

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 87 (2000)  
**Heft:** 4: Stadtteile aufwerten = Requalifications urbaines = Urban upgrades

**Artikel:** Revitalizing New York  
**Autor:** Thanhauser, Charles  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-65098>

### **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:** 17.03.2025

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

## Revitalizing New York

**The nineties revival in the American economy has not only confirmed, but in fact reinforced the basic principle of urban renewal by means of “isolated correction on private initiatives”: the city’s structural problems are addressed almost exclusively on the plane of zoning – and thus of investors’ needs. This is not like the eighties building boom, which produced an excess of office space. This time entertainment industry projects are driving development and enhancing the value of inner city public spaces in a tourist-related way. Thus the new layers of use are oriented to a perception of Manhattan as a neatly prepared spectacle that can be doled out commercially.**

What is unique to the current “revitalization” of New York, as compared to similar processes in European cities, is that it is largely a private sector initiated effort, encouraged and eased along but not directed by government, with goals reflecting private sector interests. The result is economic revitalization of a kind, but we can hardly identify new spaces of note, new buildings of interest, new ideas about civic life. It is less a physical revitalization than a refurbishment of the city, re-cycling the existing, re-adapting, renovating. It is at best the expansion of the fabric of function.

One of the last governmental agencies to act as a developer in New York City was the Urban Development Corporation (UDC), founded in 1968. Created as a “quasi” governmental authority, backed by State secured Bonds, but not answerable to the public it was, in effect, a government created “business” with the autonomy of the private sector. Within seven years it created over 32,000 new housing units as well as other building types and urban interventions. These projects are notable for their departure from existing formal precedents and for their social intent, as well as for employing young, “up and coming” design firms who had yet to prove their potential. Both Roosevelt Island, in the East River, and Battery Park City, at the southwest tip of Manhattan were projects developed by UDC. In 1975, because of a recession, cut-backs by the federal government and the state’s decision not to back the UDC with its Bonds, the UDC went broke. Refinanced later that year, the UDC concentrated on “economic development”, a strategy that conceived projects but relied on the private sector to develop them, lured by tax and zoning incentives. This new model for urban revitalization has been adapted by virtually all public sector urban development agencies,

and is the motive force behind the new shape of New York City today. It is a developer “driven” city. The UDC, sadly, is now the agency responsible for the design and construction of prisons in New York State.

The Battery Park City Authority was created on the new model for the purposes of developing the largest newly created “piece” of New York, the result of placing the excavated material for the World Trade Center into the Hudson River to create a sizable landfill. Parcels are sold to developers who must, in turn, comply with the planning and development guidelines set by the Authority. The architecture is of little note; an amalgam of “existenzminimum” developer’s plans clad in mostly banal, although sometimes amusing elevations. Of greater interest are the open areas and planning of the development, modeled on Park Avenue, Riverside Drive and the apartment blocks of the 1920s. The riverside esplanade, the open lawns and public amenities are a tremendous asset to New York and Battery Park is certainly interesting for its landscape architecture. Oddly, however, Battery Park City is isolated from the rest of the city, with few accessible connections back to the Manhattan street grid. It is not so much an organic outgrowth of the city as a separate planned community huddled next to it, a “city in a city”. Equally distressing is the fact that it was created as market rate housing, which has made it an enclave of the upper middle class, more socially and economically akin to a suburb than a city. As the area has developed in the nineties, recent projects, with the exception of Silveti & Machado’s Robert F. Wagner Park Pavilion, facing the Statue of Liberty, have been solidly unimaginative continuations of eighties projects.

Adjacent to Battery Park City is an area that is experiencing significant revitalization – The Financial District. Encompassing Wall Street and the Stock Exchange, this area historically was the heart of New York’s financial services, an office district not a residential neighborhood. With the rise of the “Midtown” office district in the sixties providing modern office space close to Grand Central Station, there began an exodus of corporations from downtown Manhattan. With the recession of the late eighties, the area became increasingly sparsely occupied as vacancy rates soared. In the mid-nineties, The Alliance for Downtown New York was established as a public/private sector consortium, with the mission of reviving the Financial District. The area has been re-zoned, and given the shortage of housing in Manhattan, this has



inspired numerous office building conversions to residential use. The area is gradually becoming a mixed-use community. Similar zoning changes are also powering the revitalization of the Chelsea district and “Hell’s Kitchen” on Manhattan’s West side. It remains to be seen if these communities will develop the collective urban amenities of public space, community facilities, and cultural institutions, or if they will simply remain a conversion used to accommodate the demand for housing.

### Designer Urbanism

Perhaps the greatest recent “non-event” concerning New York and large scale initiatives was the International Foundation for the Canadian Centre for Architecture’s “Prize Competition” for the re-design of Hell’s Kitchen. This area, adjacent to I.M.Pei’s Javits Center, extends from the Hudson River to Penn Station and includes the rail yards, housing, light industrial buildings, office spaces and commercial areas. Organized and funded by Phyllis Lambert, daughter of the man that hired Mies to build the Seagram building, the competition was intended to stimulate ideas for the development of the area. While presumably well intended, the results lacked any sort of social vision, programmatic interest or new ideas about urbanism. Rather, they devolved, for the most part, into signature designs on a monolithic scale. The winning scheme, by Peter Eisenman with Skidmore, Owings & Merrill, attempts to maximize the development potential of the area and includes a sports stadium and expanded convention center, all clad in Eisenman’s quirky,

predictable and inexplicable folded grid. It is clearly aimed at attracting the private sector’s interest and the approval of the current conservative mayoral administration, which has pushed for a stadium on the site. It is a design devoid of new urban ideas, presented as the peer of the grand projects recently undertaken in European cities, yet its only similarity to them is in terms of scale. While Eisenman has touted his award as an indication of the insignificance of the “New Urbanism”, or community based, historical approach to urban planning, two things argue against his self-aggrandizing conclusion.

First, the competition was not an open, democratic one, but rather an invitational in which the jurors actually selected the competitors prior to the design submission. The result is an ideological consistency throughout the projects, which makes the entire exercise seem more a polemical public relations event than an open inquiry into the possibilities of the site and the needs of the city. The second retort to Eisenman’s position is the community response the competition has provoked. Dismayed at the lack of any local involvement by the IFCCA or any of the competitors, aware that their community is facing re-zoning and intense developmental pressures, and disconcerted by the involvement of City Planning and State development officials on the jury, a number of local groups set about to devise an alternative model for development in the area. Subsequently, under the direction of the Hell’s Kitchen Neighborhood Association, the Design Trust for Public Spaces and Design + Urbanism, fifteen teams generated concept designs for the area based

### Battery Park City

Photo: Stan Ries

### The Condé Nast Building

Photo: Jeff Goldberg/Esto image

## Robert F. Wagner Jr. Pavilion

Photo: Stan Ries

## Hell's Kitchen

Courtesy of Design + Urbanism



on local and developmental criteria and a list of recommended developmental regulations is being drawn up for submission to the Community Board. Perhaps for the IFCCA and Mr. Eisenman feel that his scheme represents the demise of the "New Urbanism", but they will be hard pressed to realize this presumption concretely in any venue other than print. As a private sector initiative, the best intentions of the IFCCA seem to have been led astray by their polemical leanings and non-inclusive process.

### New Responsibility, new Perception

Another interesting example of the impact of the revised relationship between private and public sectors may well be "The New Times Square". Since the beginning of the 20th century, when the New York Times moved to what was known in the 19th century as "Longacre Square", Times Square has had a concentration of theatres, movie houses and restaurants. It has historically been a tourist destination and an entertainment district, housing offices related to these industries as well. With the Great Depression of 1929 the area began to decline, and with the advent of television, which hit theatre attendance, it became an area noted for its high crime levels, porn shops, sex clubs and unoccupied buildings. While immediately adjacent to the midtown office district, the unsavory nature of Times Square seemed to resist improvement. By the late 1970s, Times Square had hit bottom, and City and State agencies moved to reverse the decline. The Empire State Development Corporation, a state agency, condemned and took title to seven significant sights on Times Square and in the early eighties drew up plans for redevelopment. The lead architect, Phillip Johnson, envisions the area as a sort of postmodern Rockefeller Center, and his designs feature full block buildings without setbacks, topped with mansard roofs. While there was much touting of the scheme as the solution to the economic problems of Times Square, the Municipal Art Society and other civic organiza-

tions were extremely critical of the design, and an acrimonious debate ensued, only to be terminated by the recession of the late eighties, which dissuaded the private developer from building anything at all.

In 1993, The Empire State Development Corp. hired Robert A.M. Stern, Tibor Kalman the graphic designer, and Haverson Rockwell Architects to devise guidelines for the area with the intent of insuring a visually distinctive entertainment district, and their solution had the primary effect of requiring extensive neon signage at all lower floors. As the economy improved, title for the seven parcels was sold to a variety of developers. Subsequently, media companies, stores, restaurants, hotels and office functions have relocated to the area, and the tawdry explicit sexuality of the area has been replaced with the implicit libidinal buzz of MTV live street-front broadcasts and an electronic hyper-commercialism. Theme restaurants, tourists stores, arcades, and an incredible retinue of stage set architecture abounds. If you wish to dine in Disneyworld or on a basketball court while watching stock quotes, this is the place. It is the cyber-world of virtual commerce and media made real. It is also an area which has two personas. During the day it is peopled with a mix of office workers, who occupy the new and renovated structures, teenagers coming to watch the MTV studios, and tourists clutching guides. It has the character of purgatory, gray, largely in shadow, tentatively optimistic. But at night, with the profusion of digital signage and neon lighting and crowds attending theatre, it attains a uniqueness most akin to being inside a pinball machine. It is an interesting place to visit once.

It is also the site of the first major new office building built in Manhattan in the last twelve years for speculative purposes, now dubbed the "Condé Nast Building". Of interest is the fact that the building was shaped in part by the design guidelines of the Empire State Development Corporation and the 42nd Street Development Corporation, a governmental and private sector "hybrid" agency intended to encourage

## Times Square

Photo: Donal F. Holway/  
Times Square Bid



and assist the area's revitalization. The results are mixed. Designed by Foxe & Fowle Architects, the 48 story building has two distinct faces. The elevations facing the north and south are clad in granite with a vertical emphasis in an attempt to present a corporate façade to those entering the actual office building component of the project, and as a contextual gesture to the corporate midtown office district. It is distinctly postmodern, finicky and static. To the West, facing Times Square, the building is clad in glass and stainless steel with curving corners and a horizontal articulation in an attempt to present a "high-tech" modernist façade. Rising above these articulated elevations is the central mass of the building, clad in a fairly mundane glass curtain wall. It is a surprising strategy, more related to the beaux-arts catalogue of styles, to apply such divergent approaches to the elevational development of a building, and by doing so, the architecture begins to take on the same stage set quality of the commercial "theme" architecture around it. It is an artless equation; granite/vertical/static equals work, horizontal/glass/steel equals play, and the two designs have nothing in common, other than the fact that they are both glued on to the same building. The architects have suggested that these elements are a collage which represents the architectural history of Times Square. It is strange to consider an architecture that is an archaeology of nostalgic imagery, that prefers to signify things at the expense of the simple, elegant phenomenology of built form. It is using architecture as a sign, not as a material composition. The massing treatment on the Times Square side, in fairness, breaks the scale of the building down nicely by comparison to the bloated zoning envelope scale of the other two sides, and covering much of this elevation at the lower stories is electronic signage of astounding quality.

One interesting aspect of the building is the distinctive top, which houses satellite dishes and a communications tower, perhaps the only honest articulation of function within the building. Of great concern, however, is the construction of four enormous electronic billboards on

the roof. While it may be an acceptable strategy to target a district as a zone of hyper-commercial activity and aggressive signage, the notion of extending this approach to the skyline of Manhattan invites us to contemplate a world of signs, not forms, of sales, not civitas.

New York, at the new millennium, while burgeoning with activity, is a city that has simplified into a near formulaic equation, the relationship between the private and public sectors. It is an equation that appears to be successful when measured from the viewpoint of profits, effectiveness, and rapidity. It allows government to avoid major expenditure and to reap substantial benefits from increased tax revenues. But it does, however, mean relinquishing a level of control in the deal. Whether this is a long-term strategy that ultimately supports the development of a city, and the local interests of communities, or is a short-term economic fix is unclear. It is disturbing to note the lack of large-scale initiatives, as in Paris and Amsterdam in the nineties, and the undistinguished architecture generated by these public/private alliances. It is a concern that, increasingly, private sector construction centers on a sort of theme architecture, one which is directed more at sales and creating nostalgic imagery, or in the case of Hell's Kitchen, a "signature" architecture that seems purely self-referential. It is troubling to note that within our major commercial districts, the dominant urban planning technique would appear to be turning the multi-storied shopping mall inside out. The few good new buildings would seem to be the product of enlightened clients. It is a continual conundrum that a city with an unusually high concentration of world class architects and planners can provide them with a home, but rarely a role.

C.T.

Deutsche Übersetzung ab Seite 72  
Traduction française dès page 72

nels. Spacious promenades are planned on the border of the park between the residential buildings and the green space. Playgrounds that already exist in certain sections will be extended.

### Residential courtyards, residential parks and front gardens

The present state of the areas directly adjacent to the buildings with yards is unsatisfactory. They remain unused, with streets and parking areas partially cutting through them, unstructured, and not accessible from the ground floor of the rows of dwellings. We therefore suggest that each yard should acquire a special identity as a residential courtyard: Lime Court, Birch Grove, etc. This will clarify access to the courtyards, and make it easier to find one's bearings.

Different kinds of children's playgrounds will be created in residential parks under a light roofing of birches and pines. Other possible features like seating and decorative planting create an atmospheric spatial juxtaposition for the different users of the residential park. Front gardens for individual use will be identified in the peripheral areas of the quarter, while in the cen-

tral area pedestrian areas immediately adjacent to the buildings are planned, accompanied by hedges and rows of trees.

### Urban squares and spaces around schools

At present only one public square, Herrmann-Bruse-Platz, can be used as such. Additional public squares are planned along Kritzmannstrasse, relating to the increased public building density proposed here.

The spaces outside the schools and other public institutions are to be made accessible to all residents. They will be made more precise spatially by tree-planting, and their generally modest furnishings will be enhanced.

### Streets with parking

The streets separate and link the six residential areas in the Neustädter Feld; at the same time they structure its internal area. They will be accompanied by rows of trees. The dispersed parking that presently overflows into the residential courtyards will be concentrated and arranged along the streets under the trees.

Translation from German:  
Michael Robinson

## Strategien der Wiederbelebung in New York

**Charles Thanhauser.** Der Aufschwung der amerikanischen Wirtschaft in den Neunzigerjahren hat in New York das Grundprinzip der Stadterneuerung mittels «punktuelle Korrekturen auf Privatinitiative» nicht nur bestätigt, sondern verstärkt: Strukturelle Probleme der Stadt werden fast ausschliesslich auf der Ebene der Zonenplanung – und somit der Investorenbedürfnisse – angegangen. Im Unterschied zum Bauboom der Achtzigerjahre, der einen Überschuss von Büroflächen produzierte, sind es gegenwärtig Vorhaben der Unterhaltungsindustrie, die die Entwicklungsdynamik verursachen und den öffentlichen Raum der Innenstadt auf eine touristengerechte Art aufwerten. So orientieren sich die neuen Nutzungsschichten an der Wahrnehmung von Manhattan als einem sauber aufbereiteten, kommerziell verarbeitbaren Spektakel.

Anders als bei der Stadterneuerung in europäischen Städten handelt es sich in New York um eine weitgehend von der Privatwirtschaft initiierte Anstrengung, die vom Staat gefördert und erleichtert, aber nicht geführt wird, und deren Ziele private Interessen erkennen lassen. Das Ergebnis ist eine wirtschaftliche Stadterneuerung, aber neue öffentliche Räume von Bedeutung, interessante Neubauten oder neue Ideen für das Stadtleben können darin kaum ausgemacht werden. Es geht weniger um eine physische Erneuerung als um eine Auffrischung der Stadt, bei der das Bestehende wiederverwertet, angepasst und neu aufbe-

reitet wird. Es handelt sich bestenfalls um eine Erweiterung der Funktionsstruktur.

Eine der letzten staatlichen Stellen, die in New York als Investoren auftraten, war die 1968 gegründete Urban Development Corporation (UDC). Als «quasistaatliche» Autorität, gedeckt durch staatliche Anleihen, aber der Öffentlichkeit gegenüber nicht verantwortlich, war sie ein staatlich geschaffenes «Unternehmen» mit privatwirtschaftlichen Autonomien. Innerhalb von sieben Jahren erstellte sie über 32 000 Wohneinheiten sowie andere Gebäudetypen und städtische Einrichtungen. Diese Bauvorhaben

Ph. Oswald  
Schneidereu und  
Partner AG  
CH-8154 Oberglatt ZH  
Bahnhofstrasse 54  
Telefon 01-850 1158  
Fax 01-850 40 74

Verlangen Sie unsere  
Prospekte und  
besuchen Sie den Aus-  
stellungsraum

Masse:  
H 72, B 84, T 108 cm  
H 72, B 108, T 84 cm

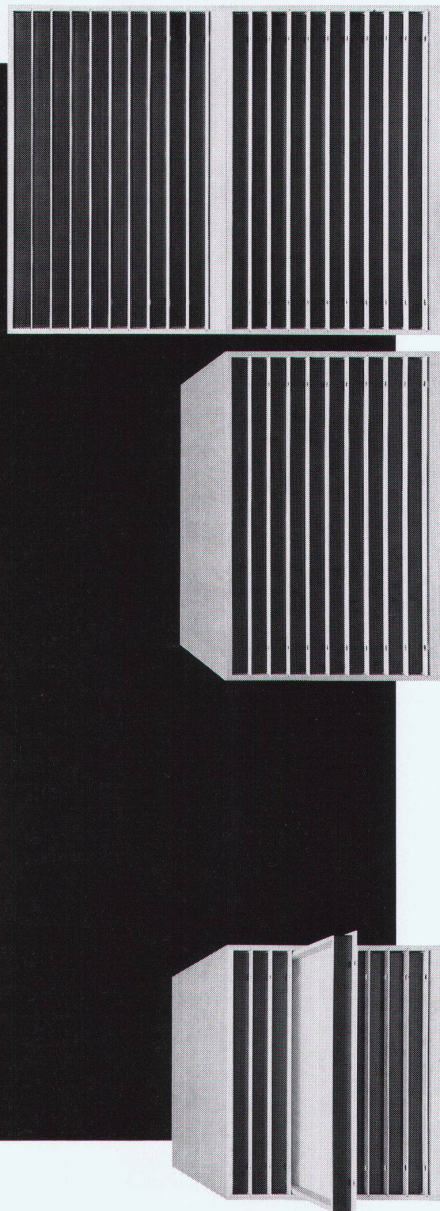
Der Planschrank ist  
erhältlich in Holz  
mit hellgrauen oder  
schwarzen Fronten

Ein Planschrank  
für Architekten,  
Grafiker, Techniker,  
Zeichner, Lehrer,  
Sammler

Design:  
Benedikt Rohrer, SWB

Planschrank  
mit unbeschränkten  
Möglichkeiten

## Oswald zeigt: Planschrank



waren deshalb bemerkenswert, weil sie konventionelle Lösungsansätze verliessen, weil sie soziale Ziele verfolgten und weil sie junge, aufstrebende Architekturbüros beschäftigten, die sich erst einmal beweisen mussten. Die Bebauungsvorschläge für Roosevelt Island im East River und Battery Park City waren beide von der UDC lanciert worden. Als Folge der Rezession, von Budgetkürzungen auf Bundesebene und aufgrund eines Regierungsbeschlusses, ihr fortan keine Garantien mehr zu gewähren, ging die UDC 1975 in Konkurs. Sie wurde noch im selben Jahr refinanziert und konzentrierte sich nun auf ein «economic development», das heisst, sie lieferte zwar noch die Ideen zu den Projekten, überliess es aber der durch Steuererleichterungen und Umzonungen gewonnenen Privatwirtschaft, jene zu realisieren. Dieses neue Stadtenergieungsmodell ist von praktisch allen öffentlichen Stadtentwicklungsstellen übernommen worden und gilt als die treibende Kraft für die heutige neue Gestalt von New York. Es ist eine von den Investoren «geformte» Stadt. Die UDC ist, betrüblicherweise, heute für den Entwurf und den Bau von Gefängnissen im Staate New York zuständig.

Die Battery Park City Authority wurde nach dem oben beschriebenen neuen Modell gegründet, mit dem Ziel, das grösste neue «Stück» New York zu planen; dieses war geschaffen worden, indem man den Aushub des World Trade Centers im Hudson River deponiert hatte. Das Land wurde parzellenweise an Investoren verkauft, die sich mit den planerischen Richtlinien und den Bauvorschriften der Behörde einverstanden erklären mussten. Die Architektur ist unbedeutend: Grundrisse für ein «Investoren-Existenzminimum» hinter höchst banalen, wenn auch manchmal amüsanten Fassaden. Interessanter sind die Freiflächen und Überbauungen, die nach dem Vorbild von Park Avenue, Riverside Drive und den Wohnblöcken aus den Zwanzigerjahren entworfen worden sind. Die Riverside-Promenade, die begehbaren Rasenflächen und öffentlichen Einrichtungen sind für New York von unschätzbarem Wert, und Battery Park ist wegen seiner Landschaftsarchitektur beachtenswert. Seltsamerweise ist Battery Park aber vom Rest der Stadt isoliert und hat nur ganz wenige Verbindungen zum Strassenraster von Manhattan. Battery Park ist nicht ein organischer «Auswuchs» der Stadt, sondern eine separat geplante Überbauung, die sich an die Stadt anschmiegt, eine «Stadt in der Stadt». Unbehagen bereitet auch die Tatsache, dass die Siedlung für den freitragenden Wohnungsbau erstellt wurde, so-

dass sie zu einer Enklave der oberen Mittelklasse geworden ist und daher in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht eher einer Suburbia von Manhattan entspricht. Die in den Neunzigerjahren entstandenen Bauten waren – mit Ausnahme des von Machado & Silvetti realisierten Robert F. Wagner Park Pavilion gegenüber der Freiheitsstatue – eine reichlich uninspirierte Fortsetzung ihrer Vorgänger aus den Achtzigerjahren.

### Stadtplanung als Spektakel

Angrenzend an den Battery Park liegt ein Gebiet, das zurzeit stark in Erneuerung begriffen ist – der Financial District. Dieses Quartier mit Wall Street und Börse war seit jeher New Yorks Finanzzentrum gewesen, kein Wohn-, sondern ein Büroviertel. Als man in den Sechzigerjahren in «Midtown» moderne Bürobauten nahe bei der Grand Central Station errichtete, begannen die Firmen aus Downtown Manhattan abzuwandern. Mit der Rezession der späten Achtzigerjahre nahm die Belegung des Quartiers bei wachsenden Leerstandsdaten immer weiter ab. Mitte der Neunzigerjahre wurde die Alliance for Downtown New York als ein öffentlich-privates Konsortium gebildet, das den Auftrag hatte, den Financial District neu zu beleben. Das Viertel wurde umgezont. Weil es in Manhattan viel zu wenig Wohnraum gibt, hat dies dazu geführt, dass viele Büros zu Wohnungen umgenutzt worden sind. Nach und nach findet nun im Quartier eine Nutzungsdurchmischung statt. Eine vergleichbare Umzonung im Chelsea District und in «Hell's Kitchen» treibt die Stadterneuerung an der Westseite von Manhattan voran. Es wird sich zeigen, ob diese Quartiere kollektive städtische Einrichtungen wie öffentliche Räume, Quartierzentren, kulturelle Institutionen entwickeln oder ob durch die Umnutzung lediglich der Bedarf an mehr Wohnraum gedeckt wird.

Der vielleicht grösste «Non-Event» der letzten Zeit, was New York und seine Grossinitiativen betrifft, war der «Wettbewerb» der International Foundation for the Canadian Centre for Architecture (IFCCA) zur Neugestaltung von Hell's Kitchen. Dieses Gebiet, das ans Javits-Kongresszentrum von I.M.Pei anschliesst, erstreckt sich vom Hudson River bis zur Pennsylvania Station und umfasst die Bahnanlagen, Wohnbauten, Gewerbe- und Bürogebäude. Organisiert und finanziert von Phyllis Lambert, der Tochter jenes Mannes, der einst Mies beauftragt hatte, das Seagram's Building zu bauen, sollte der Wettbewerb Ideen zur Entwicklung des Gebietes zutage fördern. Obschon sicher gut gemeint, liessen die Ergebnisse jede gesell-

schaftliche Perspektive, jede vom Programm oder Städtebau her interessante Neuerung vermissen. Es handelte sich vielmehr grösstenteils um architektonische Handschriften monolithischer Art. Der siegreiche Entwurf von Peter Eisenman mit Skidmore, Owings & Merrill versucht das Entwicklungspotenzial des Gebietes bestmöglich auszuschöpfen, indem er ein Sportstadion und ein Kongresszentrum einplant, alles in Eisenmans kniffligen, vorhersehbaren und unerklärlich gefalteten Raster verpackt. Es ist eindeutig darauf angelegt, das Interesse der Privatwirtschaft und die Billigung der amtierenden konservativen Stadtregierung zu wecken, die sich für ein Stadion eingesetzt hat. Der städtebaulich völlig einfallsslose Entwurf wird mit den grossen, jüngst in Europa an die Hand genommenen Projekten verglichen, aber die einzige Ähnlichkeit besteht im Massstab. Während Eisenman seinen ersten Preis dahingehend ausgelegt hat, dass der «New Urbanism» oder ein von den Bedürfnissen des Quartiers und des Ortes ausgehender Kontextualismus bedeutungslos geworden sei, sprechen zwei Tatsachen gegen diesen selbstsicheren Schluss.

Erstens war es kein offener, sondern ein eingeladener Wettbewerb. Aus der Voreingenommenheit der Jury ergab sich eine ideologische Übereinstimmung aller Projekte, welche die ganze Übung eher als eine polemische PR-Aktion denn als eine offene Untersuchung der Möglichkeiten des Ortes und der Bedürfnisse der Stadt erscheinen lässt. Gegen Eisenmans Haltung spricht auch die Art, wie die Allgemeinheit auf den Wettbewerb reagiert hat. Enttäuscht über den Mangel an lokalem Engagement der IFCCA und der Wettbewerbsteilnehmer, im Wissen um die bevorstehende Umzonung und den starken Entwicklungsdruck, dem das Quartier ausgesetzt sein würde, und fassungslos darüber, dass Stadtplaner und staatliche Vertreter der Stadterneuerung in der Jury zugegen gewesen waren, setzten sich verschiedene lokale Gruppen zum Ziel, ein Alternativmodell zur Aufwertung ihres Stadtteils zu entwickeln. In der Folge legten fünfzehn Teams – unter Führung des Quartiervereins von Hell's Kitchen und des Design Trust for Public Spaces und Design + Urbanism – Konzeptentwürfe für das Gebiet vor, die von ortsbezogenen Bedürfnissen ausgingen. Zudem wurde eine Liste von zur Aufwertung des Stadtteils empfohlenen Massnahmen aufgestellt, die der Stadt unterbreitet werden sollte. Für die IFCCA und Peter Eisenman bedeutet dessen Projekt vielleicht das Ende von «New Urbanism», aber sie werden ihre Annahme wohl in kei-

ner anderen als in gedruckter Form unter Beweis stellen können. Die gut gemeinte Privatinitiative der IFCCA scheint durch ihren Hang zur Polemik und ihr parteiisches Vorgehen am Ziel vorbeigegangen zu sein.

### Neue Zuständigkeiten, neue Wahrnehmungen

Ein anderes interessantes Beispiel für die Auswirkung der revidierten Beziehung zwischen privaten und öffentlichen Interessen ist «New Times Square». Seit dem Anfang des 20. Jahrhunderts, als die New York Times an den im 19. Jahrhundert unter dem Namen Longacre Square bekannten Platz umgezogen war, häuften sich dort die Theater, Kinos und Restaurants. Times Square war ein Touristen- und Vergnügungsviertel, das auch mit dieser Nutzung zusammenhängende Büros beherbergte. Infolge der Weltwirtschaftskrise von 1929 begann das Quartier zu verwahrlosen, und mit dem Aufkommen des Fernsehens, welches das Theater in Bedrängnis brachte, wurde die Gegend zunehmend mit hoher Kriminalität, Sexshops, Bordellen und leer stehenden Gebäuden in Zusammenhang gebracht. Obschon sie an das Midtown-Büroviertel angrenzt, schien sich die anstössige Gegend um den Times Square Aufwertungsbestrebungen zu widersetzen. In den späten Siebzigerjahren war das Mass voll, die Stadt sowie der Staat New York sahen sich veranlasst, einem weiteren Verfall entgegenzuwirken. Die Empire State Development Corporation, ein staatliches Gremium, erklärte sieben Liegenschaften am Times Square für unbewohnbar, übernahm sie in ihr Eigentum und erstellte Pläne zur Sanierung des Quartiers. Der leitende Architekt Philipp Johnson stellt sich dieses als eine Art postmodernes Rockefeller Center vor, sein Entwurf zeigt geschlossene Strassenblocks mit in die Strassenflucht gesetzten Bauvolumen, die mit Mansardendächern bekrönt werden. Während das Projekt als einzig richtige Lösung für die wirtschaftlichen Schwierigkeiten am Times Square hochgejubelt wurde, äusserten sich die Municipal Art Society und andere bürgerliche Organisationen höchst kritisch dazu. Eine heftige Debatte entbrannte, welcher durch die Rezession der späten Achtzigerjahre ein Ende gesetzt wurde, weil die privaten Investoren jetzt nämlich gar nichts mehr bauen wollten.

1993 beauftragte die Empire State Development Corporation schliesslich den Architekten Robert A.M. Stern, den Grafiker Tibor Kalman und Haverson Rockwell Architects, Richtlinien auszuarbeiten, mit dem Ziel, das Quartier optisch eindeutig als Vergnügungsviertel in Erscheinung treten

zu lassen. Ihr Vorschlag bewirkte zuerst einmal, dass in allen unteren Geschossen riesige Leuchtreklamen angebracht werden mussten. Als sich die Wirtschaftslage verbessert hatte, wurden die sieben Parzellen an verschiedene Investoren verkauft. In der Folge siedelten sich Medienunternehmen, Läden, Restaurants, Hotels und Büronutzungen in der Gegend an; die grelle, offene Anrührigkeit des Quartiers ist durch das verdeckte libidinöse Flimmern der an den Strassenfassaden ausgestrahlten MTV-Live-Sendungen und einen elektronischen Hyperkommerzialisismus abgelöst worden. Erlebnisgastrologie, Souvenirläden, Arkaden und eine unglaubliche Ansammlung von Architekturinszenierungen sind hier im Überfluss vorhanden. Will man in Disneyland oder in einem Basketball-Court speisen und gleichzeitig die Börsenkurse studieren, ist dies der richtige Ort – eine in die Realität versetzte Cyber-Welt des virtuellen Kommerzes und der virtuellen Medien. Im Übrigen hat das Quartier zwei Gesichter. Bei Tag ist es bevölkert von einer Mischung aus Büroangestellten, die in den renovierten und neuen Gebäuden arbeiten, Teenagern, die die MTV-Studios sehen wollen, und Touristen, die sich um ihre Reiseführer scharen. Der Ort gleicht dem Fegefeuer, grau, grösstenteils in Schatten getaucht, verhalten optimistisch. Bei Nacht jedoch mit all den digitalen Leuchtschriften, Neonlichtern und der ins Theater strömenden Menschenmenge wirkt er einzigartig, als befände man sich im Innern eines Spielautomaten. Es ist ein Ort, dessen einmaliger Besuch sich gewiss lohnt.

Hier steht auch das erste grössere Bürogebäude, das in Manhattan in den letzten zwölf Jahren zu spekulativen Zwecken gebaut worden ist und heute «Condé Nast Building» heisst. Interessant daran ist, dass das Gebäude teilweise nach den entwerferischen Richtlinien der Empire State Development Corporation sowie der 42nd Street Development Corporation geformt wurde, eine staatlich-privatwirtschaftliche Zwitter-Gesellschaft, welche die Aufwertung des Quartiers fördern und begleiten sollte. Das Ergebnis ist ungereimt. Das 48-geschossige, von Fox & Fowles Architects entworfene Gebäude hat zwei verschiedene Gesichter. Die Nord- und die Südfassade sind granitverkleidet und vertikal betont, als Versuch, jenen, die den Bürohauteil des Complexes betreten, eine identifizierbare Front zu bieten, und als eine am Kontext orientierte Geste gegenüber der Identität des Büroviertels Midtown. Diese Fassaden sind unverkennbar postmodern, geziert und statisch. Auf der Westseite, zum Times Square hin, ist der Bau mit Glas und verchromtem

Stahl verkleidet mit abgerundeten Kanten und horizontaler Gliederung, im Versuch, eine modernistische High-Tech-Fassade darzustellen. Über diese gegliederten Fassaden hinaus ragt die zentrale Masse des in eine höchst mondäne Glasvorhangsfassade gehüllten Hauptbaukörpers. Es ist eine überraschende Entwurfsstrategie – die mehr mit dem Beaux-Arts-Stilkatalog zu tun hat –, einem Gebäude so viele unterschiedliche Ansichten zu verpassen. Der Bau rückt so in die Nähe der bühnenhaft inszenierten kommerziellen «Themen-Architekturen» seiner Umgebung. Die Gleichung: Granitvertikal-statisch = Arbeit, horizontal-Glas-Stahl = Spiel, ist simpel, und die beiden Gestaltungsprinzipien haben nichts miteinander gemein, ausser dass sie auf dasselbe Gebäude appliziert werden. Die Architekten reden von einer Collage, die auf die Architekturgeschichte des Times Square verweise. Eine sonderbare Architektur, die als Archäologie nostalgischen Bildmaterials verstanden wird, die etwas mit Bedeutung ausstatten will auf Kosten der einfachen, elegant gebauten Form. Architektur wird hier als Zeichen aufgefasst, nicht als materialisierte Komposition. Zum Times Square hin artikuliert die Massierung des Baukörpers zugegebenermassen den Massstab des Gebäudes geschickt im Vergleich zu der aufgeblähten Hülle an den anderen beiden Seiten; zudem ist ein grosser Teil der unteren Geschosse der dem Times Square zugewandten Fassade mit elektronischen Lichtreklamen von erstaunlicher Qualität bedeckt.

Ein bemerkenswertes Detail ist der obere Abschluss des Gebäudes mit Satellitenschüsseln und einem Sendeturm – wohl der einzig ehrliche Ausdruck der Funktion des Baus. Bedenklich sind indessen die vier riesigen elektronischen Billboards auf dem Dach: Während es angehen mag, ein Quartier zum Ort hyperkommerzieller Aktivität und aggressivster Werbung zu machen, lässt uns die Feststellung, dass man diese Haltung auf die Skyline von Manhattan ausdehnt, an eine Welt der Zeichen, nicht der Formen, eine Welt des Absatzes, nicht der Civitas denken.

New York, das zum Millennium überschäumt vor Aktivität, ist als Stadt auf eine einfache Formel zu bringen: nämlich auf die Beziehung zwischen privaten und öffentlichen Interessen. Vom Standpunkt des Profits, der Effizienz und Schnelligkeit aus beurteilt, mag die Formel erfolgreich sein. Der Staat vermeidet so grössere Ausgaben und profitiert von den wachsenden Steuereinkünften. Sie bedeutet aber auch, dass er einen Teil seiner Kontrolle abgibt. Ob dies auf lange Sicht eine Strategie sein wird, welche die

Stadtentwicklung und die Interessen der einzelnen Quartiere fördert, oder ein kurzlebiges von der Wirtschaft abgekartetes Spiel, bleibe dahingestellt. Beunruhigend ist zweierlei, erstens dass Initiativen im grossen Stil – wie in Paris und Amsterdam in den letzten zwei Jahrzehnten – fehlen, und zweitens die unbedarfte Architektur, die aus dieser öffentlich-privaten Allianz hervorgeht. Bedauerlich ist zudem, dass privatwirtschaftlich gestützte Bauvorhaben zunehmend einer Art Themen-Architektur verpflichtet sind, die absatzorientiert ist und eine nostalgische Bilderwelt beschwört, oder aber – wie im Fall von Hell's Kitchen – eine

rein auf sich selbst bezogene «Architektenhandschrift». Leider muss festgestellt werden, dass in unseren grösseren Geschäftszentren die heute vorherrschende Stadtplanungsstrategie die vielgeschossige Shopping Mall von innen nach aussen kehrt. Die wenigen guten Neubauten scheinen das Produkt aufgeklärter Kunden zu sein. Es wird immer ein Rätsel bleiben, dass eine Stadt, die eine ungewöhnlich hohe Dichte an Weltklasse-Architekten und Planern aufweist, ihnen zwar ein Zuhause, aber selten eine Rolle bieten kann.

Übersetzung aus dem Englischen:  
Christa Zeller

## Stratégies de revitalisation à New York

**Charles Thanhauser.** Le développement de l'économie américaine durant les années 1990 n'a pas seulement confirmé le principe d'une rénovation urbaine qui prend appui sur «des corrections ponctuelles par l'initiative privée». Il a également généralisé ce principe: actuellement les problèmes structurels de la ville sont presque exclusivement abordés au niveau de la planification de zones – et, de ce fait, au niveau où se manifestent les besoins des investisseurs. A la différence du boom de la construction des années 1980 qui généra un excédent de surfaces de bureau, le développement est actuellement dynamisé par les projets de l'industrie du divertissement. Ces projets revalorisent l'espace public des centres villes dans un sens qui convient au tourisme. Les strates définies par les nouvelles affectations procèdent d'une vision de Manhattan comme d'un lieu de spectacle soigneusement remanié et destiné à la commercialisation.

A la différence des villes européennes, la rénovation urbaine constitue à New York un processus initié dans une large mesure par l'économie privée, que les pouvoirs publics favorisent et facilitent mais ne dirigent pas. Les objectifs des projets laissent transparaître des intérêts privés. Le résultat est une rénovation urbaine économique; l'observateur ne peut guère y déceler de nouveaux espaces publics significatifs, des constructions neuves intéressantes ou de nouvelles idées relatives à la vie urbaine. Nous sommes moins en présence d'un renouvellement physique de la ville que d'un «ravalement» où l'existant est réemployé, adapté et remanié. Au mieux, nous assistons à un élargissement de la structure fonctionnelle.

L'Urban Development Corporation (UDC), fondé en 1968, est l'un des derniers organismes étatiques qui soit intervenu en tant qu'investisseur à New York. C'était une «entreprise» publique qui disposait d'une autonomie d'action comparable à celle de l'économie privée. Bien qu'étant une autorité «quasi étatique» financée par des emprunts d'état, elle ne devait pas répondre de ses activités devant l'opinion publique. En l'espace de sept ans,

elle réalisa plus de 32 000 logements ainsi que d'autres types de bâtiments et d'équipements municipaux. Ces réalisations étaient remarquables: elles se distinguaient des solutions conventionnelles, poursuivaient des objectifs sociaux et donnaient du travail à de jeunes architectes qui devaient encore faire leurs preuves. L'UDC lança les propositions d'aménagement aussi bien pour Roosevelt Island dans l'East River que pour Battery Park City. En 1975, l'UDC fit faillite à cause de la récession économique, de réductions budgétaires au niveau fédéral et d'une résolution gouvernementale stipulant qu'on ne lui accorde plus de garanties. Elle fut recapitalisée la même année. A partir de ce moment, l'UDC se concentra sur un «economic development», c'est-à-dire qu'elle livra encore des idées pour les projets, mais abandonna la réalisation à des acteurs privés attirés par des allègements fiscaux et des changements de zones. Quasi-toutes les instances publiques en charge du développement urbain ont adopté ce nouveau modèle de rénovation urbaine. Elles le considèrent comme instigateur de la forme actuelle, nouvelle de New York, ville «aménagée» par les promoteurs. Aujourd-



d'hui, l'UDC est malheureusement responsable de la conception et de la réalisation de prisons dans l'Etat de New York.

La Battery Park City Authority fut fondée sur le nouveau modèle décrit ci-dessus, avec pour but la planification du plus grand nouveau «morceau» de New York; celui-ci fut créé en déposant les déblais du World Trade Center dans la Hudson River. Le terrain fut vendu par parcelles à des investisseurs moyennant leur accord avec les lignes directrices de planification et les règlements de constructions. L'architecture est insignifiante: des plans pour un «Existenzminimum» des promoteurs derrière des façades particulièrement banales bien que parfois amusantes. Les espaces extérieurs et les opérations immobilières projetés sur le modèle de Park Avenue, de Riverside Drive et des immeubles d'habitation des années 1920 sont plus intéressants. Pour New York, la Riverside-Promenade, les pelouses accessibles et les équipements publics ont une valeur inestimable et Battery Park est remarquable en raison de son aménagement paysager. Curieusement, Battery Park est isolé du reste de la ville et n'entretient que très peu de relations avec la trame viaire de Manhattan. Battery Park ne constitue pas un développement organique de la ville, mais, au contraire, un aménagement urbain planifié isolément qui se greffe sur la ville; il se définit comme «une ville dans la ville». Le fait que la cité ait été réalisée pour du logement libre, non subventionné, suscite également un malaise. Elle est devenue une enclave réservée à la classe moyenne supérieure et, du point de vue social et économique, un quartier suburbain de Manhattan. A l'exception du Robert F. Wagner Park Pavilion réalisé par Machado & Silveti face à la statue de la liberté, les bâtiments construits durant les années 1990 sont un prolongement particulièrement peu inspiré des années 1980.

#### Planification urbaine en tant que spectacle

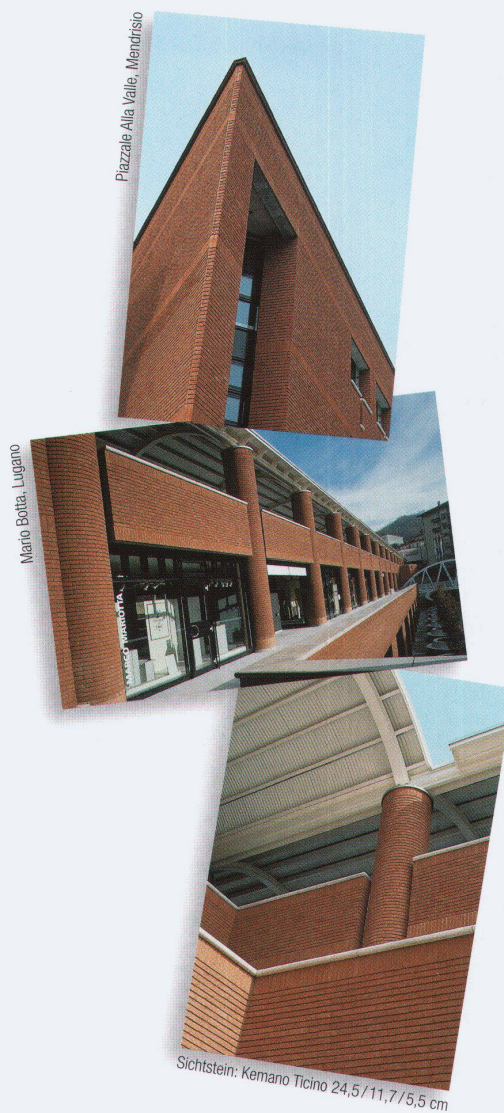
En bordure du Battery Park s'étend un secteur qui se trouve actuellement en plein renouvellement – le Financial District. Abritant Wall Street et la bourse, ce quartier a été, de tout temps, le centre financier de New York, un quartier non pas d'habitation, mais de bureaux. Les entreprises commencèrent à quitter Downtown Manhattan dans les années 1960 lorsque l'on érigea des immeubles de bureau modernes dans le «Midtown», à proximité de la Grand Central Station.

Avec la récession de la fin des années 1980, l'occupation du quartier diminua et le taux de locaux vacants

ne cessa de croître. L'Alliance for Downtown New York, un consortium public/privé, fut créé au milieu des années 1990 et reçut pour mission de réanimer le Financial District. Le quartier fut classé dans une autre zone. A Manhattan, beaucoup de bureaux furent réaffectés en appartements en raison du manque très aigu de surfaces habitables. Un mélange de fonctions se réalise ainsi progressivement dans le quartier. Sur le côté ouest de Manhattan, dans le Chelsea District et à «Hell's Kitchen», un changement comparable de zone dynamise le processus de rénovation urbaine. L'expérience montrera si dans ces quartiers des équipements collectifs municipaux seront mis en place – par exemple des espaces publics, des centres de quartiers, des institutions culturelles – ou si la réaffectation servira uniquement à couvrir la demande en matière de logement.

En ce qui concerne New York et ses grands projets, le «non-événement» peut-être le plus important de ces derniers temps a été le concours du International Foundation for the Canadian Centre for Architecture (IFCCA) pour le réaménagement de Hell's Kitchen. Cette portion de territoire bordant le Centre de congrès Javits de I.M. Pei s'étend entre la Hudson River et la Pennsylvania Station. Elle englobe des équipements ferroviaires, des immeubles d'habitation, des bâtiments commerciaux et des bureaux. Le concours, organisé et financé par Phyllis Lambert – la fille du mandant qui confia le Seagram's Building à Mies van der Rohe –, devait susciter des idées en vue de développer le périmètre. Bien qu'animés par de bonnes intentions, les résultats ne révèlent aucune perspective sociale, aucune innovation intéressante au niveau du programme ou de l'urbanisme. Les propositions sont en majorité des signatures d'auteur d'un genre monolithique. Peter Eisenmann et Skidmore, Owings & Merrill s'efforcent d'exploiter au mieux le potentiel de développement en intégrant à leur projet lauréat un stade et un centre de congrès. Le tout est emballé dans la trame prévisible et inexplicablement plissée d'Eisenmann. Le projet est indubitablement conçu pour éveiller l'intérêt de l'économie privée et susciter l'approbation de l'actuel gouvernement conservateur de la ville qui s'est engagé à construire un stade. La proposition urbanistique, sans aucune originalité, est comparée aux grands projets récemment initiés en Europe. Mais, en réalité, la seule analogie réside dans l'échelle. Eisenman a interprété son premier prix en arguant du fait que le «New Urbanism» ou un contextualisme partant des besoins du quartier ou du lieu est sans objet. Deux

# Tonart: Kemano.



<http://www.keller-ziegeleien.ch>

Das Prädikat wertvoll für Objekt und Material.  
Die Kemano-Linie der Keller AG Ziegeleien  
für traditionsbewusste Qualität in der Architektur.



**Keller AG Ziegeleien**

CH-8422 Pfungen ZH Telefon 052 304 03 03 Telefax 052 304 04 04

faits infirment toutefois cette conclusion péremptoire.

Premièrement, le concours n'était pas ouvert mais sur invitation. Le parti pris du jury généra la congruence de tous les projets sur le plan idéologique. L'exercice relève de ce fait plus de l'opération polémique de relation publique que de l'examen ouvert des possibilités offertes par le lieu et des besoins de la ville. Deuxièmement, la réaction de l'opinion publique au concours infirme la position d'Eisenmann. Différents groupes locaux se fixèrent pour objectif de développer un modèle alternatif de requalification du quartier.

Ils étaient en effet déçus du manque d'engagement de l'IFCCA et des concurrents par rapport aux problèmes locaux, ils avaient par ailleurs connaissance du changement de zone et du fait que le quartier allait être soumis à de fortes pressions de développement. Ils étaient enfin stupéfaits d'apprendre que les aménagistes et les représentants publics de la rénovation urbaine aient été présents dans le jury. Sous la direction de l'association de quartier de Hell's Kitchen et du Design Trust for Public Spaces et de Design + Urbanism, 15 équipes soumièrent par la suite des esquisses portant sur un concept d'aménagement du périmètre. Celles-ci se fondent sur des besoins qui s'expriment en rapport avec le lieu. De plus, une liste de mesures fut dressée en vue de revaloriser le quartier. Elle fut ensuite soumise à la municipalité. Le projet signifie peut-être pour l'IFCCA et Peter Eisenmann la fin du «New Urbanism». Selon toute vraisemblance, ils ne pourront toutefois confirmer leur hypothèse que sur le papier. L'initiative privée de l'IFCCA, partie d'une bonne intention, semble avoir raté son objectif en raison de sa propension à la polémique et de sa manière partisane d'opérer.

### Nouvelles compétences, nouvelles perceptions

«New Times Square» constitue un autre exemple qui illustre bien les effets d'un rapport modifié entre intérêts privés et publics. Les théâtres, les cinémas et les restaurants se multiplièrent ici lorsque le New York Times déménagea au début du XXe siècle à la place connue au XIXe siècle sous le nom de Longacre Square. Times Square était un quartier de touristes et un quartier chaud qui abritait également des bureaux en rapport avec sa vocation. Le secteur commença à se délabrer suite à la crise économique mondiale de 1929. Avec l'essor de la télévision qui mit en péril le secteur du théâtre, il fut associé de plus en plus à une forte criminalité, des sex shops, des bordels et des immeubles vides. Le secteur chaud autour du Times

Square semblait résister aux efforts de revalorisation bien qu'il voisine le quartier de bureaux du Midtown. A la fin des années 1970, la coupe était pleine, la ville tout comme l'Etat de New York prévinrent un ultérieur délabrement. L'Empire State Development Corporation, un organisme d'Etat, déclara que sept propriétés au Times Square étaient insalubres, les acheta et établit des plans en vue d'assainir le quartier. Philip Johnson, l'architecte qui pilote l'opération, voit le quartier comme une sorte de Rockefeller Center postmoderne. Son projet se caractérise par des blocs d'immeubles fermés et des volumes bâtis inscrits dans les lignes de fuite des rues. Les édifices sont recouverts avec des toits à la Mansard. La Municipal Art Society et d'autres organisations de citoyens se montrèrent extrêmement critiques au sujet du projet alors qu'il était acclamé comme étant l'unique solution aux difficultés économiques du Times Square. Une polémique éclata. La crise économique y mit un terme à la fin des années 1980; les investisseurs privés ne voulaient alors plus rien construire du tout.

Dans le but de donner au quartier une image explicite de zone de distraction, l'Empire State Development Corporation mandate en 1993 l'élaboration de lignes directrices à l'architecte Robert A. M. Stern, au graphiste Tibor Kalman et à Haverson Rockwell Architects. Leur proposition prévoyait l'apposition d'immenses enseignes lumineuses sur tous les étages inférieurs. Les sept parcelles furent vendues à différents investisseurs lorsque la situation économique fut meilleure. Des entreprises actives dans le secteur des médias, des magasins, des restaurants, des hôtels et des bureaux s'installèrent par la suite dans le secteur; le scintillement libidineux des émissions MTV en direct sur la rue projetées sur les façades et un «hypercommercialisme» électronique se sont substitués au caractère ostensiblement et ouvertement malfamé. Le visiteur trouve une surabondance de restaurants qui proposent une gastronomie en forme de happening, des magasins de souvenirs ou encore des arcades et une incroyablement accumulée de mises en scène architecturales. L'endroit est idéal pour qui désire manger à Disneyland ou sur un court de basket tout en étudiant les cours de la bourse – il s'agit d'un monde cybernétique, de commerce et de médias virtuels qui a été transposé dans la réalité. Le quartier a en outre deux visages. De jour, des employés de bureaux travaillant dans les nouveaux immeubles rénovés, des teenagers désirant voir les studios de MTV et des touristes groupés autour de leur guide peuplent le quartier. L'endroit est une

sorte de purgatoire; gris et, pour la plus grande partie, plongé dans l'ombre, optimiste de manière contenue. De nuit, il paraît être unique en son genre. Les enseignes lumineuses, l'éclairage au néon et la foule se pressant devant le théâtre donnent au visiteur l'impression de se trouver à l'intérieur d'un automate à jeu. L'endroit vaut certainement la peine d'être vu une fois.

A Times Square s'élève aussi le «Condé Nast Building», le premier immeuble de bureaux important qui ait été construit à des fins spéculatives ces douze dernières années à Manhattan. L'intérêt de cet immeuble réside dans le fait qu'il a en partie été projeté d'après des directives de l'Empire State Development Corporation et de la 42nd Street Development Corporation, une société mixte état/économie privée qui devait encourager et accompagner la revalorisation du quartier. Le résultat est incohérent. Le bâtiment de 48 étages projeté par Fox & Fowle Architects présente deux visages distincts. Des plaques de granit revêtent les façades nord et sud. Leur composition souligne la verticalité et s'efforce d'offrir un front identifiable aux personnes qui pénètrent dans la partie bureaux du complexe. Ces élévations ont également une valeur contextuelle, elles font référence à l'identité du quartier de bureau de Midtown. Elles sont enfin indéniablement postmodernes, décorées et statiques.

La face ouest de l'immeuble dominant sur Times Square est habillée de verre et d'acier chromé, elle présente des arrêtes arrondies et des articulations horizontales. Par-là, elle tente d'évoquer une façade moderniste high-tech. Un volume revêtu d'une façade rideau en verre extrêmement mondaine – il correspond au corps principal – émerge au centre. Conférer à un bâtiment autant d'aspects différents est une stratégie de projet surprenante qui relève du catalogue de style Beaux-Arts. Du coup, l'immeuble se rapproche de son environnement, de l'architecture commerciale «à thèmes» mise en scène comme un décor de théâtre. L'équation «vertical-granit-statique = travail», «horizontal-verre-acier = jeu» est simple. Les deux principes de traitement n'ont toutefois rien en commun si ce n'est qu'ils sont appliqués au même bâtiment. Les architectes parlent d'un collage qui ferait référence à l'histoire architecturale du Times Square. Nous sommes en présence d'une architecture étrange conçue comme une archéologie nostalgique d'images et chargée de significations au détriment de la forme bâtie simple et élégante. L'architecture se définit comme signe et non comme composition matérialisée dans l'espace. Nous devons admettre que le

volume densifié introduit un rapport d'échelle qui articule habilement le bâtiment sur Times Square en comparaison avec le traitement prétentieux des deux autres façades. De plus, des enseignes lumineuses d'une qualité étonnante recouvrent une grande partie des niveaux inférieurs ouvrant sur Times Square.

Le couronnement de l'édifice par des paraboles et une antenne – certainement la seule expression honnête de la fonction – constitue un détail remarquable. Les quatre gigantesques Billboards électroniques sur le toit paraissent en revanche inquiétants: nous pouvons admettre le fait qu'un quartier devienne un centre d'activité hypercommerciale et un lieu de publicité agressive. Toutefois, le constat que cette attitude soit étendue à la skyline de Manhattan suggère un monde d'images et non de formes, un monde de marché et non de citoyenneté.

Nous pouvons réduire l'activité de New York – ville fourmillante d'initiatives durant le Millenium – à une formule simple: à savoir aux relations entre intérêts privés et publics. La formule est peut-être gagnante au niveau du profit, de l'efficacité et de la rapidité. L'Etat évite des dépenses importantes et profite d'entrées fiscales croissantes. Toutefois, la formule signifie aussi qu'il cède en partie le contrôle. Reste à savoir si cette stratégie favorise le développement à long terme de la ville et les intérêts des différents quartiers ou si, au contraire, elle ne constitue qu'un enjeu économique à court terme. Deux aspects nous inquiètent plus particulièrement: premièrement, aucune initiative prestigieuse ou de grande envergure comparable à celle de Paris ou d'Amsterdam ne fut lancée ces deux dernières décennies. Deuxièmement, l'architecture issue des alliances publiques/privées est médiocre. Nous regrettons en particulier l'aspect commercial des projets immobiliers soutenus par l'économie privée. Ces architectures thématiques orientées vers le marché évoquent un monde d'images nostalgiques ou constituent au contraire – comme dans le cas de Hell's Kitchen – une «architecture d'auteur» strictement autoréférentielle. Malheureusement, nous devons constater que les stratégies de planification urbaine prévalant aujourd'hui tourment de l'intérieur vers l'extérieur les grands centres commerciaux distribués sur plusieurs étages. Des maîtres de l'ouvrage éclairés sont à l'origine des rares constructions qualitatives. Il demeure énigmatique qu'une ville qui a une densité inhabituelle d'architectes et d'aménagistes d'envergure mondiale puisse leur offrir un refuge mais rarement un rôle.

Traduction de l'allemand: Paul Marti