, vizualization CPI.*

In the period after 1989, no further significant construction took place. However, the area of the estate has been under considerable pressure from developers recently. They are trying to construct new buildings in open spaces as well as in the places currently occupied by low-rise amenity buildings (Švácha, 2019). Many experts therefore believe that the estate should be placed under heritage protection (e.g. Řepková, 2015).

### **Development of the number of inhabitants, houses, and apartments**

When examining the development of the number of inhabitants, houses, and flats in Kobylisy, we can identify two periods of intensive development. The first is the first half of the twentieth century and especially the period of the First Republic. Originally Kobylisy was a rural village with only 135 houses and 2,125 inhabitants in 1900. Fifty years later, however, it was home to more than 10,000 inhabitants residing in almost a thousand homes (see the population development chart in the map sheet).

Despite this relatively intensive development, Kobylisy experienced the most concentrated increase in the number of inhabitants and expansion of housing in connection with the construction of the large housing estate Ďáblice in the late 1960s and especially in the 1970s in addition to a smaller housing estate in the vicinity of Horňátecká Street (from late 1940s). In 1980, the district had the largest population in its history: 37,000. Although other smaller residential buildings were built in the following decades as evidenced by the slightly increasing number of houses and apartments, the population has steadily declined since then. In 2019, only 28,000 residents lived in the Kobylisy cadastre. The situation is similar to other housing estates (Špačková, Pospíšilová, 2017) and is related to the gradual reduction in household size associated with the natural transformation of formerly young families moving into new apartments (as adult children leave the shared household), as well as the general trend of changing household structure and size.

### **Development of the social environment and age structure**

In the period before the First World War, Kobylisy was inhabited mainly by people who worked in agriculture and industry and found there mainly cheap housing with low rents (Špačková, Nemeškal, 2015a). This is illustrated by the structure of the population by social status in 1921: three-quarters of the population were workers and labourers (Špačková, Nemeškal, 2015c). Despite intensive construction during the First Republic, which also included villas for residents of higher socioeconomic status, the overall image of Kobylisy did not change significantly. Accordingly, Julie Moscheles (1937) categorised the district as one of very low economic status. Similarly, Jiří Král, a decade later (1946), describes the inhabitants as socially weak.

The 1970 census of population, houses, and flats shows that Kobylisy retained a below-average social status even during the first half of the socialist period. The proportion of inhabitants with a secondary or higher education was below average (26% vs. 31% for Prague as a whole) and the proportion of workers was slightly higher (45% vs. 43%). However, a degree of spatial

differentiation in the cadastral area is evident. A higher proportion of the working-class population and those with a lower level of education lived in Dolní Kobylisy (pre-war construction) and also in Staré Ďáblice near the Ďáblický cemetery. On the other hand, the higher socioeconomic status was shown in the area of ZSJ Pod Kobyliskaou vozovnou, where the housing estate was built in the vicinity of Horňátecká Street.

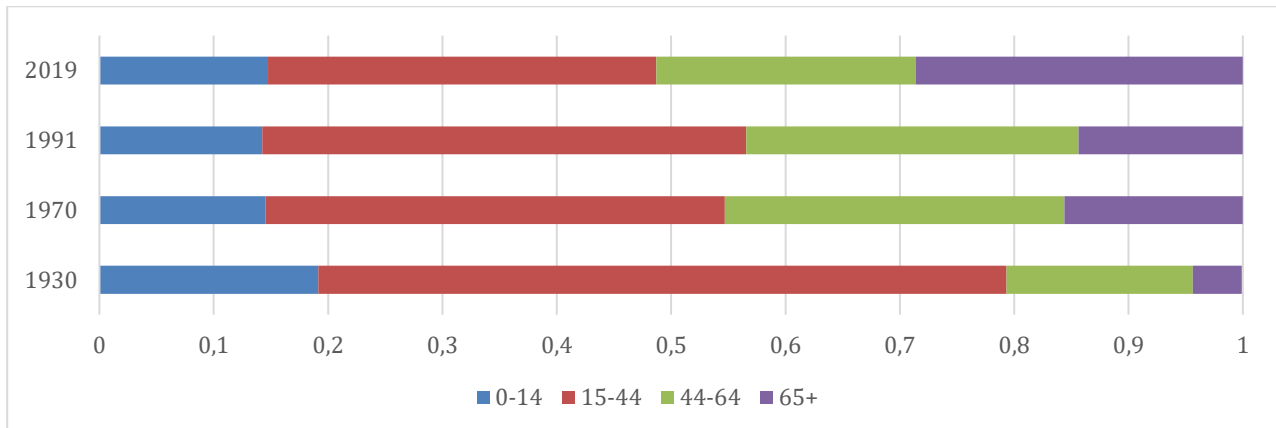
New residents of the Ďáblice housing estate showed relatively higher educational attainment. Young families with children were the characteristic group of residents of the newly built flats. Due to the increasing availability of education during the twentieth century, young people generally achieved higher levels of education (Špačková, Pospíšilová, 2017). However, the population structure was still very diverse—a distinctive feature of the Ďáblice housing estate. According to the testimonies of long-term residents, apartments in the housing estate were provided to prominent members of the regime (communist officials, actors, singers, sportsmen), diplomats or middle-class intellectuals as well as workers and socially disadvantaged residents (Čtvrtlíková, 2019, Mlčoch, 2019, Pufflerová, 2019). In 1980, Kobylisy was one of the neighbourhoods with the highest level of education in Prague (Špačková, Nemeškal, 2015b), and a high proportion of employees (or a low proportion of workers) lived there (Špačková, Nemeškal, 2015c).

In the post-socialist period, Kobylisy became one of the neighbourhoods whose position within the city was worsening (such as Háje, Střížkov, or Krč). Although there was still an increase in the educational level of the population, this process was significantly slower than in the city as a whole (Špačková, Nemeškal, 2015b). In general, Kobylisy was one of the districts with an average level of education (Špačková, Nemeškal, 2015b) and an average share of employed people in the three highest categories of the International Standard Classification of Occupations (Špačková, Nemeškal, 2015c).

The areas with a high level of education included two parts of the Ďáblice housing estate (ZSJ Kobylisy u hvězdárny, with terraced family houses, and ZSJ Nové Ďáblice—the northern part of the Ďáblice housing estate): the pre-war area of Kobylisy, complemented by several new residential projects (ZSJ Horní Kobylisy), and ZSJ Pod Čimickým hájem with pre-war family houses and several prefabricated houses. On the other hand, a low educational level was reported in ZSJ Dolní Kobylisy with its pre-war housing and, more recently, also in ZSJ Ďáblice-východ and Pod Ládvím, which form the eastern and northern part of the Ďáblice housing estate.

Similar to the social structure, the age structure of the population of Kobylisy has changed significantly over the last century. In 1930, during a period of rapid development in Prague, a very young population lived in Kobylisy. A similar situation prevailed in most of Prague's neighbourhoods. Three-fifths of the population was made up of people between 15 and 44 years of age (see Figure 12.4). This and the child component of the population under 14

(19%) never again had such a high share of the total population. In contrast, seniors over 65 were only 4% of the population.



**Figure 12.4:** Age structure changes in the population of Kobylišy.

**Source:** ČSÚ (2020b), SLDB (1930; 1970; 1991).

The population, which had moved to Kobylišy during the First Republic, gradually aged over the socialist period. A large group aged 60 years and over can be seen in the age pyramid for 1970—already more than 16% of the total population. The young population between 15 and 29 years of age who moved into the new housing built in the post-war period was also more significant.

In the second half of the socialist period, the development of the age structure of the population was significantly impacted by the construction of the Ďáblice housing estate. In 1991, a typical two-generation age structure was evident. In the age pyramid we can clearly see the original generation of parents (then aged 40–54 years) and children (aged 10–24 years). Unlike other estates (such as Jižní Město), the senior population was also represented in the estate due to the pre-war and early post-war residential development.

A further ageing of the two-generation age structure of the inhabitants of the Kobylišy housing estate has been recorded in the last 30 years. This is linked to a significant increase in the proportion of senior citizens: almost one-third of the population is already aged 65 and over. However, there is a clear increase in the proportion of residents of younger productive age as a result of the migratory attractiveness of Prague for residents of other Czech regions and their migration to Prague.

The last characteristic of the population can be assessed through mapping citizenship. In 2019, 9% of the total population had a nationality other than Czech. Ukrainians (35%), Slovaks (19%), Russians (9%), and Vietnamese (5%) were the most represented. A higher proportion of foreigners lived in the older parts of Kobylišy—11–14% in the pre-war and early post-war developments. In BSU Pod Kobyliškou vozovnou there was also a significantly higher proportion of Ukrainians (44% of the total number of foreigners), and in BSU Dolní Kobylišy

there were more often residents of Vietnamese nationality (12%). On the other hand, relatively fewer foreigners lived in areas with housing estates (around 6–7%), with Slovaks being more often represented.

## References:

BRONCOVÁ, D., POLÁK, M. (2014): *Praha 8 známá neznámá*. MILPO, Praha.

ČTVRTLÍKOVÁ, M. (2019): Krásné sídliště Ďáblice. In: Lehkoživová, I., Platil, J., Tuček, O. (eds.): *Sídliště Ďáblice, Spolek přátel sídliště Ďáblice*, Praha, s. 96–97.

JANEČKOVÁ, M. (2017): Praha – Ďáblice. In: Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K.: *Paneláci 1. Uměleckoprůmyslové museum*, Praha, 304–311 s.

KRÁL, J. (1946): *Zeměpisný průvodce Velkou Prahou a její kulturní oblastí*. Melantrich, Praha.

MLČOCH, L. (2019): Duchovní rozměr sídliště. In: Lehkoživová, I., Platil, J., Tuček, O. (eds.): *Sídliště Ďáblice, Spolek přátel sídliště Ďáblice*, Praha, s. 40–41.

MOSCHELESOVÁ, J. (1937): The Demographic, Social and Economic Regions of Greater Prague: A Contribution to Urban Geography. *Geographical Review*, 27 (3): 414–429.

PRAHA NEZNÁMÁ (2021): Seidlova kolonie. Available online: <https://www.prahaneznamy.cz/praha-8/kobylisy/seidlova-kolonie/> [cit. 22. 7. 2020].

PUFFLEROVÁ, I. (2019): První děti sídliště. In: Lehkoživová, I., Platil, J., Tuček, O. (eds.): *Sídliště Ďáblice, Spolek přátel sídliště Ďáblice*, Praha, s. 38–39.

ŘEPKOVÁ, H. (2015): Problematika památkové ochrany sídlišť na příkladu sídliště Ďáblice. *Zprávy památkové péče*, r. 75, č. 4, s. 313–321.

ŘEPKOVÁ, H. (2019): Urbanismus a architektura sídliště. In: Lehkoživová, I., Platil, J., Tuček, O. (eds.): *Sídliště Ďáblice, Spolek přátel sídliště Ďáblice*, Praha, s. 36–69.

ŠPAČKOVÁ, P., NEMEŠKAL, J. (2015a): *Sociální status obyvatel meziválečné Prahy*. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Available online: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/historie> [cit. 22. 7. 2021].

ŠPAČKOVÁ, P., NEMEŠKAL, J. (2015b): *Vzdělanost v Praze*. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Available online: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/historie> [cit. 22. 7. 2021].

ŠPAČKOVÁ, P., NEMEŠKAL, J. (2015c): *Postavení v zaměstnání v Praze*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Available online: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/historie> [cit. 22. 7. 2021].

ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L. (2017): Proměna obyvatelstva vybraných obytných celků krásné fáze. In: Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K.: *Paneláci 1*. Uměleckoprůmyslové museum, Praha, 312–320 s.

ŠVÁCHA, R. (2019): Krásné sídliště Ďáblice. In: Lehkoživová, I., Platil, J., Tuček, O. (eds.): *Sídliště Ďáblice*, Spolek přátel sídliště Ďáblice, Praha, s. 8–13.

TUČEK, O. (2019): Vznik sídliště. In: Lehkoživová, I., Platil, J., Tuček, O. (eds.): *Sídliště Ďáblice*, Spolek přátel sídliště Ďáblice, Praha, s. 14–35.

WIMMER, M. (2000): *Ďáblice*. Maroli, Praha, 146 s.

### Data sources:

ANDRÉ, K. (1902): *Mapa politického a školního okresu karlínského složeného ze zastupitelských okresů karlínského a brandýského n./L. v království Českém*. Okresní výbor Karlínský. 1 : 25 000.

ARCČR 500 (2016): *Databáze vektorových GIS vrstev*.

BOHÁČ, A. (1923): *Hlavní město Praha: studie o obyvatelstvu*. Státní úřad statistický, Praha.

BOHÁČ, Z. (1976): Tisíciletý vývoj Prahy. *Historická geografie*, 14–15: 19–54.

CIZINECKÁ POLICIE (2019): *Interní databáze cizích státních příslušníků k 1. 1. 2018*.

CÍS. KR. STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ KOMISSE (1885): *Podrobný seznam míst v Čechách (podle sčítání 1880)*. Alfred Hölder, Vídeň.

CÍS. KR. STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ KOMISSE (1893): *Podrobný seznam míst v Čechách. Nově zmapován na základě výsledků sčítání lidu ze dne 31. prosince 1890*. Alfred Hölder, Vídeň.

CÍS. KR. STATISTICKÁ ÚSTŘEDNÍ KOMISE (1904): *Lexikon obcí pro království a země na říšské radě zastoupené: zpracován na základě výsledků sčítání lidu ze dne 31. prosince 1900. IX., Čechy*. C.k. statistická ústřední komise, Vídeň.

C. K. MÍSTODRŽITELSTVÍ (1872): *Seznam míst v království českém podle výsledků sčítání lidu z 31. prosince 1869*. C. k. místodržitelství, Praha.

C. K. MÍSTODRŽITELSTVÍ (1913): *Seznam míst v království Českém*. C.k. místodržitelství, Praha.



ČSÚ (1970): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 12. 1970. Elektronická databáze dat, upraveno podle Statistického lexikonu. Český statistický úřad, Praha. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (1980): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 11. 1980. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (1991): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 3. 3. 1991. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2001): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2011): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2019): Obyvatelstvo a rozloha katastrálních území Prahy 2000–2019. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2019): Databáze demografických údajů za obce ČR. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2020): Obyvatelstvo podle pohlaví a věkových skupin v urbanistických obvodech Prahy k 31. 12. 2019. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ a MV (2007): *Statistický lexikon obcí České republiky 2007*. Český statistický úřad a Ministerstvo vnitra ČR.

ČÚGK (1972-3): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Český úřad geodetický a kartografický, Praha.

ČÚGK (1977-1981): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Český úřad geodetický a kartografický, Praha.

ČÚGK (1984-7): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Český úřad geodetický a kartografický, Praha.

ČÚZK (1990-5): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Český úřad zeměměřičský a katastrální, Praha.

ČÚZK (1999-2000): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Český úřad zeměměřičský a katastrální, Praha.

ČÚZK (2020): Originální mapy stabilního katastru 1836–1843. 1:2 880. Český úřad zeměměřičský a katastrální, Praha. Available online: <https://archivnimapy.cuzk.cz/uazk/pohledy/archiv.html> [cit. 22. 7. 2020].

FEDERÁLNÍ STATISTICKÝ ÚŘAD (1967): *Statistický lexikon obcí ČSSR 1974*. Federální statistický úřad, Praha.

IPR (2020): Archiv leteckých snímků (Ortofotomap). Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Available online: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv/> [cit. 22. 7. 2020].

PALACKÝ, F. (1848): *Popis království Českého: čili Podrobné poznamenání všech dosavadních krajůw, panství, statkůw, měst, městeček a wesnic, někdejších hradůw a twrzí, též samot a zpustlých osad mnohých w zemi České, s udáním jejich obywatelstwa dle popisu r. MDCCCLIII vykonaného*. J. G. Kalve, Praha.

PŘÍSPĚVATELÉ OPEN STREET MAP (2020): Databáze vektorových GIS vrstev. Available online: [openstreetmap.org](https://openstreetmap.org) [cit. 22. 7. 2020]

REGULAČNÍ PLÁNY STÁTNÍ REGULAČNÍ KOMISE (1939): Stopceny. Ceny stavebních pozemků 1:2880. Geoportal hl. m. Prahy. Available online: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/srk/> [cit. 22. 7. 2020].

ŘSCP (2020): Cizinci v Česku. Interní anonymizovaná databáze. Ředitelství služby cizinecké policie ČR, Praha.

SLDB (1970): Výsledky Sčítání lidu, domů a bytů. Urbanistické obvody v Praze. Český statistický úřad, Praha.

SLDB (1991): Výsledky Sčítání lidu, domů a bytů. Urbanistické obvody v Praze. Český statistický úřad, Praha.

SLDB (2011): Výsledky Sčítání lidu, domů a bytů. Urbanistické obvody v Praze. Český statistický úřad, Praha.

STATISTICKÁ KOMMISSE KRÁL. HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1895): *Poměry příbytečné v královském hlavním městě Praze a ve spojených s městskou statistickou kommissí obcích, zejména v Karlíně, na Smíchově, na Královských Vinohradech a v Žižkově, jakož i v jiných pěti obcích sousedních dle výsledků popisu ze dne 31. prosince 1890*. Statistická kommise královského hlavního města Prahy a spojených obcí, Praha.

STATISTICKÁ KOMMISSE KRÁL. HLAV. MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1906): *Sčítání lidu v Král. hlav. městě Praze a obcích sousedních provedené 31. prosince 1900. Díl II, oddělení II. Poměry příbytečné v Praze*. Statistická kommise královského hlavního města Prahy a spojených obcí, Praha.

STATISTICKÁ KOMISE KRÁLOVSKÉHO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1911): *Hlavní výsledky popisu obyvatelstva ze dne 31. prosince 1910 v král. hlav. městě Praze a obcích okolních*. Statistická komise královského hlavního města Prahy a spojených obcí, Praha.

STATISTICKÝ LEXIKON (1934): *Statistický lexikon obcí v Republice československé. Na základě sčítání lidu z 1. prosince 1930. Díl I. Čechy*. Praha, Orbis.

STATISTICKÝ LEXIKON OBCÍ ČSSR 1965 (1966): Podle správního rozdělení 1. ledna 1965, sčítání lidu, domů a bytů 1. března 1961, SEVT, Praha.

STÁTNÍ ÚŘAD STATISTICKÝ (1924): *Statistický lexikon obcí v republice Československé*. Státní úřad statistický, Praha.

STÁTNÍ ÚŘAD STATISTICKÝ (1934): *Sčítání lidu v Republice československé ze dne 1. prosince 1930. Díl I. Růst, koncentrace a hustota obyvatelstva, pohlaví, věkové rozvrstvení, rodinný stav, státní příslušnost, národnost, náboženské vyznání*. Státní úřad statistický, Bursík a Kohout, Praha.

STÁTNÍ ÚŘAD STATISTICKÝ A MINISTERSTVO VNITRA (1955): *Statistický lexikon obcí Republiky československé*. Státní úřad statistický a ministerstvo vnitra, Praha.

SZKÚ (1951): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Státní zeměměřičský a kartografický ústav, Praha.

URRLAB (2013): *Administrativní hranice katastrálních území Hlavního města Prahy 1921-2011*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Urbánní a regionální laboratoř, Praha. Available online: <http://www.historickygis.cz/shp-vrstvy> [cit. 22. 7. 2020].

ÚSGK (1955-8): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha.

ÚSGK (1962-8): Státní mapa 1 : 5 000 odvozená. Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha.