

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 60 (1973)
Heft: 8: Banken, Büros und Büromöbel

Artikel: Skandal um leere Büros in London = Le scandale des bureaux vides à Londres = A public scandal : empty offices in Central London
Autor: Ryser, Judith
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-87605>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Skandal um leere Büros in London

Judith Ryser
dipl. arch. MSc, London



Wollte man die neuesten architektonischen Tendenzen im Bürobau illustrieren, würde sich London – wie wohl jede Grossstadt – bestens eignen. Während ein solches Unternehmen für andere Metropolen angebracht sein mag, wird hier davon abgesehen, da der Bürobau in London während der letzten Jahre eine völlig aussergewöhnliche Entwicklung durchlief und dadurch sogar die Grundsätze einer Diskussion über Architektur in Frage stellt.

Sichtbare Widersprüche

Obschon sich die Spezialisten über die Auslegung der komplexen Lage streiten, mögen ein paar neuere Planungsentscheidungen zur Erklärung der heute sichtbaren Widersprüche beitragen. Während nun mehr als 10 Jahren sind die Londoner Lokalbehörden an der Ausarbeitung eines Gesamtstrategieplans für London und das Südosteinzugsgebiet tätig. Es handelt sich um eine dichtbesiedelte, wohlhabende und ausserdem um die einzige Gegend Englands, deren Lebensstandard demjenigen der EWG gleichkommt. Der Plan versucht, Ansätze für Bevölkerungsdichte, nötige Arbeitsplätze, Wohnungsstandorte und Verkehr gesamthaft zu behandeln.

Die letzte Labour-Regierung vertrat geplante Dezentralisierung, in der Hoffnung, die Landpreise zu stabilisieren, die Verkehrsprobleme zu verringern und bessere Wohnverhältnisse zu schaffen. Eine strikte Kontrolle über Standort und Art der Arbeitsplätze gehörte zu diesem Programm. 1964 wurde ein Bauverbot für neue Bürogebäude mit gleichzeitiger Landerschliessung am Stadtrand erlassen, doch die erhoffte Mietesenkung trat nicht ein. Im Gegenteil, Büromieten verdoppelten sich während der letzten fünf Jahre und sind heute mit £ 10–20/sq.ft./Jahr höher als zum Beispiel in Frankfurt (£ 4/sq.ft), Paris (£ 7–8/sq.ft) oder New York (£ 4–15/sq.ft) mit weit kürzeren Verträgen (5–7 Jahre im Vergleich zu 21 Jahren in New York). Sunday Times, 2. 7. 1972

Entgegen elementarsten wirtschaftlichen Grundprinzipien brachte auch die anschliessende Torypolitik, welche das «Laisser-faire»-Prinzip wieder einführte, die Mieten nicht herunter, indem das Ministerium jährlich Baubewilligungen für Bürohäuser für weit über eine Million Quadratmeter Büroflächen in Zentral-London vergab. Der Londoner Stadtrat (Greater London Council – GLC) reduzierte diese Zahl in Wirklichkeit auf etwa 800 000 m² wegen akuter Wohnungsknappheit im Zentrum von London und überforderten Verkehrsnetzes, doch die Spekulanten holten nur etwa 60% der möglichen Baubewilligungen ein und waren ausserdem auf den Baustellen nur gerade soweit tätig, um die Bewilligung nicht zu verlieren.

Teure Büros jahrelang leer

Ein Grund dafür mag, trotz des gegenwärtigen Optimismus, welcher Englands Beitritt zur EWG zugeschrieben wird, in der Tatsache liegen, dass auch das konservative England nicht fähig war, sich aus seiner stagnierenden Wirtschaftslage zu heben. Firmen mussten sich mit ihren gegenwärtigen Räumlichkeiten abfinden, was zur Folge hatte, dass teure neue Bürobauten in der City und im Westend jahrelang leerstanden und manche auch heute noch nicht vermietet sind. Die leeren oder absichtlich nicht völlig fertiggestellten Büroflächen in Zentral-London werden auf etwa 700 000 bis 900 000 m² geschätzt, während die Zahl der Wohnungslosen in London, je nach Standpunkt, 200 000 bis eine Million beträgt.

Indessen sind die Bauträger und Finanzkräfte solcher Bürobauten keineswegs bankrott; im Gegenteil, sie haben sich in einer Zeitspanne von 15 Jahren mehrere Millionen Pfund Sterling eingeholt, leben publizitätslos in extravaganen Landsitzen weit von der City entfernt und sind fähig, von dort den Markt auch ohne politischen Nepotismus nach ihrem Gutfinden zu handhaben.

Eine übliche Erklärung für den wirtschaftlichen Widerspruch einer solchen Situation von Überangebot gekoppelt mit Mangelwert (bewirkt durch nichts einbringende Gebäude, für welche ausserdem Kapitalzinsen und Steuern aufgebracht werden müssen) liegt in der hohen Inflationsrate Englands. Sie scheint zu begründen, dass der stark steigende Kapitalwert der Gebäude den potenziellen Ertrag von festen Mieten weit übertrifft, was solche Immobilienunternehmen zu den besten Geschäften Londons macht.

Das heisst jedoch nicht, dass sich einfach irgendwer ein Stück Reichtum aus der Innenstadt herauschöpfen kann. Es stimmt, dass es sich um riesige, schwindelerregend schnell erungene Vermögen handelt; ein solcher Erwerb erfordert Geschick und raffinierte Kenntnis der Landmarkt- und Finanzlage sowie der Gesetzgebung. Nur wenige scheinen auf die Dauer in diesem Spiel zu überleben, vielleicht weil sie diskret hinter den Kulissen handeln und sich gegen Druck von aussen, trotz ihren widersprechenden Interessenkonflikten, solidarisch verteidigen. Solche kapitalkräftige Bauträger sind dann fähig, ungestört zentral gelegenes Land mit oder ohne bestehende Gebäudekomplexe zum Marktpreis aufzukaufen, dieses wiederum in grossen zusammenhängenden Stücken der Lokalbehörde abzugeben gegen die Bewilligung, einen Grossteil solcher mit langjährigem Pachtvertrag wiedererworbenen Grundstücke mit sehr hohen Dichten kommerziell zu überbauen, unabhängig von andersartigen, nicht wettbewerbsfähigen Bedürfnissen innerstädtischer Landnutzung.

An solchen Operationen nehmen jedoch nicht nur die Landmakler und Immobilienspekulanten teil. Auch die in diesem Spezialgebiet tätigen Berufsleute, und besonders die Architekten, scheinen der Komplexität dieser Situation besonders gut gewachsen zu sein und

reichlich zum – wenn auch nur finanziellen – Erfolg derartiger Unternehmen beizutragen.

Diese Entwicklung hat London schliesslich zum absurden Punkt gebracht, wo Gebäude ihrer elementarsten Funktion, nämlich menschliche Aktivitäten zu beherbergen, nicht mehr nachzukommen haben. Vielleicht war es dem Funktionalismus recht oder schlecht möglich bis heute zu überleben; die gegenwärtige Londoner Situation hingegen scheint dieser architektonischen Rechtfertigung den endgültigen Todesstoss zu verleihen.

Centre Point

Als wohl berühmtestes Beispiel, welches die öffentliche Meinung Londons jahrelang in Atem zu halten vermochte, soll <Centre Point>, das höchste, seit ungefähr 8 Jahren leerstehende Bürogebäude im Herzen Londons, aufgeführt werden.

Die Geschichte der Entstehung dieses Gebäudes wird ständig bis zu einem gewissen Grade von einem geheimnisvollen Mythos umgeben bleiben, denn dieser Charakterzug kennzeichnet die meisten Tätigkeiten Harry Hyams', des wohl erfolgreichsten Spekulanten in diesem Gebiet. Der Ursprung des <Centre Point>-Projektes kann hingegen konkret auf den Strassenplan des damaligen Stadtrats (London County Council – LCC) zurückgeführt werden, für welchen gewisse zentral gelegene Grundstücke benötigt wurden. Der damals (1958) sehr junge Hyams wurde in die Situation eingeführt, kaufte die nötigen Grundstücke zum Marktpreis auf, übergab das Land dem LCC und kriegte im Austausch die Bewilligung, das höchste Bürogebäude Londons (385 ft) auf diesem vom LCC für 150 Jahre zu einem jährlichen Festpreis von £ 18500 verpachteten Land zu erstellen.

Der Zeitpunkt dieses Handels lag äusserst günstig, da er vier Tage vor dem Inkrafttreten eines neuen Gesetzes zustande kam, welches verlangt, dass Baubewilligungen nur unter Kenntnis der betroffenen Landbesitzer erteilt werden können. Unter den neuen Bedingungen wäre es nämlich Harry Hyams niemals möglich gewesen, das Land zu erwerben. Ausserdem entging diese Bewilligung als letztem dem Bürobaurecht in Zentral-London, welches die Labour-Regierung kurz danach eingeführt hatte. Das hatte sofort zur Folge, dass der Wert des Gebäudes um ein Vielfaches in die Höhe schoss. Die auf dieser Basis errechneten Mieten (1,25 Millionen Pfund pro Jahr) waren selbstverständlich weitaus höher als die zur Zeit gängigen Mittelpreise (1968). Die weitere Bedingung, dieses 32geschossige Gebäude à 440 m² pro Etage an einen einzigen Kunden zu vermieten, vereinfachte die Verwaltung bedeutend für den Immobilienbesitzer, erschwerte aber die Möglichkeit, einen Abnehmer zu finden. Die wenigen Interessenten (die verstaatlichte Gesellschaft <British Steel Corporation> und die gegenwärtig in einen internationalen Skandal verwickelte <Lonroh>-Gruppe in Afrika) sahen auch später, als die allgemein steigenden Preise den 1968 festgesetzten Mieten näher kamen, immer noch von der Übernahme des Gebäudes ab, und zwar aus architektonischen Gründen.

Unförmige Räume

Doch der Hausarchitekt Oberst Richard Siefert, Inhaber einer erfolgreichen, sich auf innerstädtische Spekulationsbauten spezialisierenden Firma, begegnete solchen Ausführungen mit der Erklärung, dass seine Lösung von den vom LCC auferlegten Bedingungen betreffend Volumen, Freifläche auf Erdgeschossesebene und Nutzung abhängig war. Ironischerweise änderte die Planungsabteilung des Londoner Rats später ihre Meinung über die ursprüngliche Verkehrslösung und führte an ihrer Stelle ein Einbahnsystem ein, welches den vorgesehenen, so hart erworbenen Raum auf Erdgeschossesebene für ein Rondell nicht mehr benötigte; heute parken also bloss ein paar rote Busse auf diesem Goldpflaster, während ein ziemlich lieblos hingepflanzter Brunnen, der heute leer steht, auf der anderen Seite den dichtesten Fussgängerstrom Londons stockt. Der überschlank Turm mit in der Fassade liegenden Tragfertigteilen weist unförmige Räume an beiden Schmalseiten auf, und je zwei Vertikalverbindungsstränge unterbrechen die Längsachse des Gebäudes, die in Wirklichkeit zur Verkehrsfläche wird. Das Fenstermodul von 1,50 m ergibt entweder zu enge, 6 m tiefe oder überdimensionierte, 3 x 6 m grosse Räume. Als Bürolandschaft wird die Gesamtfläche als zu klein betrachtet, welche ausserdem nicht erlaubt, pro Etage ein ganzes Departement unterzubringen. Büromöblierungsspezialisten fanden, dass durch den Platzverlust pro Etage die Kosten pro Arbeitskraft auf £ 1000 zu stehen kommen im Vergleich zu den üblichen £ 800–830 für Londons luxuriöse Büroräumlichkeiten.

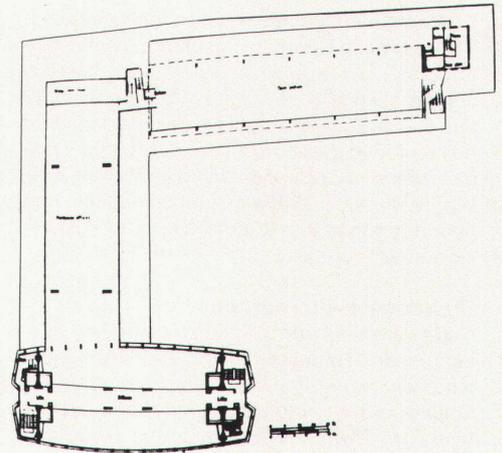
Diese Faktoren wurden wohl von der Lokalbehörde in Betracht gezogen, als sie letztes Jahr vorschlug, den Block entweder zu kaufen oder ihn mit auf ursprünglichen Baukosten basierten Mieten selbst zu verwalten oder zu benutzen. Mit der Genehmigung des Ministers erlaubt sich die englische Gesetzgebung (für gewisse Bedürfnisse), private Besitzer zum Verkauf ihrer Immobilien zu zwingen. Doch die Kompensationsgelder sind meistens so hoch, dass sich die Behörden solche Grundstücke nicht leisten können, besonders für Überbauungen mit sozialen Funktionen, für die der Staat zuständig ist. Deshalb war das Publikum, je nach Standpunkt, erstaunt oder empört, als der Tory-Minister im Sommer 1972 Vorschläge für eine neue Gesetzgebung gegen Exzesse von Landspekulationen und im besonderen gegen diese neue Entwicklung von leerstehenden Gebäuden einführte. Die Sache liegt pendent, doch war es Hyams plötzlich möglich, einen seiner vier seit Jahren leerstehenden Bürogebäudegiganten Mitte Juni 1973 an einen einzigen Grosskunden zu vermieten. Denn wenn man auch sämtliche Begründungen für die Unmöglichkeit, <Centre Point> an eine einzige Firma zu bringen, annimmt, so treffen diese weder für die anderen leerstehenden Gebäude noch für die übrigen, aus Steuergründen künstlich unfertig gehaltenen Bürobauten in der City und im Westend zu. In einer Situation, wo London eine Zunahme von 30000 Büroarbeitsstellen pro Jahr aufweist, ist in der Tat keine klassische wirt-

schaftliche Erklärung fähig, diesen Gesamtzustand zu rechtfertigen.

Die Grenzen des Kapitalismus

Obschon die Regierung das Ideal der freien Marktwirtschaft mehr denn je unterstützt, findet sie sich gleichzeitig mit daraus resultierenden Problemen konfrontiert, für die sie ebenfalls zuständig ist. Als Konsequenz solcher völlig innerhalb des Gesetzes vollzogenen und äusserst raffinierten Spekulationen nimmt die Anzahl derjenigen, welche immer noch genügend Einsatzkraft für das Spiel besitzen, derart ab, dass sie bald nicht mehr fähig ist, das kapitalistische System an sich zu erhalten. Die komplexen Funktionen der Londoner City erfordern schätzungsweise eine Bevölkerung von 8,5 Millionen, um die spezifischen Dienste versorgen zu können. Diese benötigt wiederum billigen Wohnraum und elementare Sozialdienste im Stadtinnern, wo die spekulativen Landpreise derartige Projekte praktisch verunmöglichen.

Es fragt sich also, ob auch dem Kapitalismus im Perfektionismus verankerte Grenzen gesteckt sind, jenseits deren die Spielregeln das



Spiel selbst aufs Spiel setzen. Auf jeden Fall bestimmen die Regeln der Baukunst die Umwelt nur insofern, als sie den Sozialregeln gehorchen. Lösen sich diese von den elementarsten menschlichen Bedürfnissen an Arbeitsgelegenheiten und Lebensraum, so bleibt der Architektur schliesslich nur noch ihre symbolische Funktion. Londons Silhouette verzahnt sich immer mehr zu einem Rachen von aufgetürmten Symbolen der Macht des Geldes, die durch den zusammenschumpfenden Wettbewerb auch an physischer Vielfältigkeit verlieren und die Stadt langsam zu einer funktionslosen Monoarchitektur verwandeln. (Quellen: Tagespresse; Government White Papers; Oliver Marriot: The Property Boom, Pan Piper 1967.)

PS: Heute (21. Juni 1973) erklärt Harry Hyams, dass er bereit sei, <Centre Point> geschossweise zu vermieten. Heisst das etwa, dass die obigen pessimistischen Schlüsse etwas voreilig waren und dass das Kräftespiel um städtischen umbauten Raum dennoch nicht auf die Dauer von einer einzigen Interessengruppe dominiert werden kann? ■

Le scandale des bureaux vides à Londres

Paradoxes évidents

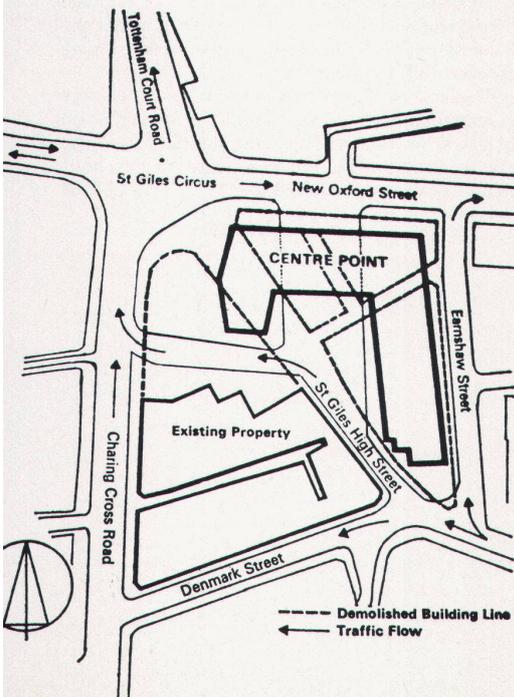
Depuis plus de dix ans, les autorités locales de Londres ont en chantier l'élaboration d'un plan d'ensemble d'aménagement de leur ville et de sa banlieue sud-est. C'est une région à forte densité de population aisée, la seule de toute l'Angleterre où le niveau de vie égale celui des pays du Marché commun. Le plan tente de définir des règles pour la densité de population, le nombre des emplois à fournir, l'emplacement des habitations et le trafic.

Le dernier gouvernement travailliste était en faveur d'une décentralisation planifiée dans l'espoir de stabiliser les prix des terrains, de rendre les problèmes de circulation moins aigus et de créer de meilleures conditions de logement. Un contrôle sévère de l'emplacement et des types d'emplois faisait partie de son programme. En 1964, une interdiction de bâtir de nouveaux locaux administratifs fut décrétée en même temps que l'on créait des lotissements à la périphérie de la ville. Toutefois la baisse des loyers espérée ne se produisit pas, bien au contraire. Les prix de location de bureaux doublèrent au cours du dernier lustre et sont aujourd'hui, atteignant 10-20 £/sq.ft/an, plus élevés qu'à Francfort, par exemple, avec 4 £/sq.ft/an, Paris (7-8 £/sq.ft/an) ou New-York (4-15 £/sq.ft/an)

teux de la City et du West End qui demeurèrent inoccupés pendant des années. Plusieus d'entre eux ne sont pas encore loués aujourd'hui. La surface totale de bureaux vides ou qui sont intentionnellement inachevés au centre de Londres est estimée à environ 700 000 à 900 000 m², alors que le nombre des sans-abris varie, suivant les points de vues, de 200 000 à un million.

Malgré tout, les maîtres d'œuvre et propriétaires de ces locaux ne font nullement banqueroute. Au contraire, ils ont amassé plusieurs millions de livres sterling dans une période de 15 ans, vivent retirés dans des propriétés extravagantes à la campagne, loin de la City, et sont en mesure, à partir de leurs retraites et même sans avoir recours au népotisme politique, de manipuler le marché selon leur bon vouloir.

Une explication au paradoxe économique d'une telle situation, comportant une offre surabondante liée à une moins-value (causée par des immeubles sans rapports pour lesquels des intérêts pour les capitaux investis et des impôts sont à payer), réside dans le taux élevé de l'inflation en Angleterre. Cette inflation semble prouver que la forte hausse des valeurs immobilières dépasse de beaucoup le rapport potentiel des loyers fixes. Dès lors les entre-



prises immobilières sont parmi les meilleurs affaires de Londres. Toutefois cela ne veut pas dire que n'importe qui peut aller puiser quelque richesse au cœur de la ville. Certes il s'agit de fortunes colossales, acquises à une vitesse vertigineuse; leur acquisition exige de l'adresse et une connaissance raffinée de la situation financière et du marché foncier ainsi que de la législation. Seul un petit nombre de spéculateurs paraît survivre, à la longue, à ce jeu, peut-être parce qu'ils agissent discrètement derrière les coulisses et se défendent solidairement contre toutes les pressions extérieures, malgré les conflits d'intérêts qui les opposent les uns aux autres. Des entreprises tellement solides financièrement sont capables, sans aucune gêne, d'acheter de terrains situés centralement, avec ou sans immeubles, au prix du marché, de céder ces terrains à grandes surfaces cohérentes aux autorités locales contre l'autorisation d'en utiliser une grande partie, reprise à bail à longs termes, pour y bâtir des bâtiments commerciaux à très forte concentration, tout cela indépendamment d'autres besoins d'utilisation du sol, moins concurrentiels.

L'exemple le plus tristement connu de ces agissements est le « Centre Point », bâtiment commercial le plus élevé de Londres qui est situé au cœur de la capitale, et qui demeure inoccupé depuis environ 8 ans. Cet édifice a tenu en haleine l'opinion publique pendant de nombreuses années. J.R. ■

Bureaux coûteux, vides pendant des années

L'une des raisons de cette anomalie est due au fait que, malgré l'optimisme régnant actuellement à la suite de l'entrée de l'Angleterre dans le Marché commun, le gouvernement conservateur n'a pas été plus capable que son prédécesseur de sortir le pays du marasme économique. Bien des entreprises doivent continuer à se contenter de locaux qu'elles occupent actuellement, de sorte que nombreux furent les nouveaux bâtiments administratifs coû-

pour des baux plus courts qui ne dépassent pas 5-7 ans contre 21 ans à New-York.

En dépit des principes économiques fondamentaux les plus élémentaires, la politique suivie par le parti conservateur succédant aux travaillistes et qui réintroduisit le laisser-faire, les loyers ne baissèrent pas lorsque le ministère accorda des permis de bâtir des locaux administratifs, d'une superficie totale bien supérieure à un million de m² annuellement, dans le centre de Londres. Le conseil municipal de Londres (Greater London Council - GLC) réduisit ce chiffre dans la réalité à environ 800 000 m² par suite d'une pénurie aiguë de logements et d'un trafic surchargé. Toutefois, les spéculateurs ne demandèrent qu'environ 60% des autorisations libérées et encore n'entretenaient-ils sur les chantiers qu'une activité tout juste suffisante pour que ces autorisations ne leur soient pas retirées.

pour des baux plus courts qui ne dépassent pas 5-7 ans contre 21 ans à New-York.

A Public Scandal: Empty Offices in Central London

Obvious contradictions

The London local authorities have for the past ten years been working on an all-inclusive, regional plan for London and the south-east area. Here the population is dense and consists of the well-to-do; it is the only part of England where the standard of living comes up to that of the EEC. The plan attempts to forecast population growth, to provide necessary working areas, to position housing and to manipulate traffic, i.e. it treats all these aspects as one whole. The last Labour government was in favour of planned decentralization in the hope of stabilizing land prices, reducing traffic congestion and creating better housing conditions. Strict control of positioning and type of work indulged-in was a part of the programme. In 1964 new office blocks were prohibited with the City taking over the land, but the expected reduction in rents was not forthcoming; on the contrary, office rents have doubled in the past five years and are today (£ 10–12/sq.ft., per annum) higher than, for example, in Frankfurt, Paris (£ 7–8/sq.ft. p.a.) or New York (£ 4–15/sq.ft. p.a.) with shorter leases (5 to 7 years) as compared with 21 years in New York.

Contrary to the most elementary basic, economic principles, the subsequent Tory policy, with its return to "laissez-faire", did not restrict rents even when the ministry issued construction permits for Central London to provide for office blocks covering more than a million m². The Greater London Council reduced this figure in actual fact to about 800 000 m² because of acute housing shortage in the centre of London and the traffic congestion. The speculators, however, only claimed 60% of the possible building permits and then settled down to a go-slow policy sufficient to keep the licenses in force.

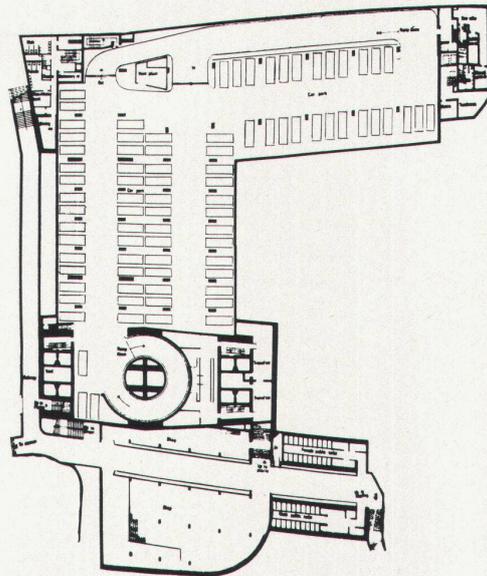
Expensive offices stand empty for years

One reason for this, quite apart from contemporary optimism owing to England's membership of EEC, may lie in the fact that conservative England was not capable of rescuing the country from economic stagnation. Firms had to put up with existing accommodation, for which reason expensive offices in the City and the West End have remained empty for years and are, even today, still unoccupied.

The empty offices concerned are those in Central London, some of which have intentionally been left unfinished. They cover an area of some 700 000 to 900 000, a fact that should be viewed in the light of the shortage of accommodation, involving between 200 000 to one million people depending on the angle from which statistics are interpreted.

Meanwhile the powers behind these constructions – initiators and financial supporters – are in no wise on the verge of bankruptcy. The contrary is rather the case, as during the past 15 years they have pocketed several million pounds sterling and live without publicity in lavish country homes far from the cry of the City. From these eeries they can control the market and make it dance to their own tune without indulging in political nepotism.

A common explanation for the economic contradictions inherent in such a situation – excessive supply with scarcity value – where buildings yield no profit and must nevertheless pay taxes and interest on capital investment is said to be the high inflationary level of the country. This seems to explain why the considerable increase in capital value of the buildings in question by far exceeds the potential income from rents. No wonder that such speculation in real estate is the most profitable business in London.



This does not mean that any Tom, Dick or Harry can line his pockets by purchasing a morsel of Central London. It is true that the fortunes made in this sector are fabulous and raked in with a speed, enough to make one dizzy. But one must know the ropes and all the ins-and-outs of the real-estate market, as well as the financial side and all the laws and by-laws governing such transactions. It is, in other words, only the chosen few who can play this game to advantage, people who can afford to remain behind the scenes and have developed a sense of solidarity with others in the same lucrative field. People with such financial backing can, without winking an eyelid, buy up land in central situations with or without existing buildings and sell them again in larger lots to the local authorities who obediently issue new licences. These new leases, many of long duration, enable the speculator to construct commercial blocks where every inch of space has been accounted for. In such cases, of course, the land is exploited without the slightest consideration for those who, unable to enter the field of competition, would nevertheless require space within the City.

The most glaring example of this type of business in architecture is "Centre Point", the highest block of its kind in London. It has been standing empty for about 8 years and has not failed to attract the attention of British public opinion. **J. R. ■**

