# 18 | DOBŘICHOVICE—FROM THE OSTENTATIOUS VILLAS OF THE FIRST REPUBLIC TO A MODERN SUBURB



## Jiří-Jakub Zévl

Dobřichovice is a village located approximately five kilometres south of the Prague borders in the valley of the Berounka River. Roughly half of its territory is occupied by the elevated terrain at the foot of the Brdy Mountains, the highest point of which is Hvíždinec (476 m above sea level). The second half of the area consists of river floodplains, where the vast majority of buildings are located. Dobřichovice is therefore threatened over the long-term by floods. Today, there is only one seat on the territory of the municipality, which freely passes on the residential development of the neighbouring municipalities of Všenory and Lety on the borders of the municipality. Neighbouring Karlík also used to be a part of the village. The village became known to a large portion of the Czech public on 20 August 2012 when it recorded a Czech temperature record of 40.4 °C.

The development of Dobřichovice has been influenced by two main periods of growth. The first period begins in the second half of the nineteenth century when Prague's higher society headed here. Development continued until the first decade of the socialist period, followed by stagnation. The second period, a period of regrowth, followed the Velvet Revolution, when the process of suburbanisation resumed. Dobřichovice has undergone a dramatic change in a century and a half. The original village standing at the ford across the Berounka has become more and more of a Prague suburb ever since the second half of the nineteenth century. Although Dobřichovice is not administratively part of Prague, it is undoubtedly part of the Prague agglomeration. The close functional connection with Prague is evident in terms of the labour market, number of services, and transport.

Dobřichovice is named after the Slavic tribe Dobřichov, which had a fortress protecting the local ford on the banks of the Berounka. However, the first written mention of Dobřichovice dates back to 1253, when King Wenceslas I donated Dobřichovice to the Kings of the Cross with the red star. The further history of the village was then closely connected with this order (Dobřichovice, 2009). The state of the village (including the chateau and the ford) in the period before the first significant wave of development is shown in figure 18.1.

The prosperity of Dobřichovice has been closely connected with its location near Prague, which developed dynamically in the industrial nineteenth century. In 1862, the Czech Western Railway was put into operation on the right bank, connecting the Prague suburbs of Smíchov with Pilsen and Furth im Wald on the German border (Navrátil, 2012). The significance of this realisation is illustrated by the magnificent character of the station building. A local school was

also opened in the same year, and, in 1897, a bridge over the Berounka was opened (Dobřichovice, 2009). The development of the village is documented by the fact that in 1876, Emperor František Josef I promoted Dobřichovice to a township (Pánek, 2006).

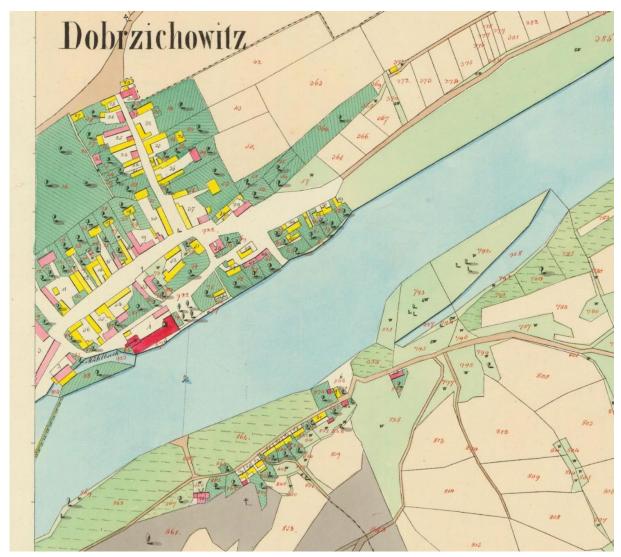


Figure 18.1: Dobřichovice on the map of the Stable Cadastre (1842).

**Source:** ČÚZK (2021).

Unlike the suburbs on the very edge of what was then Prague (e.g., Smíchov, Karlín), Dobřichovice was not a workers' town with apartment buildings. Good transport accessibility through the Berounka valley and also a pleasant natural environment attracted mainly the Prague bourgeoisie, which is evident in the development of not only Dobřichovice but also the surrounding villages, such as Černošice, Všenory, and Řevnice. From this period comes a number of magnificent villas, which served mainly as summer residences for high society, such as industrialists or intellectuals. In Dobřichovice, these villas are located mainly on the right bank of the river (the southern part of the settlement), in the part called Brunšov. The appearance of the locality at the beginning of the twentieth century is shown in the historical

postcard in figure 18.2. The map sheet in this area shows over a dozen buildings that were built before 1882. However, the vast majority of local villas were built after this year, at the beginning of the twentieth century and during the First Republic. The development on the right bank of the river is characterised by a relatively free spatial pattern with a network of variously twisted streets, which contrasts with the development on the left bank, where a rectangular network of streets is visible. The sloping terrain at the foot of the Brdy Mountains contributes to the looser character of the development in the south of the settlement.



**Figure 18.2:** Pre-war villas on the right bank of the Berounka River in 1909. **Source:** Dobřichovice.info (2021).

Major development took place in the first half of the twentieth century. In 1918, the village was electrified (Rákosník, 2021) mainly due to the initiative of local businessman Karel Havlík, who built a power plant near the Dobřichovice mill and a distribution network (Paměť národa, 2021). The development of buildings occurred in the twentieth century across all settlements within the village—an overview from 1930 is offered in Table 18.1. In the northern part of the village, there are also houses or clusters of houses separated from the Dobřichovice built-up area. The largest cluster is Pod Bukovskou on the main road to Prague. However, even the historic core itself is undergoing significant changes at this time; settlement on the right bank is developing, but, above all, new residential areas are being built around the historic core. This development has a distinctly regular character with a rectangular street network. There is also a square municipal park (northwest of the castle) and a number of public buildings, including a new school. A specific type of development is the industrial zones in the northwest and

northeast of the village, along the main road to Prague. Furthermore, the beginning of the recreational cottage area V Luhu can be observed between the Berounka and the railway line. The physical structure of the village is strongly influenced by the location of three panel buildings in the west of the residence (see figure 18.3) but in close proximity to the town centre.

Settlement	Character	Number of houses	Population
Dobřichovice	market town	345	1,461
Karlík	village	40	227
dispersed temporary dwellings	dispersed temporary dwellings	11	32
myslivna	hunting lodge	2	8
Dobřichovice—total	market town	398	1,758

Table 18.1: Settlements forming the cadastral territory of Dobřichovice (Census 1930).

Source: Statistical Lexicon (1934).

Dobřichovice entered the post-revolutionary period with a significant internal debt. However, this is relatively typical for the surroundings of Prague, which was long neglected under socialism. The village was not supplied with gas, the water supply and sewerage were not available to a significant part of the village, and other networks required repairs. In 1990, the original bridge over the Berounka River was demolished and replaced by a temporary military bridge (Dobřichovice, 2009). In addition to a correction of the internal debt, the post-revolutionary years also meant a significant democratisation of decision-making. In Dobřichovice, this change led to the separation of Karlík, which became an independent municipality. A fundamental change for the social and physical environment of the municipality was mainly an economic and social transformation. After the restoration of the free housing market and especially after the introduction of mortgages, the process of suburbanisation began to revive (Ouředníček, Špačková, 2013).

The pattern of new construction in Dobřichovice thus does not differ in any way from the way in which suburban development has taken place over the last 30 years. This is typical especially for construction on vacant plots within an already existing urban area or in newly defined zones on its edge (Ouředníček, 2007; Zévl, Ouředníček, 2021). However, despite the significant increase in population, there has been no significant expansion of the built-up area. The newly defined zones, which are therefore rather an exception, can be found in the west of the town, at the borders with Lety, or in the east by the main road to Prague and by the river. It is on the eastern edge of the town where industrial zones of a relatively small area are zoned for Prague's commercial suburbanisation.



Figure 18.3: Prefabricated panel houses in Dobřichovice.

Photo: Jiří-Jakub Zévl (2021).

In addition to new construction, the physical environment of Dobřichovice is changing through the rebuilding of existing buildings. A significant number of these buildings were renovated or even expanded in the post-revolutionary period. Larger interventions include the conversion of recreational facilities in the recreational cottage area in the east of the town by the river into permanent housing. In these cases, it is mainly the complete replacement of the original buildings with new ones. Probably the most significant change is the reconstruction of the town core. It includes the reconstruction of the original buildings, as well as the construction of new, especially public buildings and apartment buildings; the construction of a new bridge over the Berounka River (1997); the gasification of the town (since 1999); and the reconstruction of the weir. The development of the town was significantly affected by the devastating flood in the summer of 2002, which flooded the part on the left bank of the river up to the main road (see figure 18.4). A footbridge over the river in the east of the town was also demolished. However, a new footbridge was built a year later. In the following years, a number of streets were reconstructed, and the water supply network was completed.



Figure 18.4: Dobřichovice, flooded in 2002.

Source: Dobřichovice (2020).

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

Although the first changes in Dobřichovice began in the second half of the nineteenth century, the population (Dobřichovice and Karlík) did not grow dramatically and ranged from 800 to 850 inhabitants. The dynamic development comes after 1900, when First Republic suburbanisation began to show in the villages of the Berounka valley. The population began to grow rapidly, and, in the 1930s, more than 1,531 people lived in Dobřichovice, more than double that of 1900. Of course, the increase in the number of houses from 122 to 398 between 1900 and 1930 also corresponds with this development.

For Dobřichovice, the post-war period also saw a continuation of growth from the First Republic. However, the peak came in 1961, when the population reached 2,699. There was a slight fluctuation in the form of population decline, followed by stagnation until the early 1990s, during which the population remained above 2,600 inhabitants. Housing development during the socialist period followed a similar track. The peak came in 1950, when there were 603 houses in Dobřichovice. Even in this case, however, there was a decrease of about sixty houses. In the following decades, the number of houses grew, and, in 1980, it exceeded the 1950 amount. By 1991 there were over seven hundred houses in Dobřichovice (and Karlík).

Although the post-revolutionary suburbanisation was not significantly reflected in the Dobřichovice area, in terms of population, there was significant growth. In Dobřichovice itself

(excluding Karlík), the number increased from 2,438 in 1991 to 3,410 in 2011 and then to 3,739 in 2020 (ČSÚ, 2015; 2021), that is, by a total of 53%. The population development of the town is of course reflected in an increase in the number of houses. From 681 houses in 1991, the number increased by 28% to 873 houses in 2011 (ČSÚ, 1992; 2013). Among the newly built buildings, family houses clearly dominate, but apartment houses have also been built. The total number of dwellings therefore increased by 37% between 1991 and 2011, specifically from 1,022 to 1,402.

## Development of the social environment and age structure

The social environment of Dobřichovice began to change in the second half of the nineteenth century with the first wave of development. The original village became the target of the richest segment of the population. The first villas were built on the right bank of the Berounka River, that is, separate from the original village core. Like other villages in the Berounka valley, Dobřichovice was, in the years to come, the target of a mainly well-off population and was not a working-class suburb like other villages in the immediate vicinity of Prague.

During the socialist era, Dobřichovice became a popular location for cottages. Around 1970, strong generations from the post-war period are evident in the age structure of the Dobřichovice population. Dobřichovice therefore had a relatively balanced population structure with a significant share of the population under 30 years of age. Until 1991, the age structure of the population was significantly structured. The strong generation were people on the threshold of adulthood and people of retirement age.

Post-revolutionary suburbanisation fundamentally changed the social structure. Migration is also reflected in the age structure as the new inhabitants of the town were very often young families with children. The age structure of the population shows significantly higher values for the population under 15 years of age compared to the national average, which is a typical phenomenon in suburban municipalities. At the same time, it is true that Dobřichovice, like the surrounding villages, is one of the most lucrative localities within the Prague suburbs. They are attractive due to the presence of the railway and the pleasant natural environment, but also due to the quality of the residential environment.

The ethnic structure in 1930 showed a relatively higher number of non-Czech inhabitants, which made up a total of 4.2% of the village's population. Out of the 75 people, 42 were of German nationality and 27 were foreigners. The structure by citizenship is different today: A small number of foreigners live in the town, among which Ukrainians predominate (36% of the total number of foreigners), followed by Slovaks (30%), Russians (9%), Germans (4%), and Americans (3%). In the case of other foreign citizens, there are only a handful of persons.

#### **References:**

DOBŘICHOVICE (2009): Historie. Oficiální stránky obce. Available online: https://www.dobrichovice.cz/mesto/o-meste/historie/ [cit. 8. 5. 2021].

DOBŘICHOVICE (2020): Povodně 2002. Available online: https://www.dobrichovice.cz/mesto/fotogalerie-mesta/fotografie-z-povodni-2002/povodne-2002-1138cs.html [cit. 29. 6. 2021].

DOBŘICHOVICE.INFO (2021): Pohled na řeku a hostince. Available online: http://www.dobrichovice.info/mapa?h=Brun%C5%A1ov&z=mapa [cit. 29. 6. 2021].

NAVRÁTIL, M. (2012): Před stoletím a půl propojila Česká západní dráha Prahu s Plzní. Železničář. Available online: https://zeleznicar.cd.cz/zeleznicar/historie/pred-stoletim-a-pul-propojila-ceska-zapadni-draha-prahu-s-plzni/-1583/24,0,,/ [cit. 26. 6. 2021].

OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Differential Suburban Development in the Prague Urban Region. Geografiska Annaler: Human Geography, 89B (2): 111–125.

OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P. (2013): Teoretické přístupy a současná témata výzkumu suburbanizace. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (eds.): Sub Urbs: krajina, sídla a lidé. Academia, Praha, 13–36.

PAMĚŤ NÁRODA (2021): Antonín Havlík. Available online: https://www.pametnaroda.cz/cs/havlik-antonin-20171008-0 [cit. 29. 6. 2021].

PÁNEK, M. (2006): Slovo starosty. Informační list, 12, 23, 1.

RÁKOSNÍK, J. (2021): Jak se Česko postupně připojilo do elektrické zásuvky. *E.ON Energy Globe*. Available online: https://www.energyglobe.cz/temata-a-novinky/jak-se-cesko-postupne-pripojilo-do-elektricke-zasuvky [cit. 29. 6. 2021].

ZÉVL, J.-J., OUŘEDNÍČEK, M. (2021): Measuring the morphology of suburban settlements: Scale-dependent ambiguities of residential density development in the Prague Urban Region. *Moravian Geographical Reports*, 29 (1): 27–38.

#### Data sources:

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.

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.

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.

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.

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

ČSÚ (1992): Pramenné dílo 1991. Sčítání lidu, domů a bytů k 3. 3. 1991. 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.

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

ČSÚ (2013): Pramenné dílo – 2011. Sčítání lidu, domů a bytů k 25. 3. 2011. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2015): Historický lexikon obcí České republiky – 1869–2011. 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 (2021): Dobřichovice (okres Praha-západ). Demografický vývoj. Veřejná databáze – vše o území. Český statistický úřad, Praha. Available online: https://vdb.czso.cz/ [cit. 29. 6. 2021].

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 zeměměřický a katastrální, Praha.

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

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

ČÚZK (2021): Archiv – Císařské povinné otisky stabilního katastru 1 : 2 880 – Čechy. *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Available online: https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2\_a\_6C\_1215-1\_4 [cit. 29. 6. 2021].

ČÚZK (2021): Archiv leteckých snímků (Ortofotomap). Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha.

ČÚZK (2021): Katastrální mapy 1 : 2 880 evidenční 1982 – 1921. 1 : 2 880. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha. Available online: https://geoportal.cuzk.cz/(S(0el3yq4o4ao5jqzitrgwvx11))/Default.aspx?mode=TextMeta&si de=dSady\_archiv&metadataID=CZ-CUZK-VYC-R&head\_tab=sekce-02-gp&menu=2918 [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 králowstwí Českého: čili Podrobné poznamenání wšech dosawadních krajůw, panstwí, 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.

PŘISPĚVATELÉ OPEN STREET MAP (2020): Databáze vektorových GIS vrstev. Available online: 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].

STATISTICKÁ KOMMISSE KRÁL. HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY A SPOJENÝCH OBCÍ (1895): Poměry příbytečné v královském hlavním městě Praze a ve spojených s městskou statistickou kommissí obcech, zejména v Karlíně, na Smíchově, na Královských Vinohradech a v Žižkově, jakož i v jiných pěti obcech sousedních dle výsledků popisu ze dne 31. prosince 1890. Statistická kommisse 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 obcech sousedních provedené 31. prosince 1900. Díl II, oddělení II. Poměry příbytečné v Praze.* Statistická kommisse 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 obcech 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 (1974): Statistický lexikon obcí ČSSR. Podle správního rozdělení k 1. lednu 1970, sčítání lidu, domů a bytů k 1. prosinci 1970. Federální statistický úřad, Praha.

STATISTICKÝ LEXIKON (2007): Statistický lexikon obcí České republiky 2007. Podle správního rozdělení k 1. 1. 2007 a výsledků sčítání lidu, domů a bytů k 1. březnu 2001. Český statistický úřad a Ministerstvo vnitra ČR.

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 zeměměřický a kartografický ústav, Praha.

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.

ÚSTŘEDNÍ KOMISE LIDOVÉ KONTROLY A STATISTIKY A MINISTERSTVO VNITRA (1966): Statistický lexikon obcí ČSSR 1965: podle správního rozdělení 1. ledna 1965, sčítání lidu, domů a bytů 1. března 1961. Ústřední komise lidové kontroly a statistiky a ministerstvo vnitra, Praha.

WAGNER, J., E. (1904): Mapa okresu berounského v Pražském kraji: podle nejnovějších a nejbezpečnějších pramenů sestavena a vydána k založení obecních knihoven ve veškerých okresích kraje Pražského. Karel André, Praha. Available online: http://www.chartae-antiquae.cz/cs/maps/42258 [cit. 22. 7. 2020].