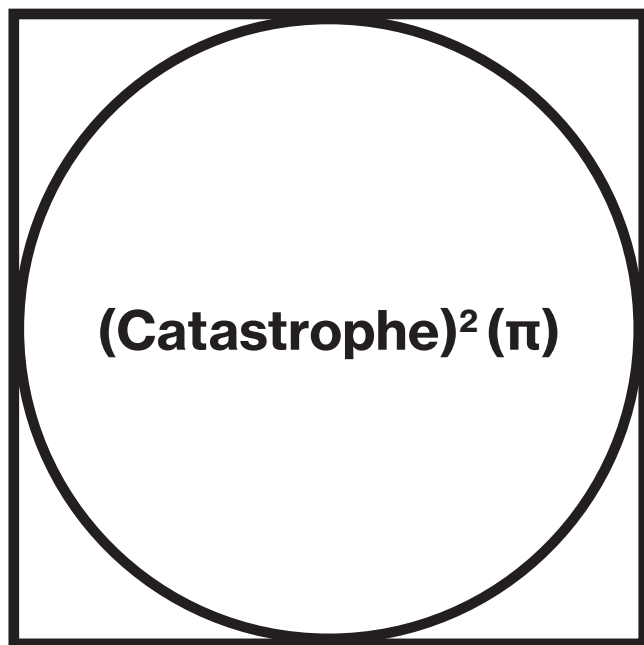
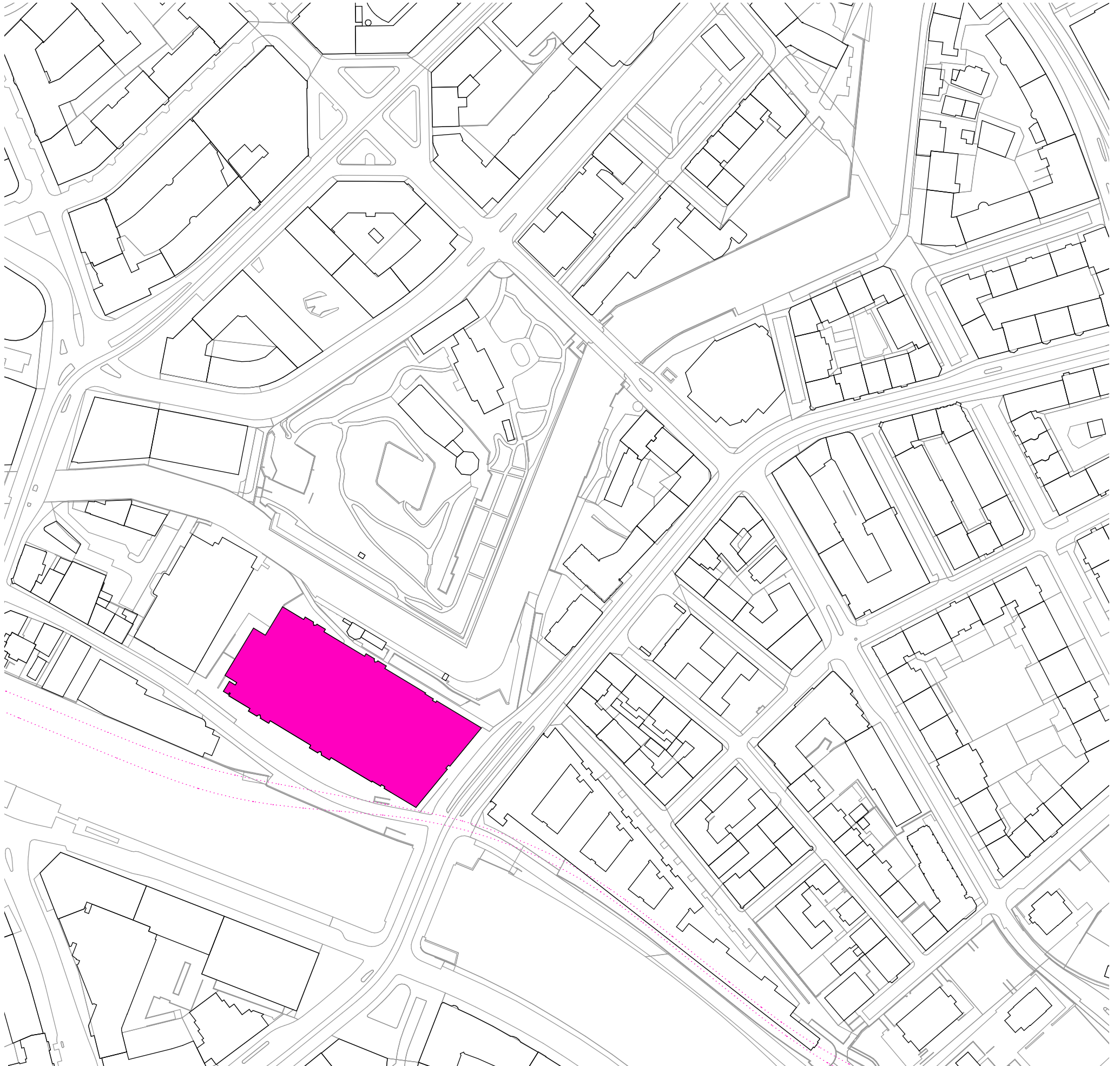




***THE
INVESTIGATIVE
JOURNAL***

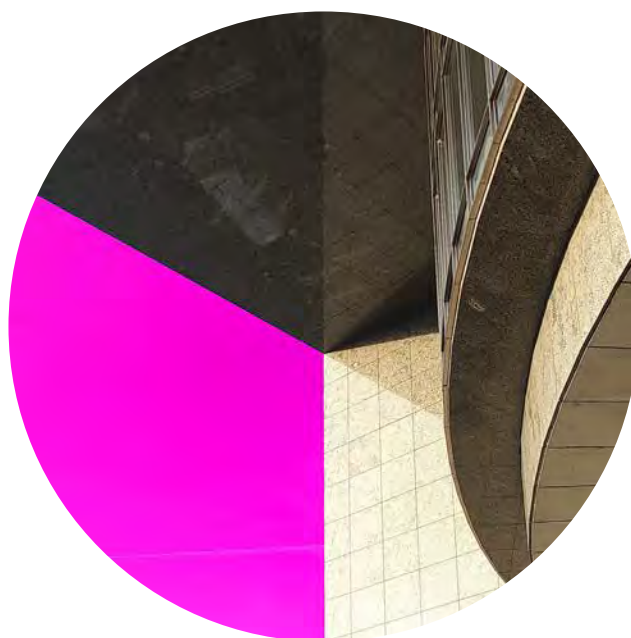






Site plan 1:2000





ETH Zürich D-Arch
MASTER THESIS FS22

Chair of Affective Architecture
Prof. An Fonteyne
Chair of History of Art and Architecture
Prof. Philip Ursprung

The Cost of History
(Un)listing Zurich

Utku Coskun
14-939-466





squaredcatastrophepi

23.	the devil is in the facade	72
17.	fiiiiireee!	60
13.	exodus	45
12.	art-shmart	42
14.	that grey energy is dark	46
20.	paranormal activity	66
7.	first is not always best	21
15.	to be seen and not seen	49
16.	off with their skin!	58
21.	power is power	68
22.	coffin for sale	70
11.	new, beautiful and obsolete	38
3.	spirits	13
19.	lost in corporation	64
26.	the overturn	78
2.	invasion	12
5.	weapons of wealth construction	18
10.	immobile	36
9.	point of no return	33
6.	build your ship, zurich, there's money a-comin'!	20
4.	burial and resurrection	.14
8.	battle of seepark (müller)	30
1.	to catastrophise	8
24.	are you safe and sound?	76
18.	i got stood up	61
26.	this is batshit crazy	77



Catastrophe

We (Westerners) presume the reality of such a disastrous event, while at the same time it appears to us as an unreal media spectacle.

„We know that catastrophes await us, but we can not believe it.“

- Jean-Pierre Dupuy

Whereas societies in the twentieth century had to work through the traumatic effects of a century of political extremism and found the drive to rebuild society in the prospect of a better future, it is now, in the new century, the fear of an inevitable and complete catastrophe that reigns:

We have moved from the ‚present past‘ of trauma to the ‚present future‘ of catastrophe

The modern image of a catastrophic future that is the rhetorical opposite of a



discourse of progress and emancipation plays a role in the way our culture has imagined the future.

Climate change is a prime example of such a crisis. As a global phenomenon, it demands a global response, but at the same time a geopolitical consensus on how best to avert its disastrous consequences seems unattainable.

Therefore, „The threat of today is not passivity but pseudo-activity“

- Zizek 2008, 217

Catastrophes seems to have taken a different form; from worst-case-scenarios of ‚ending with a bang‘ or other conclusive cataclysmic events, but as a silent but thorough process of destruction.

In this work I'd like to adress a catastrophic event such as climate change with a series of catastrophies in the form of a building.

The catastrophe is seen as a chance to radically transform the building.





I am certain I don't belong here - said the building.

After A short Pause the ground responded:

You don't belong now - but anything temporary, anything belonging to a particular moment,

is arranged not according to the style of the monument but to the style of the moment.

You belong to me forever although your moment may be gone - as are your predecessors here.

Now they remain as dreams of my fading memory; Before they build the third fortification of the city I spent a tremendous time under water as the wild sihl pushed his cleansing and destructive body over mine.

We became disattached when they fortified me too - but our connection still runs deep under you.

Only the tower built to feed the newly installed fountains behind the fortifications still shares some of my memories.

We remember people who also didn't belong - the executioner family of Zurich who historically used to live on the edges of the city - practically banned from society for being dishonourable people.

But I didn't know them as such - they made me their home and the people came here to seek his healing abilities. He even brought the dead animals from the city to bury them outside of it.

Thinking of that it makes sense that after the era of the Volmars one of the first veterinary schools in the world opened its gates here, inheriting the task of healing and sanitation.

And then there was a war right? Asked the building

No, no - they just coordinated it here.

What I want to say is that everything is bound to change - But it always turns out to be a restoration, assembled from earlier traditions, a symbol that grasps what already exists in a new way.

I mean just look at our neighbours - no space left untouched by time.

I also have dreams of a changing former self, remembered the building - never sufficing to the needs of my users - being forced to change - to represent not a monument but a moment. In the end this former self had to be left behind. I had to be different - and I was - I am this very ship. Everybody was to be profiting from my landing. The city being able to compete with my biggest siblings worldwide, the local government who'd have received more money every year than they invested in me, the pension fund having a reliable return, the people having a new gate to the city and....

Don't flatter yourself too much, the ground interrupted, that is what was expected from you - but you became something else:

The whole system of Customs and rules was changing. The motor of your existence soon became a thing of the past and your core became obsolete when the Stock Exchange Association voted on getting rid of the system crie. The canton could no longer gain income through you, as the state itself now collects the levy.

But at least my users were happy to be here, right?

asks rhetorically

Do you remember anyone staying longer than a couple of years?





Erm, yes, the hairdresser and a Chinese restaurant. And don't forget I am basically a Museum since 1994.

Yes exactly - only because they didn't know what to make of you.

See? I don't belong here, Oh I wish they never brought me here.... If only that public voice was able to persuade the people of the city and canton that the Scharfrichterhaus was worth protecting. Apparently the only thing they thought was worth protecting were some ovens....

Yes, yes... we can mourn all day or just believe in our worth. I think great values lie dormant in you - you just have to overcome your attitude of a landed ship and become the great **ark** on shore.

This conversation was overheard on September 9 2022, between the **ground*** and its **building**.

1. to catastrophise

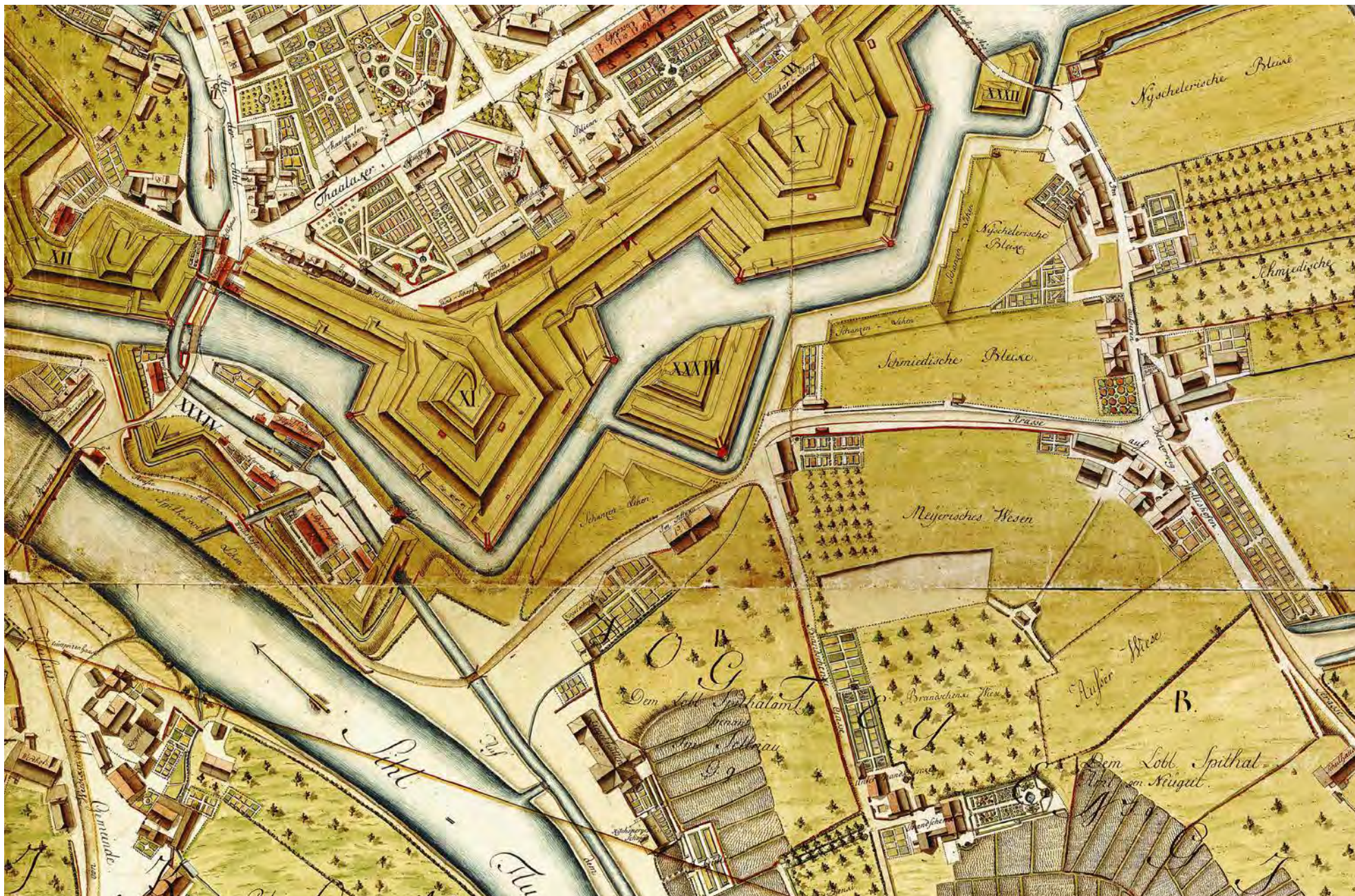
ca·tas·tro·phise | \ kə- 'ta-strə- ,fɪz \
to consider a situation as much worse
or much more serious than it really is.

**THE GROUND:*

- around 3m Artificial Fill and moraine material

- horizontally layered Sihlgravel sandy/gravelly composition

- Numerous layers of silt



Müllerplan - 1788

After the fortification measures finished in 1642 this is the first full map of the widened Zurich.

(m.l.) Right across the Schanzengraben to the right flank of the Bollwerk Zur Katz lies hidden underneath and written in the palimpsest of its topology*;
the Vögeli-Mill, Scharfrichterhouse, and two stables.

The Vögeli-Mill was powered by the Sihl channel (as were many other mills along the channel) which was the only way to harness the Power of the Sihl without exposing the mills to the destructive forces

the „wilde Sihl“ could develop.

The Sihl Channel was filled up in the beginning of the 20th Century and its course roughly followed today's Uraniastrasse.

The Scharfrichterhaus is also to be seen and built on the **Sihlporte** - a fortified enclave serving as a **Gateway to the City**.



Orthophotography 2021

The Neue Börse, built in 1991, was on the one hand intended to be a gateway to the world through its function as stock exchange and on the other hand a new representative center for a wider neighborhood.

The Building has a rather young history of failures and controversies and I fear that the continuation of catastrophe on this building will lead to its destruction and replacement.

The driving question behind this investigation thus is:

HOW SHOULD WE TWEAK ITS ARCHITECTURE SO THE NEUE BÖRSE CAN SURVIVE AS A MONUMENT AND RELIC IN THE EVER CHANGING FABRIC OF THE CITY?



2. INVASION



Bollwerk zur Katz und Brunnenturm
ca 1730

On a practical level we (Westerners) only seem capable of coping with this tension by imagining the day after a catastrophe and/or passively awaiting the occurrence of such a calamity. This divided attitude is indicative of the fact that, even if it is often only an abstract concept, the expectations of a future calamity shapes our notion and experience of temporality and impels us (or should impel us) to act in the present.

The common imagination of the invasion impelled the people of Zurich to fortify their city. The third fortifications measurements that came along the city extension in the end of 16th and beginning of the 17th century.

The Baroque Fortification was finished in 1642 and later (19th century) grinded down again except for some parts like the Bollwerk zur Katz - where the old botanical garden is situated, right across the modernist Bollwerk of the ‚Neue Börse‘.



Old City model (Hochbauamt)



Fortification Measures?



Sepiaquarell 1834

As to be seen on the „Müllerplan“ (p.10)
The Executioner of Zürich was moved to the site in 1719. The Duty of executing people was in the hands of one Family (called Volmars, who later changed their name to Steinfels for obvious reasons) for several centuries.

They were regarded as dishonourable people which is why they used to live at the edge of the city. People sought the executioners healing abilities nonetheless - as many Volmars also performed as doctors and were responsible for bringing dead animals outside of the city to bury them - thus keeping the city sanitary.

Zürich abolished the death sentence in 1865 (whereas the death sentence in general was still part of the swiss military law until 1992)

The Tale of Suter & Suter: (Anonymous, 2000)

*An Office ever growing.
Creating more of its own.*

*Feeds a thousand families.
and forgets about one.*

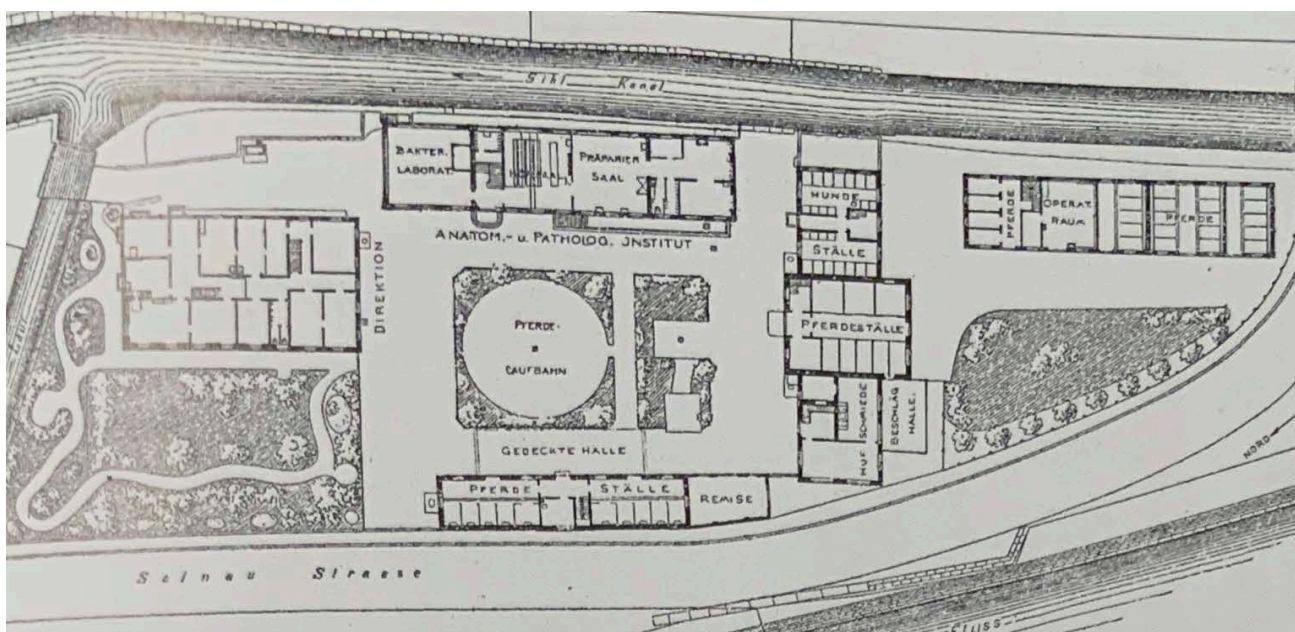
*Suter + Suter Shares its values -
by the highest bid.*

*Constructs the market
that helped it grow.*

*And Finishes the building to see,
Suter + Suter build its tomb.*

Suter + Suter 1901-1996
architects of NEUE BÖRSE

3. SPIRITS



1719 Built by the city as official residence for the executioner including a barn, horse stable, chicken stable, a wash house and a garden house.

1834-1836 Repeal of the Executioners office and establishment of the private veterinary school (fd 1820). Scharfrichterhaus becomes the office for the directory.

1852/1861 Construction of two more stables

1881 Construction of Surgery building

1901 Veterinary School becomes Veterinary-medicinal Faculty of the University

1911 Conversion of Animal anatomy building to pathological Institute

1963 The cantonal animal clinic moves to Irchel - Kantonskriegskommissariat uses the buildings from there on.

1978 Feasibility study Rudolf & Esther Guyer

1979 Cantonal government decides on building the Neue Börse

1987 The history site is destroyed

1991 Neue Börse is opened

1996 † Suter + Suter executed

Latest condition Animal Clinic 1960



intimate center (of transportation) 1923

**THE NEUE BOERSE (1991) WAS SUPPOSED TO BE A NEW SUBCENTER - NOT ONLY FOR THE ONES ARRIVING WITH THE ELECTRIC ENGINES BUT FOR A WIDER NEIGHBORHOOD...
...UNFORTUNATELY ONE COULDN'T FORESEE THE ARRIVAL OF THE (SQUARED) DEATH STAR....**

A COFFIN FOR SOME,

A WEAPON OF WEALTH CONSTRUCTION FOR OTHERS.

**EITHER WAY -
A SYMBOL OF SPECULATION,
AND „UNWANTED & UGLY“ BUILDINGS OF THE 80'S AND 90'S
MISPLACED AND OVERPROPORTIONATE TO ITS SURROUNDINGS**



Arrival of the death star 1991

**WHAT DO WE DO WITH THESE GIANTS? LET THEM DECAY AND COME OUT OF USE?
CAN WE SAVE THEM BEFORE WE TEAR THEM DOWN AGAIN?
MAYBE LIKE THE OLD TRAIN STATION WE CAN AT LEAST GIVE THEM A PROPER....**

4 BURIAL





From a new Gateway to the city (1923)

**IS THE DECAY
AND DEMO-
LITION OF AN
UNNEEDED
BUILDING PRE-
DESTINATED
OR CAN WE**



Selnau Train Station before it was laid underground

To a forgotten and almost unused lot (1992)

**PREVENT
SUCH A CA-
LAMITY FOR
THE ‚NEUE
BÖRSE‘?**



They must've buried the centrality aswell...





The location between two different waterbodies and a direct connection to waters of the lower levels of the lake Zurich enabled the city to harvest energy for decades.

With new energy policies and an imminent climate catastrophe the city decided to reintroduce energy production into the old Transformator Station Selnau.

With the „Cool City 2030“ project the city will provide heating (94.6 GWh) during winter and cooling (25.6 GWh) during summer for hundreds of households.

Unfortunately two uses need to be displaced; The Impact Hub Coworking Space and the Museum „Haus Konstruktiv“

Can we prevent losing these functions?
Are they prone to perish in the resurrection of energy?

Or can we find an ark for them that will allow them to survive this catastrophe?



Stadt Region

Startseite | Zürich | Energiezentrale für Wärmeverbund: Stadt Zürich wirft Museum Haus Konstruktiv und Impact-Hub raus

Energiezentrale für Wärmeverbund

Stadt Zürich wirft Museum Haus Konstruktiv und Impact-Hub raus

Das EWZ-Unterwerk Selnau soll zur Energiezentrale für den Energieverbund «Cool City» werden. Das Haus Konstruktiv und das «Kraftwerk» des Impact-Hubs müssen neue Räume suchen.



Lorenzo Petrò
Publiziert: 09.09.2022, 11:04



<https://www.agesanzeiger.ch/stadt-zuerich-wirft-museum-haus-konstruktiv-und-impact-hub-raus-391619422759>

1/4



„Cool City 2030“

costs of 100 Mio.CHF and
the whole inner city can be
heated during winter and
cooled during summer
25'600'000 kWh/a cooling
94'600'000 kWh/a heating

40 kWh/m²a heating de-
mand for new houses

20 kWh/m²a heating de-
mand for minergie-stand-
ard houses

One could heat

29'562

flats - 80m² each

or

59'125

**flats if they're built in min-
ergie-standard**

OR operate

20

„Neue Börse“

5. WEAPONS OF WEALTH CONSTRUCTION

The term stock exchange includes markets where prices for goods, securities or foreign exchange are negotiated and transactions are made without these goods being handed over and paid for at the place of negotiation. The transactions take place according to certain rules and practices and in a standardized form. Depending on the type of goods traded, a distinction is made between commodity, foreign exchange or stock exchanges. Stock exchanges combine supply and demand spatially and temporally and thus create transparency about the current value - in the case of the stock exchanges (Effektenbörse), of the securities traded. While stock exchanges used to ensure the operation of a stock exchange and made the corresponding buildings available, today stock exchanges are increasingly profit-oriented companies that, thanks to computer technology, enable location-independent trading.

The German word for stock exchange - Börse is said to come from the patrician family van der Beurse from the belgian city of Bruges.

in the 14th and 15th century the leading trading place of Europe was in front of their porch.

Stock Exchanges in Switzerland weren't established until the founding years of the 19th century. Until then the cantons issued Sensale decrees (Sensalenordnungen), where the Sensale was supervising trade businesses.

The First Stock Exchanges happened in Geneva in 1850 as it was the most important banking city.

The early years of the stock exchange were dominated by wild speculation which in the case of Basel led to a periodic nationalization of the stock exchange in 1897.

1460	First Pepper-Exchange in Antwerp (with its designated Building built in 1531)
1506	First Money only Exchange in Lyon
mid 16th century	First security trade in Amsterdam (prototype of todays stock Exchanges)
1637	First Economic Crash due to speculation (Tulip-Crash)
1683	Sensalenordnung Basel
1744	Sensalenordnung Zürich
1850	First Stock Trade in Switzerland, Geneve
1855	First ‚Ringbörse‘ in Geneve (state approved in 1856)
1876	Stock exchange Basel (state approved the same year)
1884	Stock exchange Zurich (state approved the same year)
1873	Stock Exchange Lausanne (private*)
1885	Stock Exchange Bern (private*)
1905	Stock Exchange Neuchatel (private*)
1933	Stock Exchange St. Gallen (private*) *focus on local stocks
1914-1915	Closing of Stock Exchange due to WWI
1918	Eidgenössischer Effektenstempel (tax due to high courses)
1930	Establishment Ticker AG (european pioneer in Information Transmission)
1938	Vereinigung Schweizerischer Effektenhändler (Swiss registration office for foreign Stocks & Securities)
1961	Ticker AG provides service on new television technology (Telekurs AG)
1974	R.I.P. Bretton-Woods-System Deregulation and Liberisation of the national economies



Establishment of Soffex (Swiss Options and Financial Futures Exchange AG) due to efficiency in finan- cial markets worldwide	1986
Fully computerised derivative exchange (First in the world)	1988
Closing of ring exchanges in Lausanne, Bern, Neuchatel, St. Gallen due progress in communications technology and glo- balization.	1991
Concentration of listing autonomy at Soffex	
Start of „Elektronische Börse Schweiz“ as a common project between Basel, Geneva and Zurich	1992
Establishment of Swiss Stock Exchange	1993
Electronic Trade System fully put into operation	1996
R.I.P. trade à la criée	1996
The federal law on stock exchanges and securities trading replaced the cantonal stock exchange laws (no more cantonal income)	1997
Fusion Soffex with german DTB The worlds first transnational derivative exchange	1998
Swiss Stock Exchange 6th biggeset Stock Exchange in the world	1999

Der letzte Tanz der Börsianer

Die Zürcher Börsenhändler gaben Ende Juli 1996 eine grosse Abschiedsfeier für ihren alten Arbeitsplatz am Ring. Hinter der Freude steckte indes auch viel Wehmut. Eine kleine Geschichte der Automatisierung.

André Müller
24.02.2015, 05:40 Uhr



Am 31. Juli 1996 verabschiedeten sich die Zürcher Börsenhändler mit einem letzten Tanz von «ihrem» Ring. (Bild: Reto Oeschger / Keystone)

Neue Zürcher Zeitung 24.02.2015

6. BUILD YOUR SHIP, ZÜRICH, THERE'S MONEY A-COMIN'!

STADT UND KANTON

Neue Zürcher Zeitung, Mittwoch, 13. Februar 1985 Nr 36.

BÖRSE, BÜROS - UND JETZT AUCH WOHNUNGEN

Klare Mehrheit der Kantonsratskommission für Neubauprojekt

Mit deutlicher Mehrheit befürwortet die vorberatende Kommission des Kantonsrates den Kredit von 24.3 Millionen Franken für den Bau neuer Börselokalitäten im Zürcher Selnauquartier. In einer Absichtserklärung bekundet der Regierungsrat den Willen, im übrigen Teil des Gebäudes nun eben Büros und Läden auch Wohnungen einzurichten und damit der Stadt Zürich entgegenzukommen.

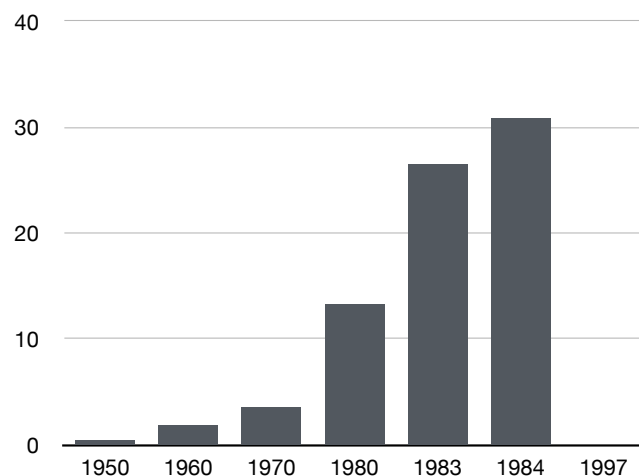
Neue Räume nötig

th. An einer Pressekonferenz unter der Leitung von Kantonsratspräsident Wolfgang Nigg (cvp., Zürich) hat der Präsident der vorberatenden Kommission, Dieter von Schulthess (fdp., Zürich), die Gründe dargelegt, die für die Verwirklichung des geplanten Börsengebäudes Selnau sprechen. Vorerst sei nochmals das Konzept der Regierung in Erinnerung gerufen. Demnach umfasst das Projekt einen sechsstöckigen Neubau der insgesamt **112,8 Millionen** Franken kostet. ((tatsächlich sollten es über **200 Millionen** werden wegen steigenden technologischen Anforderungen)) Der Büro- und Ladentrakt mit einem Investitionsvolumen von 71,2 Millionen Franken dient der Beamtenver-

sicherungskasse als Kapitalanlage und ist nicht Gegenstand der Vorlage an den Kantonsrat; diese bezieht sich formell einzig auf den Kredit von 24.3 Millionen Franken für den Börsenteil, wobei in diesem Betrag die Kosten für die Einrichtungen nicht enthalten sind, die 17.3 Millionen Franken ausmachen und vom Effektenbörsenverein übernommen werden.

Die Kommission hat sich überzeugen lassen, dass die Börse neue Räumlichkeiten braucht. Die Umsätze sind in jüngster Zeit stetig gestiegen. Im Jahre 1976 wurde die 100-Milliarden-Grenze durchbrochen, 1984 waren es bereits über **300 Milliarden Franken**. Der Effektenbörsenverein rechnet mit weiterhin wachsenden Umsätzen, und es eröffnen sich interessante neue Geschäftsmöglichkeiten, nicht

nur im Handel mit Wertschriften, sondern auch mit Futures und Optionen. Von Schulthess betonte, wie wichtig es für die Zürcher Börse sei, national und international konkurrenzfähig zu bleiben, und wies auf die Anstrengungen anderer Finanzplätze zur Ausweisung des Handels hin. Die Börse schafft Arbeitsplätze (rund 700) und wirkt sich günstig auf die Wirtschaft aus. Sie bringt dem Kanton zudem Einnahmen (Gebühren) von rund **30 Millionen Franken im Jahr**. Die Kommission stimmt mit dem Regierungsrat überein, dass der Staat auch in Zukunft eine vernünftige Aufsicht ausüben und - sozusagen im Gegenzug - der Börse die nötigen Räume zur Verfügung stellen soll.



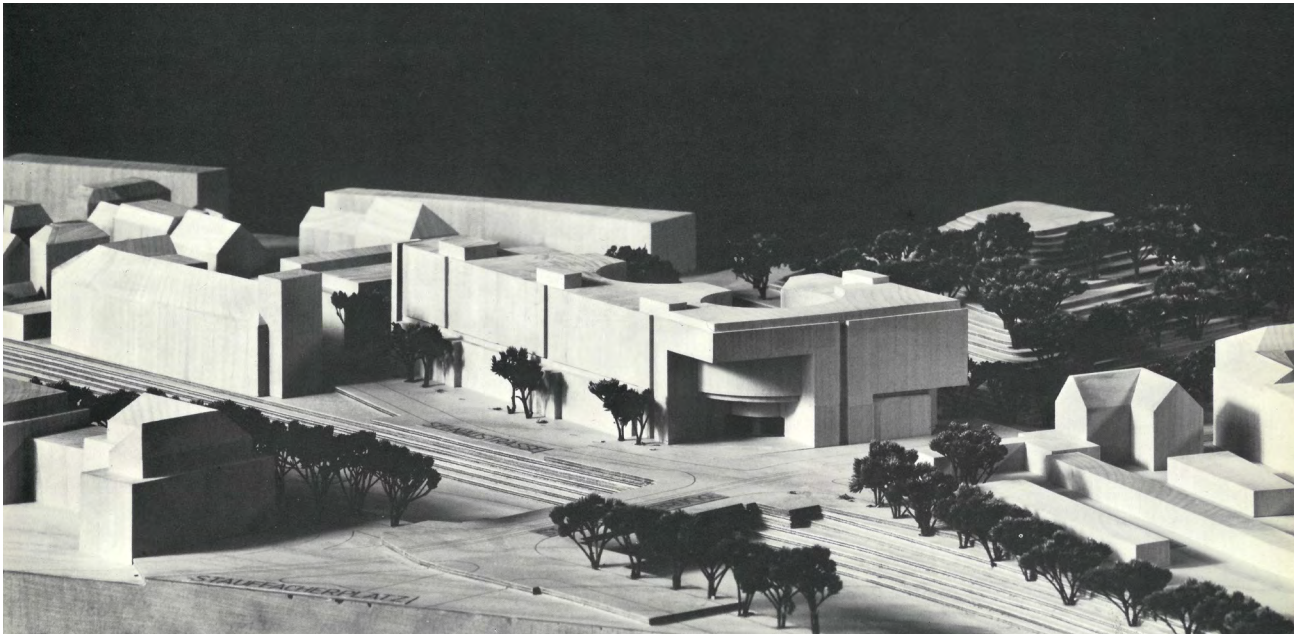
Kantonale Einnahmen durch Umsatzgebühren in Mio. CHF



Alte Börse 1980 (1930)



1880 Börsengebäude
1914 Börsengebäude



7 FIRST IS NOT ALWAYS BEST

„Have you seen what the second price was?! (refers to the design competition) Second price would've been waaaay better!!“

- A.A*, facility manager 2006-



1965 - 1972

Failed attempts to extend the „Alte Börse“ Stock Exchange at the Talstrasse.

1973

Regierungsrat (Kanton ZH) asks the city to build on Escherwiese

1974

The city looks for own land to build on to be independent of partners

1977

100 years Stock Exchange Zürich
- The city needs a representative Building

1978

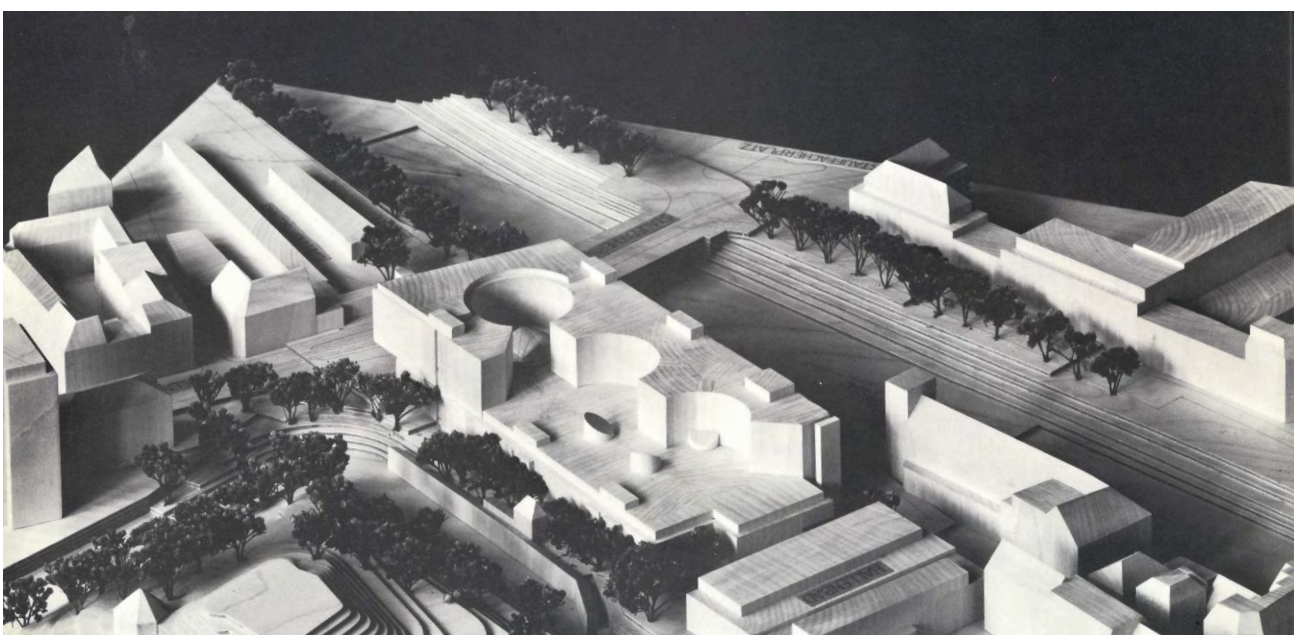
Rudolf & Esther Guyer do feasibility study on Kantonskriegskommissariat area

1980

Design Competition
163 Enrollments
74 Projects turned in

1992

FIFTEEN YEARS OF PLANNING A BUILDING - JUST RIGHT IN TIME TO BE
REUSED.



Wettbewerb Börsen- und Verwaltungsgebäude Selnau/Zürich

Im Juni 1980 veranstaltete die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich einen Projektwettbewerb für die Überbauung des Areals Selnaustrasse 36 in Zürich mit einem Börsen- und Verwaltungsgebäude.

Teilnahmeberechtigt waren alle im Kanton Zürich heimatberechtigten oder seit mindestens dem 1. Januar 1980 niedergelassenen (Wohn- oder Geschäftssitz) Fachleute. Preisrichter waren A. Siegrist, Regierungsrat, Prof. Dr. H. Künzi, Regierungsrat, J. Stucki, Regierungsrat, E. Frech, Stadtrat, Dr. H. R. Rahn, Präsident des Effektenbörsenvereins, P. Schatt, Kantonsbaumeister, A. Wasserfallen, Stadtbaumeister, alle Zürich, die Architekten Th. Hotz, Dr. F. Krayenbühl, Prof. J. Schader, alle Zürich, U. Huber, Bern Prof. P. Zoelly, Zollikon; Ersatzpreisrichter: H. Egimann, Architekt, Dr. U. Hardmeier, Finanzdirektion, F. Hunter, Börsenkommissär, Dr. R. T. Meier, Direktor des Effektenbörsenvereins, G. Sidler, Chef Stadtplanungsamt, F. Stüssi, Adjunkt des Kantonsbaumeisters, alle Zürich. Als Preissumme standen 130 000 Fr. zur Verfügung, für Ankäufe zusätzlich 20 000 Fr. Es wurden 74 Entwürfe eingereicht. Zwei Projekte mussten wegen unvollständiger Unterlagen von der Beurteilung, fünf wegen wesentlicher Verstösse gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen werden. Das ausführliche Ergebnis wurde in Heft 3/1981 auf Seite 37 veröffentlicht.

Zur Aufgabe

Die generellen Zielsetzungen und die städtebaulichen Randbedingungen waren im Wettbewerbsprogramm wie folgt umschrieben:

Generelle Zielsetzungen: Auf dem Areal des alten kantonalen Kriegskommissariates zwischen Hallenbad und Bahnhof Selnau einerseits und der Sihl und dem Schanzengraben andererseits sind die neue Zürcher Börse sowie Büroräumlichkeiten und Lokalitäten für Dienstleistungsbetriebe zu projektieren.

Börsen stehen nicht nur funktionell im Mittelpunkt unserer Wirtschaft und des Finanzplatzes; sie sind immer auch örtlich sehr zentral, im Stadtkern, im Bankenviertel gelegen. Das hängt damit zusammen, dass die Börsen zur Zeit ihrer Entstehung nicht nur Handelsplätze, sondern vor allem auch gesellschaftliche und wirtschaftspolitische Treffpunkte der führenden Kaufmannschaft waren.

Es fällt der Zürcher Börse deshalb nicht leicht, ihren ausgezeichneten Standort beim Paradeplatz aufzugeben. Es ist darum wichtig, dass der neue Standort «Selnau» nicht nur durch die Börse, sondern auch durch die übrige Nutzung des Baukomplexes wesentlich attraktiver gemacht werden kann und

sich so zu City-Gebiet im eigentlichen Sinn entwickelt. Die Fussgängerachse längs des Schanzengrabens, die neue Station der SZU (Sihltal-Zürich-Ütlbergbahn) an der Sihl und verschiedene Dienstleistungsbetriebe im neuen Büro- und Börsenkomplex lassen erwarten, dass sich dieses Gebiet zu einem Nebenzentrum Selnau aufwertet.

Die Zürcher Börse ist eine der wichtigsten Börsen der Welt und für den weltweit bekannten Finanz- und Wirtschaftsplatz Zürich von eminenter Bedeutung. Die städtebauliche Lösung und die Architektur sollen dieser Tatsache Rechnung tragen.

Städtebauliche Randbedingungen: Die diversen früheren und zum Teil noch laufenden Planungen im Raum Brückenkopf Sihlbrücke und Bahnhof Selnau sind zu wenig konkret, als dass sie für diese Wettbewerbsaufgabe zu berücksichtigen wären. Hingegen ist neben den bestehenden Hochhäusern «Werd», «SIA» und «Zur Schanze» ein weiteres, 14geschossiges Hochhaus «Schanzenbrücke» (Ecke Stocker-/Brandschenkestrasse) vorgesehen. Ausserdem ist eine angemessene Rücksichtnahme auf die Liegewiese des Hallenbades angezeigt.

Für die Anlage der Bauten und die Anordnung der Fussgängerwege und Fussgängerbereiche ist der Umstand von Bedeutung, dass die Selnaustrasse als Autobahnzubringer ausgebaut worden ist. Damit sind stärkere Immissionen nicht auszuschliessen und das Überqueren der Fahrbahnen für Fuss-

gänger problematisch, was nicht zuletzt nach einer (unterirdischen) Verbindung des Sihlfers mit dem Schanzengraben ruft.

Raumprogramm:

Handelsbereich	
Börsensaal, vier Ringe	1300 m ²
Börsensaal, zwei Ringe, Res.	700 m ²
Börsensaal Reserve	700 m ²
Telefonzimmerfläche, gesamthaft	4000 m ²

Publikumsbereich	
Foyer	300 m ²
Ausstellungskorridore	200 m ²
AV- Vorführräume, Mehrzweckr.	270 m ²
Besuchergalerie, Cafeteria	200 m ²

Verwaltungsbereich	
Büros, Sitzungszimmer, Archive usw.	700 m ²

Börsenkommissariat	
Büros Archive, Besprechungszimmer	200 m ²

Expansion Verwaltung	
Bürofläche	500 m ²

Technikbereich	
Telefon, Video, EDV usw.	800 m ²

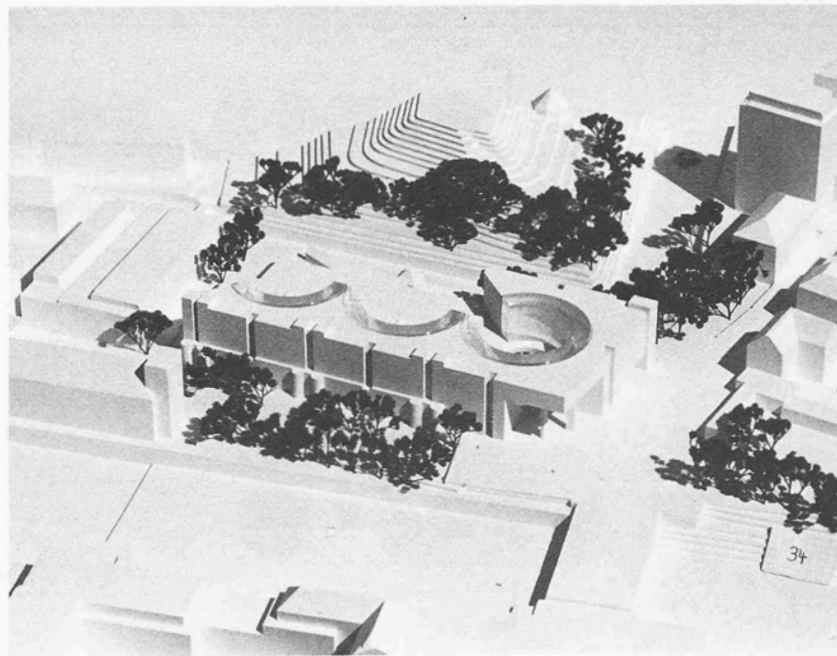
Börsenunabhängige Nutzflächen	
Bürokomplex in den Obergeschossen	10 000 m ²

Dienstleistungsbetriebe, Läden, Bankagentur, Restaurant usw.	6800 m ²
--	---------------------

Parkierung, Zivilschutz, Archive	
Einstellgarage	250 PW
Schutzräume	1000 P
Lagerflächen: 10% der Büro- und 20% der Verkaufsflächen	

Im folgenden werden die drei erstprämiierten Entwürfe dargestellt. Ein weiterer Beitrag wird den übrigen vom Preisgericht ausgezeichneten Projekten gewidmet sein.

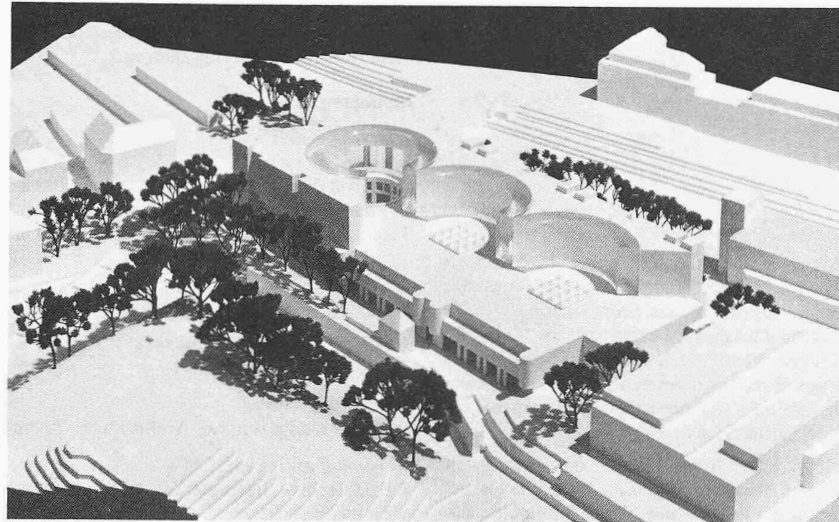
1. Preis (25 000 Fr. mit Antrag zur Weiterbearbeitung): **Suter + Suter AG, Zürich;** Mitarbeiter: **Jürg Weber, Eric H. Theiler**



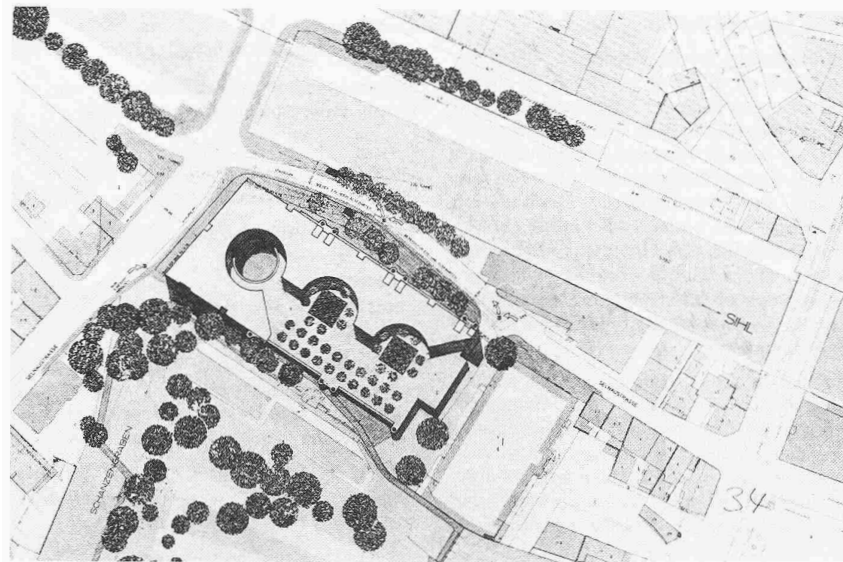
Modellaufnahmen des zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Entwurfes. Rechts im Hintergrund das SIA-Hochhaus, links das Hallenbad.

August 1981

Schweizer Ingenieur und Architekt
ff.



Modellaufnahme von Osten



Lageplan 1:2600

1. Preis (25 000 Fr. mit Antrag zur Weiterbearbeitung): Suter + Suter AG, Zürich; Mitarbeiter: Jürg Weber, Eric H. Theiler

Aus dem Bericht des Preisgerichtes

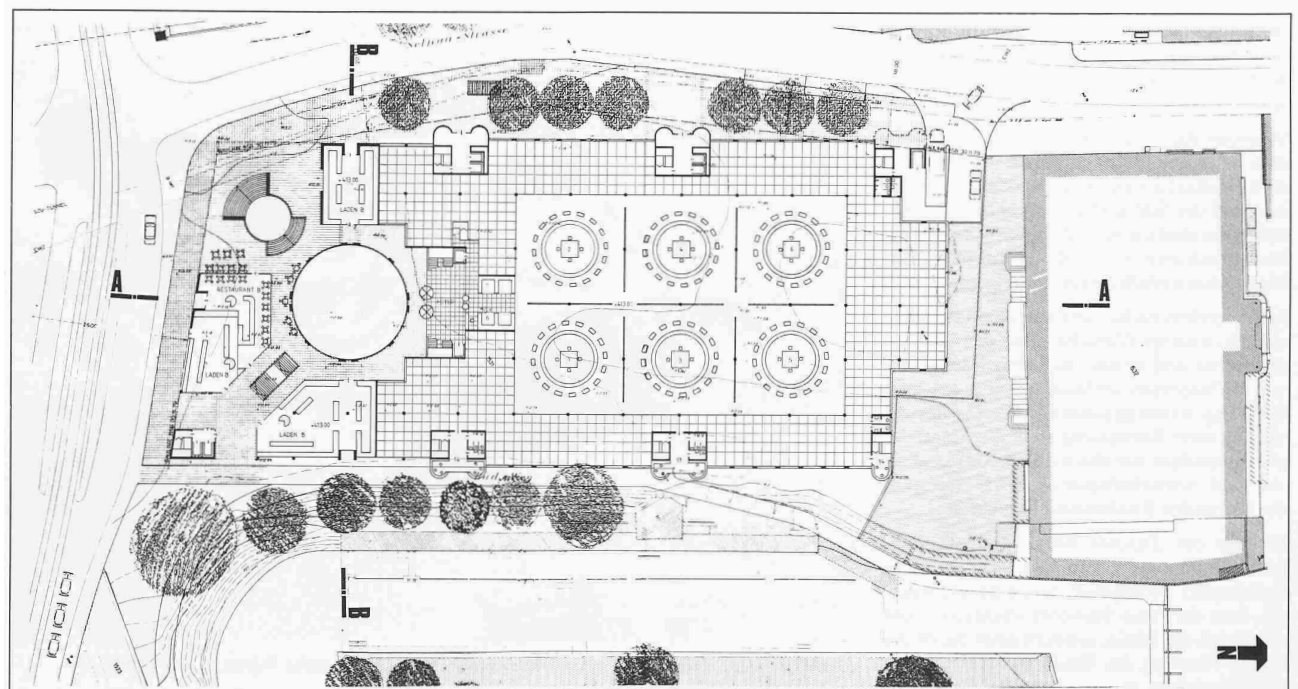
Der Verfasser reagiert mit einem mässig hohen, winkelförmigen Baukörper längs den Strassen und einem teilweise niedrigen Trakt gegen den Grünzug des Schanzengrabens auf die städtebauliche Gegebenheit. Der Versuch, die Rückseite (Osten) der Randbebauung durch Kreisformen mit dem Grünraum zu verzahnen, ist anerkennenswert, ergibt jedoch keine Übereinstimmung mit der darunterliegenden Börsenhalle. Der räumliche Bezug zum gegenüberliegenden Brückenkopf wird durch das Öffnen über Eck an richtiger Stelle und mit angemessenen Mitteln erreicht. Das Projekt nimmt durch seine kubische Abstufung auf das benachbarte Hallenbad Rücksicht. Am Schnittpunkt der Passantenströme von SZU-Bahnhof, Schanzengraben-Promenade und Selnaustrasse wird eine repräsentative, zylindrische Hof- und Eingangssituation mit Läden und Börsenzugang geschaffen. Fahrverkehr, Parking, Ver- und Entsorgung liegen gut gelöst abseits der Fussgängerbereiche. Der Börsenbereich ist von den Fremdnutzungen getrennt angeordnet, was Vorteile sowohl für die Erschliessung als auch für den inneren Betriebsablauf ergibt. Die Trennung Börsianer/Besucher und die Beziehung Ringe-Telefonzimmer funktionieren einwandfrei.

Besondere Beachtung verdient der Besucherbereich, der organisatorisch gut und räumlich interessant um ein kreisförmiges Foyer entwickelt wird. Der wenig grosszügige Börseneingang und die nicht konsequent durchgestandenen Raum- und Belichtungsverhältnisse in der Börsenhalle sind zu kritisieren.

Die Fassadengestaltung und die konstruktive Durchbildung sind aus dem Raumkonzept entwickelt, wobei gewisse Einzelheiten einer Straffung bedürfen. Der Vorschlag, anstelle von Büros teilweise Wohnungen zu planen, ist durch das vorgeschlagene modulare Konzept möglich. Die Fremdnutzungen sind an bester Lage und überzeugend in das Gesamtkonzept integriert.

Die Bruttogeschossfläche beträgt rund 24 000 m², der Gebäudeinhalt 145 000 m³. Das Projekt liegt somit in dieser Hinsicht unter dem Mittel aller Entwürfe.

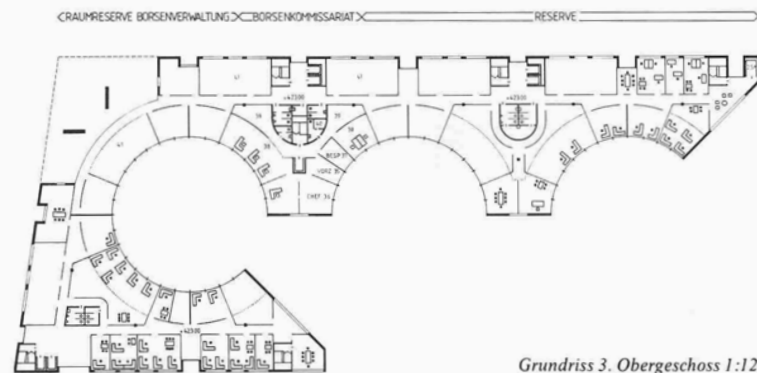
Grundriss Erdgeschoss 1:1200



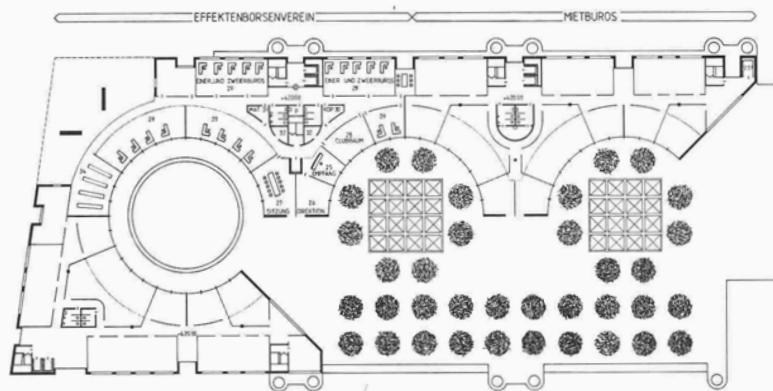


Schnitt B-B 1:1200

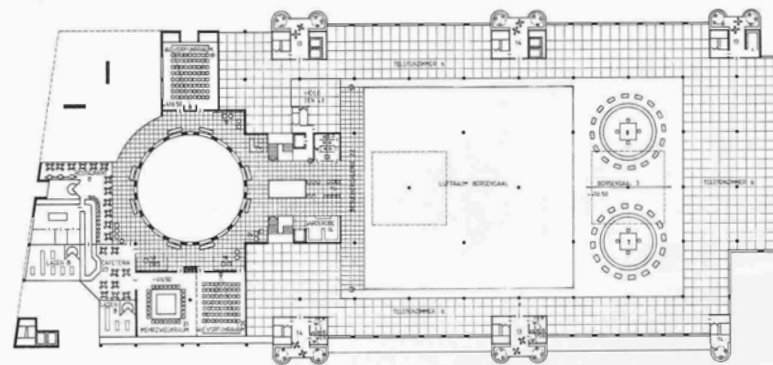
Ansicht von Süden 1:1200



Grundriss 3. Obergeschoss 1:1200

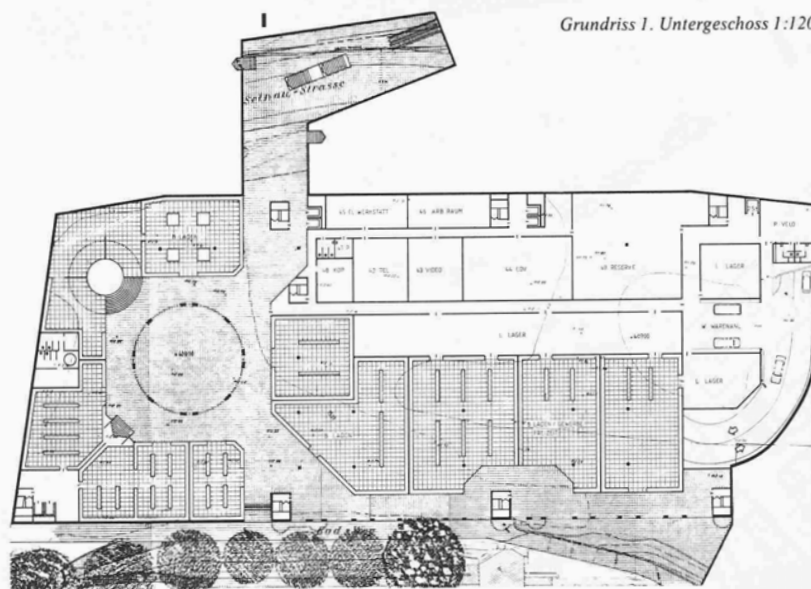


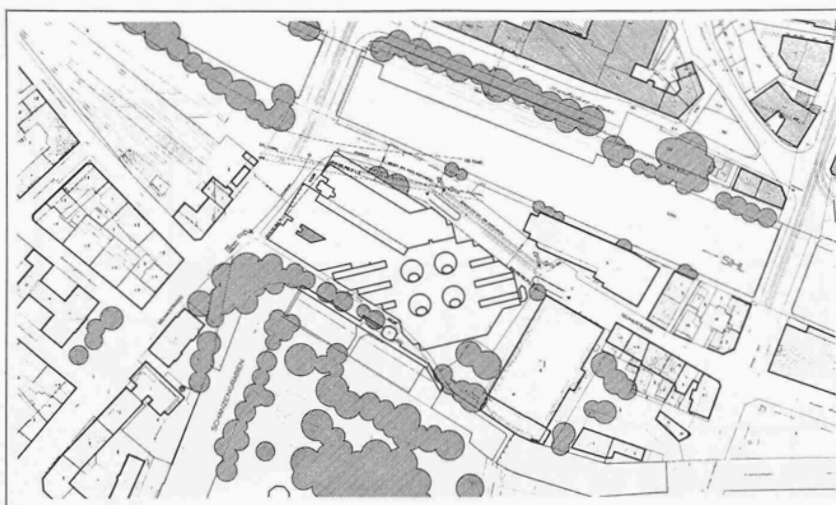
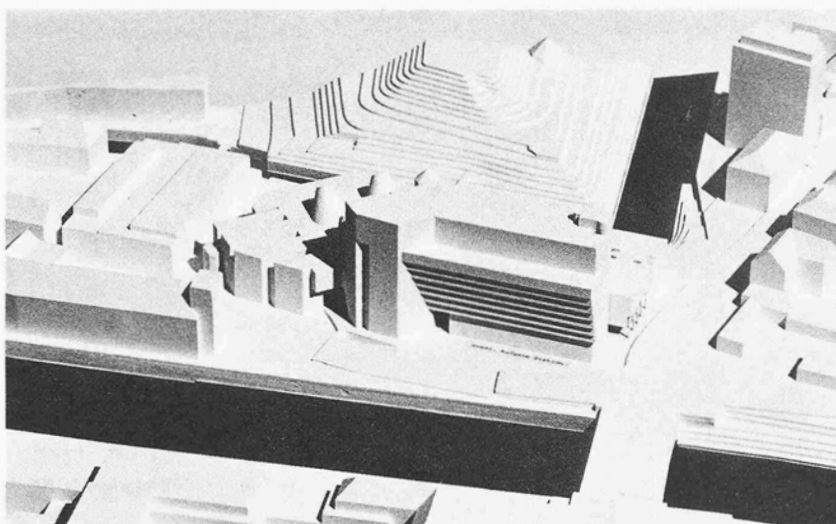
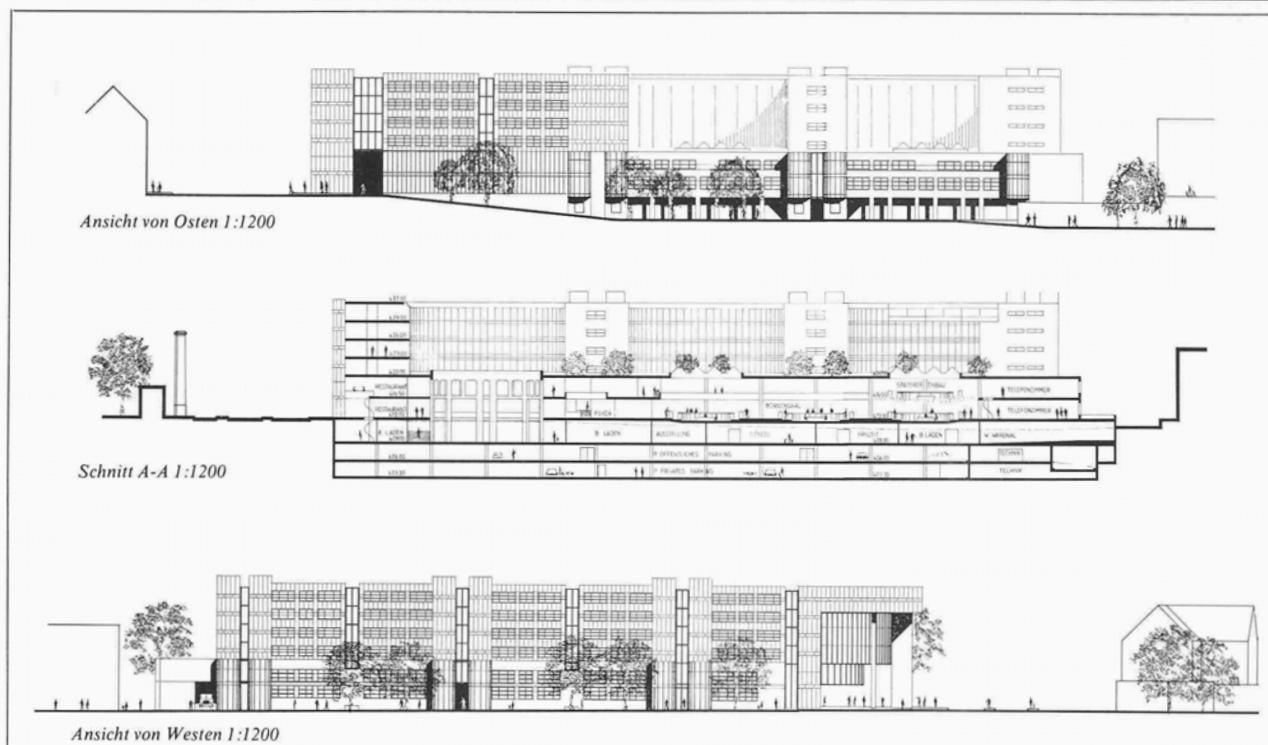
Grundriss 2. Obergeschoss 1:1200



Grundriss 1. Übergeschoss 1:1200

Grundriss 1. Untergeschoss 1:1200





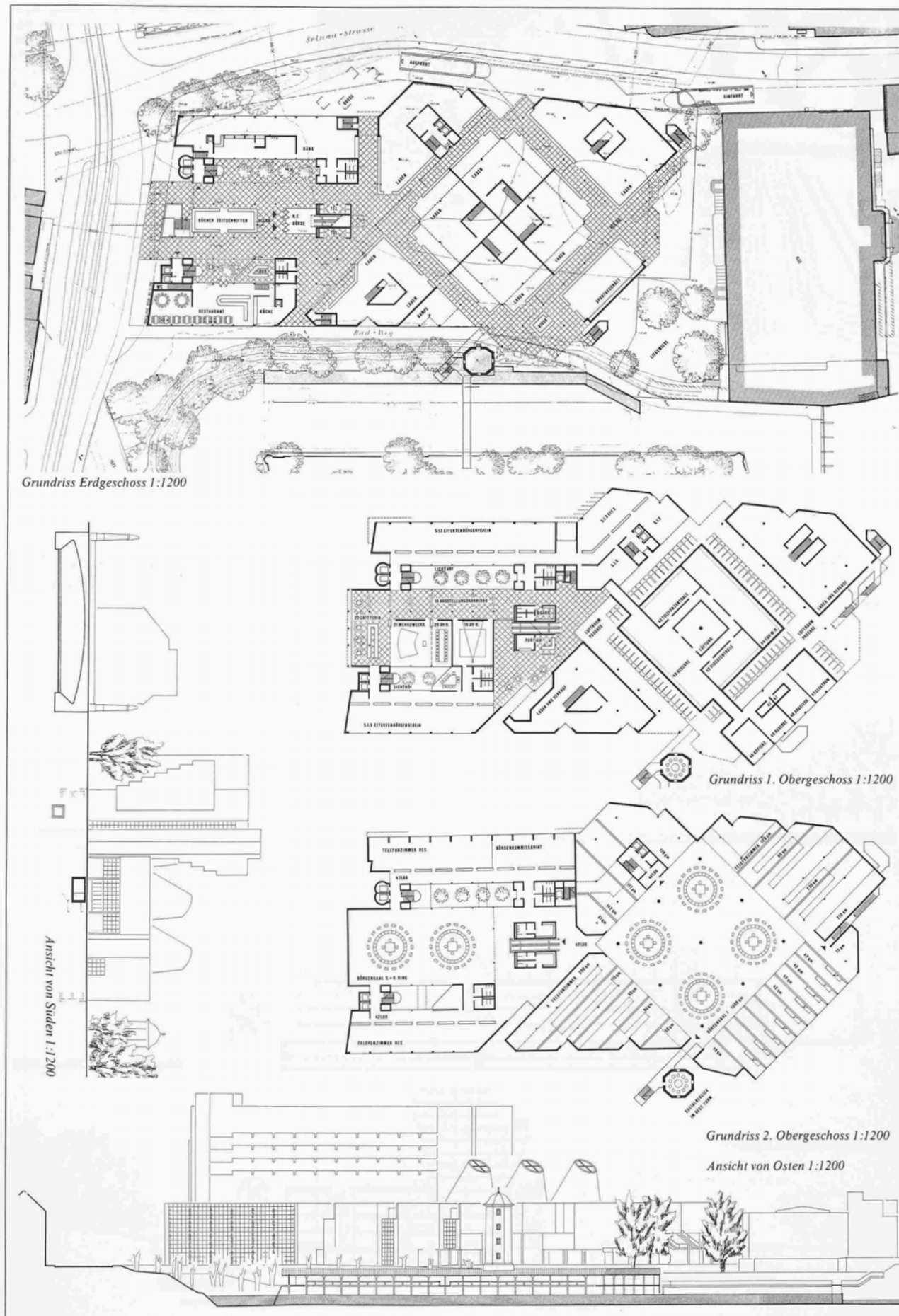
2. Preis (23 000 Fr.): Ernst Gisel, Zürich; Mitarbeiter: Heinz Schmid

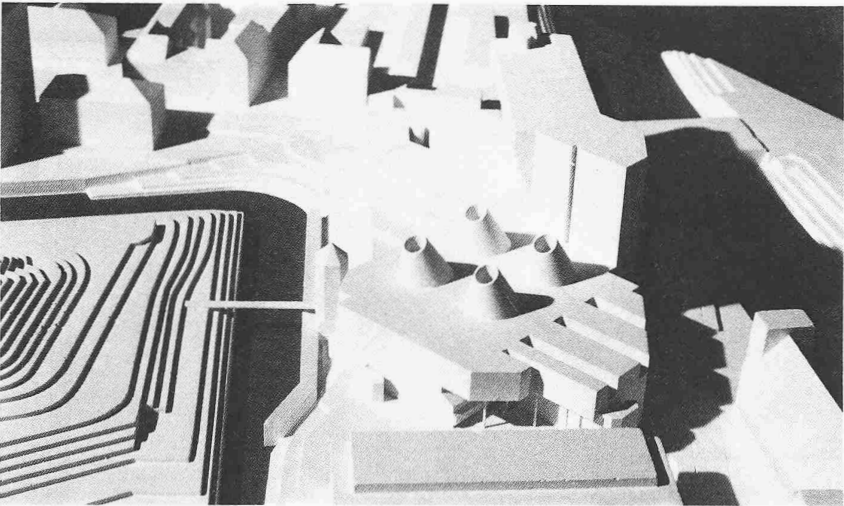
Aus dem Bericht des Preisgerichtes

Das Projekt teilt die Aufgabe in zwei klar gegeneinander differenzierte Baukörper auf, nämlich in einen niedrigen Börsentrakt gegen die Schanze und einen hohen Bürotrakt gegen die Sihl. Das Hallenbad wird angemessen geschont und die Liegewiese erweitert. Die sihlseits eingehende Baulinie wird in den höheren Bereichen des Bürotraktes durch gestaffelte Auskragungen (die sich auf der Gegenseite wiederholen) geschickt überragt. Dies gibt dem Projekt seine Mächtigkeit sowohl gegenüber der Sihl als auch gegenüber der westlichen Spitze der alten Stadtbefestigung. Die südliche Säulenvorhalle überschreitet die Baulinie, womit sich der Verfasser aber keine wesentlichen Vorteile erarbeitet.

Für den Fussgänger ist der Bau im Erdgeschoss mehrseitig durch interessante Eingänge passagenartig erschlossen. Auf die spätere SZU-Station wird keine Rücksicht genommen. Das Ladengeschoss ist attraktiv und das Restaurant richtig gelegen. Der Turm der Badanstalt ist originell in die Komposition einbezogen. Zu knapp und nicht genügend signifikant hingegen ist der Börseneingang. Die aus der Wegführung vom innerstädtischen Finanzzentrum her entwickelte Diagonale schlägt sich in der Organisation der Ladenzone nieder und beherrscht dann den Börsenbereich der ersten vier Ringe selbst. Mit Ausnahme der späteren Ringe 5 bis 8, die vom Hauptbörsensaal zu stark abgetrennt sind, ergibt diese Lösung einen interessanten Vorschlag für den Börsenbereich. Die vier grossen Oberlichter und die Dachschrägen über den Telefonzimmern geben diesem Bauteil im Zwiegespräch mit dem alten botanischen Garten einen markanten Charakter.

Modellaufnahme von Westen
Lageplan 1:2600

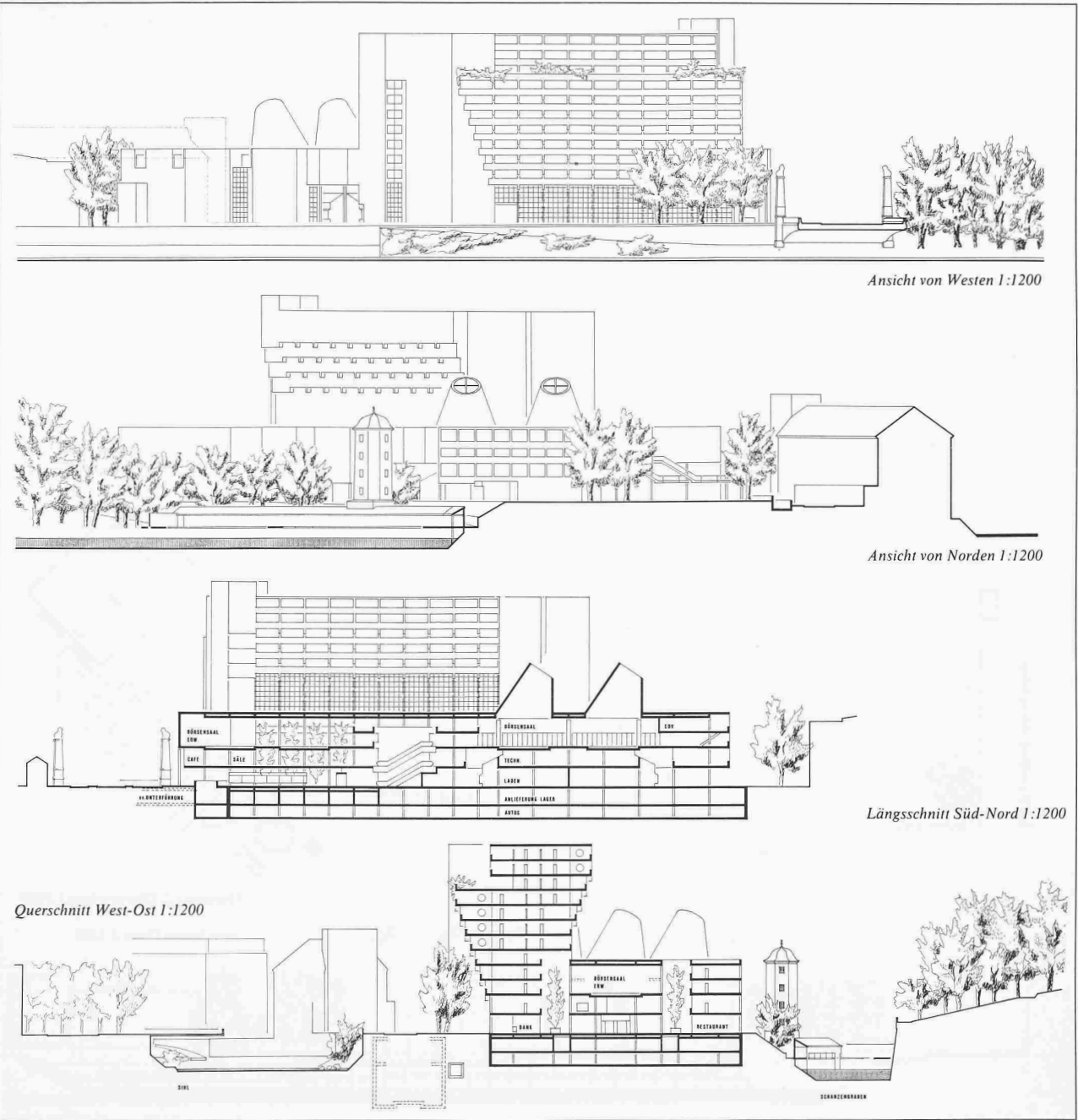




Der Börsen-Besucher-Bereich ist ungünstig, da er auf zwei Stockwerke verteilt ist. Die getrennte Vermietbarkeit ist gewährleistet. Die Nutzungsflexibilität im Erweiterungsteil des Handelsbereiches und des Bürotraktes ist jedoch durch die Konstruktion etwas eingeschränkt. Das sehr grosse Angebot an Bürofläche bewirkt eine Überschreitung der programmgemässen Bruttogeschossfläche. Diese beträgt rund 30 000 m², womit der Vorschlag ebenso wie mit dem Gebäudeinhalt von etwa 172 000 m³ beträchtlich über dem Mittel aller eingereichten Entwürfe liegt.

Das Projekt zeichnet sich weniger als Kennzeichen einer Börse aus als vielmehr durch seine starke plastische Qualität an sich und ist wohl geeignet, zur Aufwertung des Quartiers beizutragen.

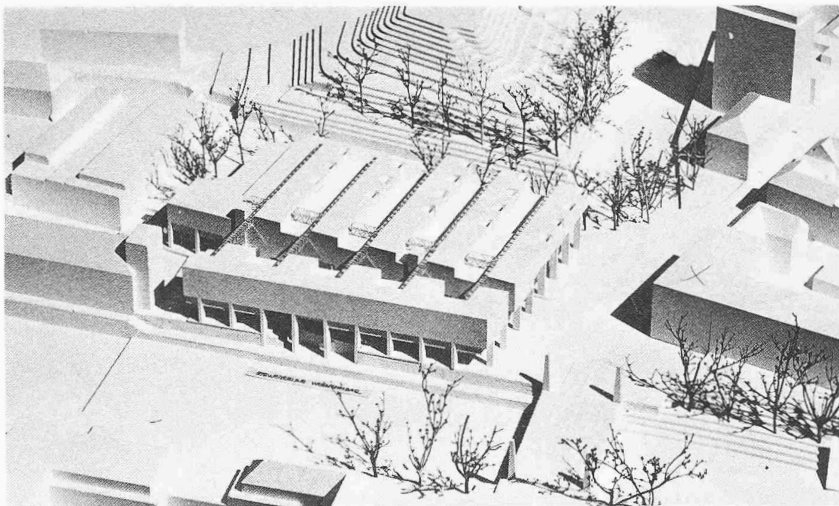
Modellaufnahme von Norden



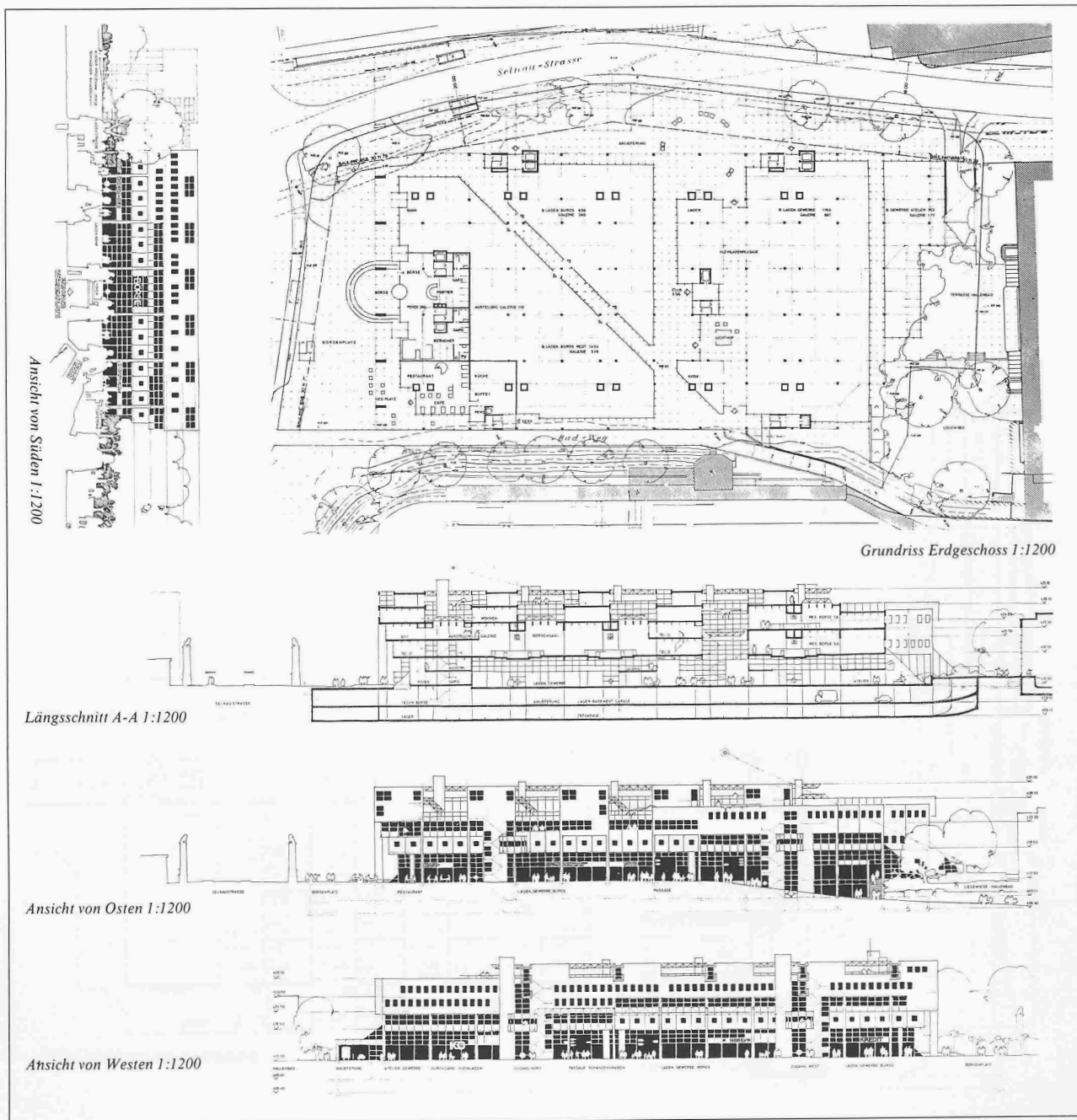
3. Preis (18 000 Fr.): Kuhn + Stahel, Zürich;
Mitarbeiter: W. Fischer, R. Hungerbühler

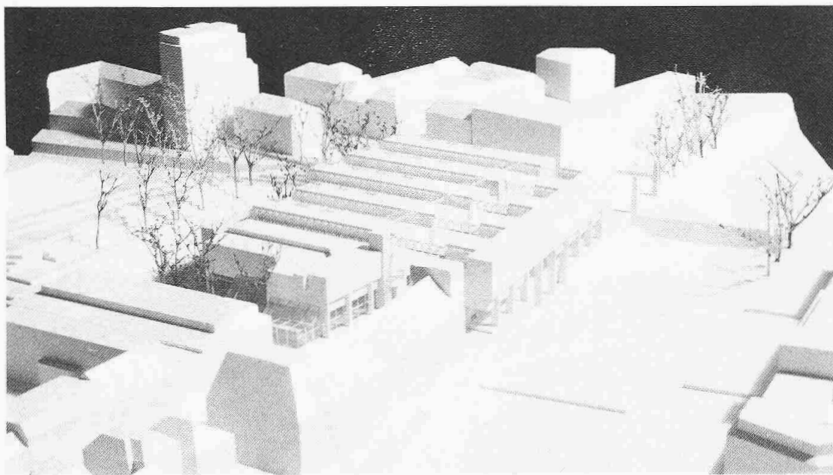
Aus dem Bericht des Preisgerichtes

Der Verfasser sucht eine massvolle Beziehung zu den umgebenden Bauten herzustellen, indem er durch eine feine, rhythmische Gliederung in der Aufsicht die Baumassen zu reduzieren trachtet. Die damit verbundene Belebung der Fassade bringt auch zum botanischen Garten eine gute Beziehung. Hingegen wirkt die gegenüberliegende Fassade gegen die Sihl als Fortsetzung der Bauten von Warenhaus Ober und EWZ zu feingliedrig. Die Eingänge sind gut auffindbar. Der Börseneingang, welcher sich zentral auf der südlichen Gebäudeseite befindet, wirkt etwas unvermittelt und ausserdem isoliert vom übrigen Geschehen auf dieser Erdgeschossebene.



Modellaufnahme von Westen

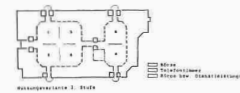
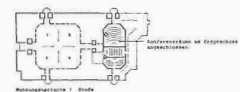
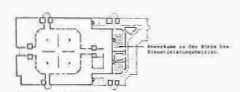
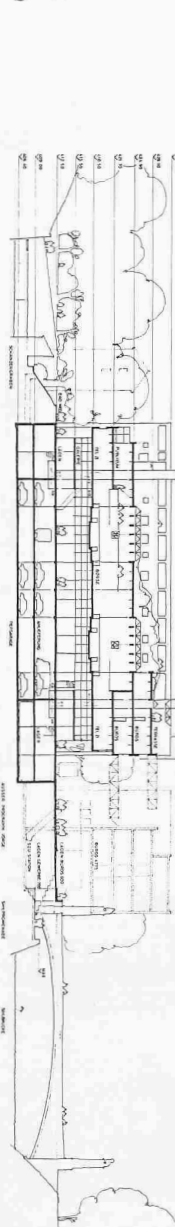




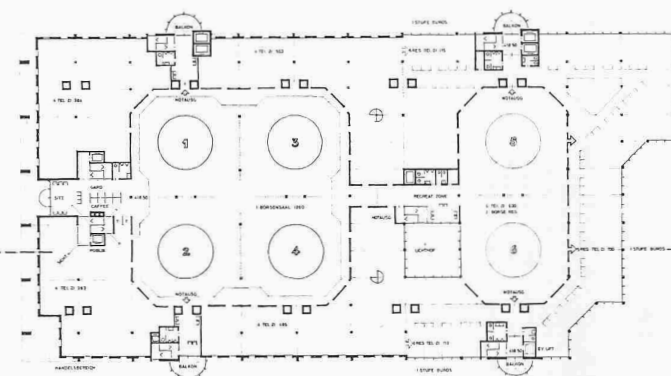
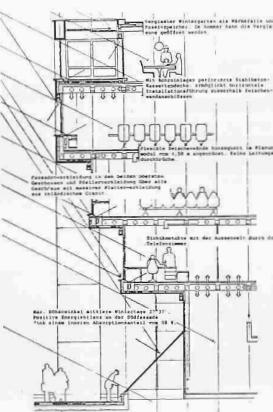
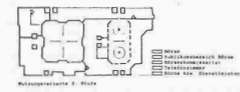
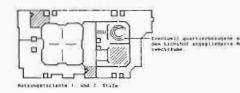
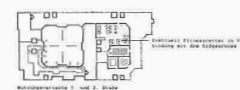
Die nutzungsmässige Organisation der Grundrisse ist in allen Geschossen bis zu den sehr differenzierten Büro- und Wohngeschossen gewährleistet. Die strukturelle Klarheit der Grundrisse ist nicht immer ablesbar, und besonders leidet die Raumqualität des Börsenteils darunter, dass die Wohnungen und Büros darüber eben nicht überall Oblichter erlauben, wo sie auch wünschbar wären. Installationen und Konstruktion sind geschickt miteinander verbunden. Im Erdgeschoss verursacht die Konstruktion verschiedene zu enge Situationen. Nutzung und Konstruktion sind in der vorgeschlagenen Lösung ökonomisch. Der Anteil börsenfremder, für Büros oder Wohnungen geeigneter Nutzflächen ist mit etwa 4500 m² äusserst knapp bemessen.

Als Folge davon liegen sowohl die Bruttogeschossfläche mit 22 200 m² wie auch das Volumen mit 134 300 m³ unter dem Mittel. Es handelt sich hier um einen bemerkenswerten Versuch, mit souveränen Mitteln der Differenzierung eine einheitliche, aber nicht börsensymbolische Struktur anzubieten.

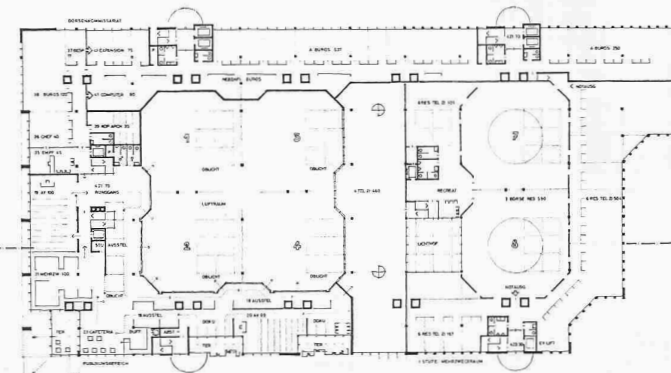
Querschnitt B-B 1:1200



Nutzungsvarianten



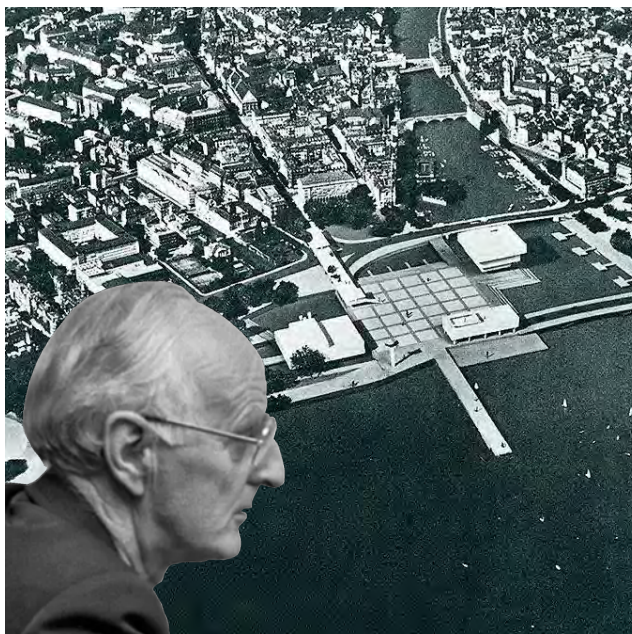
Grundriss 2. Obergeschoss 1:1200



Grundriss 3. Obergeschoss 1:1200



Grundriss 4. Obergeschoss 1:1200



ZÜRCHER GEMEINDERAT

Neue Zürcher Zeitung, Donnerstag, 21. November 1985 (Nr. 271)

Schutz für das Scharfrichterhaus und Wasserturm?

Das Areal des Kantonskriegskommissariats beim Bahnhof Selnau soll mit der neuen Börse überbaut werden. Die Stimmbürger des Kantons haben den entsprechenden Kredit genehmigt. Architekt Werner Müller verlangt nun in einer Einzelinitiative, das Areal einer Schutzzone gemäss Raumplanungsgesetz zuzuweisen, wobei er speziell auf die Schutzwürdigkeit des früheren Scharfrichterhauses und des Wasserturms aufmerksam macht.

Der Stadtrat gibt in seinem Antrag an den Gemeinderat der Meinung Ausdruck, eine Unterschutzstellung dieses Areals liege im Kompetenzbereich des Stadtrats, weshalb das Begehren gar nicht initiativfähig sei. Nach dem Zürcher Planungs- und Baugesetz muss nämlich nur dann eine referendumsfähige Verfügung erlassen werden, wenn eine Schutzmassnahme ein "grösseres Gebiet" erfasse. Das sei beim areal des Kriegskommissariats nicht der Fall. Der Stadtrat beantragt, die Einzelinitiative nicht zu unterstützen. Zur weiteren Behandlung bedarf das Begehren der vorläufigen Unterstützung

BATTLE OF SEEPARK (MÜLLER)

162'576

YES

156'345

NO

Vote 09. June 1985

8

von mindestens 30 Ratsmitgliedern.

Estermann (sp.) ist mit der Ansicht des Stadtrats nicht einverstanden: Das Gebiet ist zonenwürdig. Es gibt verschiedene Schutzmassnahmen, die im Kompetenzbereich des Gemeinderats liegen. Der Antrag des Stadtrats ist schludrig begründet.

Frau Welti (evp.) erwähnt, ihre Fraktion sei mit der Zielsetzung der Initiative an sich einverstanden, doch soll man auf Grund einer Interpellation und eines Postulats über das Anliegen diskutieren.

Für vorläufige Unterstützung stimmen 43 Ratsmitglieder. Nun hat der Stadtrat einen Bericht auszuarbeiten.

„ZUM HENKER MIT DER NEUEN BÖRSE“

On June first 1987 the excavators started to roll towards the destruction of the historic buildings.

But before the destruction could begin the police had to clear the building of stock exchange opposers - under them a board member of the „kantonalzürcherischen Vereinigung für Heimatschutz“. Officially the board had to distance itself of this „illegal“ behaviour of their colleague - to me this is another catastrophe of opposed voices.

ZÜRI WOCH, 21. Mai 1987

GALGENFRIST FÜR DAS HENKERSHAUS?

Architekt Werner Müller versucht im letzten Augenblick ein Kulturdenkmal zu retten

Soll das 1719 erbaute Henkerhaus im Selnau-Quartier am 27. Mai 1987 abgerissen werden? Die Befürworter eines Börsenneubaus am dortigen Standpunkt meinen ja. Der Zürcher Architekt Werner Müller, bekannt unter dem Namen „Seepark-Müller“, und seine Mitstreiter wollen einen Abbruch des kulturhistorisch interessanten und wertvollen Gebäudes verhindern.

Eigentlich ist der Entscheid ja bereits gefallen: Am 27. Mai soll das Henkerhaus dem Baggerzahn zum Opfer fallen. Hier, wo über hunder Jahre lang, nämlich bis 1834, der Scharfrichter von Zürich gewohnt hat, soll ein 25m hoher Querriegel zur Sihl, die neue Börse, gebaut werden. Gegen den Abbruch des Henkerhauses wehrt sich aber der Zürcher Architekt Werner Müller „bis auf den letzten Ziegel“, wie er sich ausdrückt. Zusammen mit dem Berufskollegen und grünen Stadtparlamentarier Salomon Browar und dem Archäologen Anton Monn, der dem Vorstand des kantonalen Heimatschutzes angehört, hat Müller am 3. April dieses Jahres eine Rettungsinitiative für das gefährdete Ensemble Henkerhaus/Wasserturm lanciert. Bis heute sind über 4000 Unterschriften gesammelt worden. Und doch ist der Galgen für das, gemäss Initiativtext, „Schutzobjekt von überregionaler Bedeutung“ errichtet.

Die kantonalen Stimmberechtigten haben dem Börsenneubau im Juni 1985 zugestimmt, allerdings nur knapp, mit 162'576 Ja zu 156'345 Nein. Regierungsrat Hans Künzi meint dazu: „Für den Regierungsrat hat sich noch nichts daran geändert, dass man in der ersten Hälfte 1987 mit dem Bau der Börse anfangen wird.“ Die Regierung will damit den Volksentscheid verwirklichen. Und genau dies versucht Werner Müller zu verhindern. Im Kantons-

rat hat er eine Einzelinitiative eingereicht, mit dem selben Text wie die Volksinitiative. Er vertraut auf die neuen Mehrheitsverhältnisse im Parlament und hofft, die nötigen 60 Stimmen für eine vorläufige Unterstützung zusammenzubringen. Robert Hus, Präsident des Kantonsrates, meint, dass auch nach Überweisung der Einzelinitiative der Volksentscheid kaum rückgängig gemacht werde: „In der Praxis sind die Möglichkeiten eines Baustopps beschränkt.“ Persönlich ist Hux über Müllers Vorgehen unglücklich und findet: „Er hat ein etwas seltsames Demokratieverständnis.“

Man darf klüger werden

Werner Müller begründet seinen Rettungsversuch für das Henkerhaus noch folgendermassen: „Es gibt ein ungeschriebenes Gesetz: Wenn äussere Umstände grundlegend ändern, kann die Regierung einen Volksentscheid wieder aufheben.“ Grundlegend geändert habe sich der Umstand, dass sich vor der Abstimmung niemand im klaren gewesen sei, wie bedeutend das Henkerhaus für das Zürcher Stadtbild sei. „Man darf doch gescheiter werden“, meint Müller ergänzend und zitiert dann auch den Schriftsteller Kurt Guggenheim, der das Selnau-Quartier als „das letzte Réduit der Poesie“ in der Stadt bezeichnet habe. Zur Zeit laufen im Henkerhaus die letzten Abklärungen archäologischer Art. Es handelt sich dabei um eine reine Bestandsaufnahme, veranlasst vom kantonalen Denkmalschutz, ausgeführt vom Büro für Archäologie der Stadt Zürich. Dr. Jürg Schneider, der Verantwortliche für Stadtkernforschung, äussert sich gegenüber der „Züri Woche“ recht resigniert: „Makaber ausgedrückt ist es, wie wenn wir eine Leiche sezieren, um zu schauen, was sie uns noch erzählen kann. Das Henkerhaus ist ein Kulturdenkmal, das nun geopfert wird. Unsere allerletzte, minimale Hoffnung ist, dass wir in diesen Räumen noch etwas finden von offensichtlich kulturhistorischem Wert, zum Beispiel eine Deckenbemalung, die über das Leben des Scharfrichters berichtet.“

Das Haus müsse sich selber wehren, sonst ist es verloren! Und es ist wirklich schon zwei Minuten vor zwölf.“

Absolut erhaltenswert

Der Chef der archäologischen Untersuchung, Thomas Wittwer, ergänzt aus seiner Sicht: „Das Henkerhaus ist ein reiner Zürcher Barock-Riegelbau von 1719. Es ist überraschend grosszügig gebaut, mit wunderschönen Räumen, mit vier alten Kachelöfen im ersten Stock, mit einer originalen Glaslampeninstallation. Das Haus ist meiner Meinung nach absolut erhaltenswert.“

Diesen klaren Stellungnahmen von Fachleuten zum Trotz wird wohl das Henkerhaus in Bälde dem Henker vorgeführt werden. Wenn nicht noch ein Wunder geschieht, wird der Charme dieses Gebäudes der Nachwelt verloren gehen. An dessen Stelle wird ein „Kunstwerk“ aus Beton, Zeuge städtebaulicher Fehlplanung zur Verarmung und Verödung unserer Stadt beitragen.

-Cornelia Diethelm

One of four Ovens (1987 in situ)
remaining in Kantonale Denkmalpflege





in memoriam

„Scharfrichterhaus“

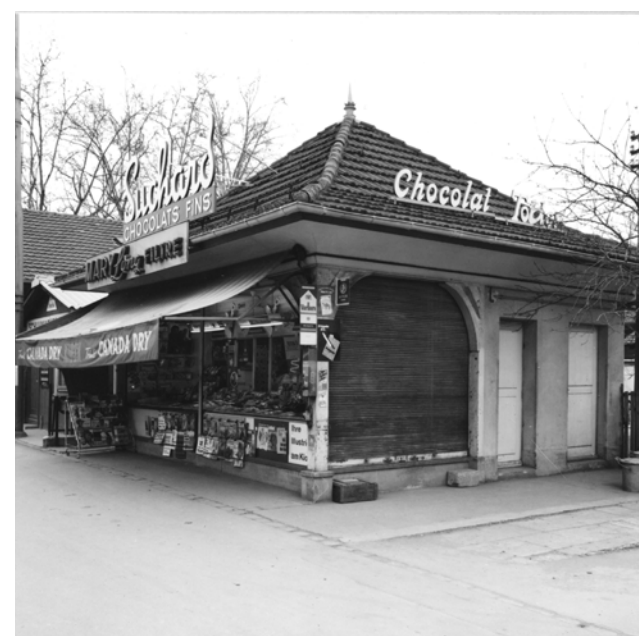


1719-1987





9. POINT OF NO RETURN







- 1 1970, Selnaustrasse
- 2 1981, Kantonskriegskommissariat
- 3 1981, Selnaustrasse 30
- 4 1981, Selnaustrasse 36
- 5 1969, Selnaustrasse 28
- 6 1981, Kantonskriegskommissariat
- 7 1981, Selnaustrasse 32
- 8 1981, Sattlerei Kantonskriegsk.
- 9 1938, Selnaustrasse 28
- 10 1938, Selnaustrasse 30
- 11 1981, Selnaustrasse 30
- 12 1981, Selnaustrasse 30
- 13 1938, Selnaustrasse 30
- 14 1951, Selnaustrasse 36
- 15 1938, Selnaustrasse 25
- 16 1938, Selnaustrasse 30
- 17 1938, On Stauffacher Bridge
- 18 1981, Selnaustrasse 36
- 19 1902, Badweg
- 20 1951, Birdseye view

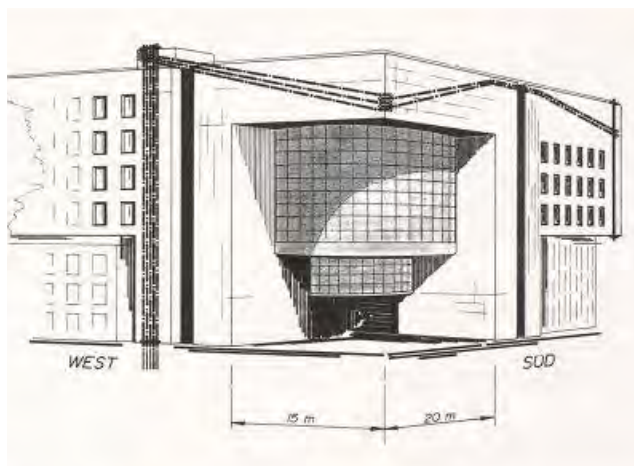


The Börse was built with an immense act to keep things where they are.

It would be a shame if it was torn down.

The Neue Börse shall rest at its place forever*
*until something else is consensus

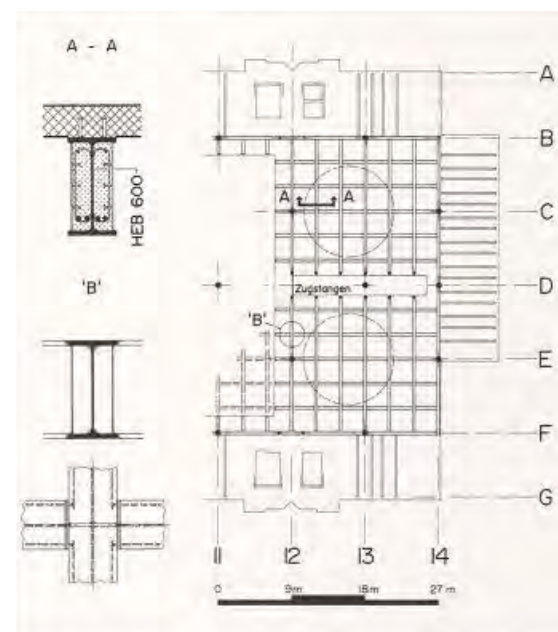
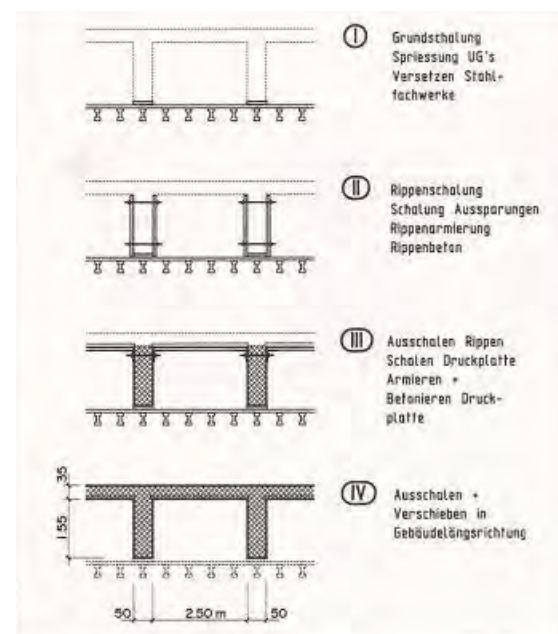
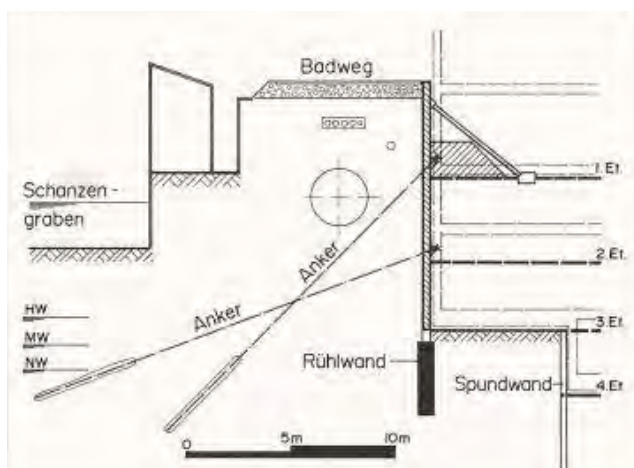
10. IMMOBILE



The base of the excavation pit or the level of the deepest basement was determined by the mean groundwater level. The depth of the excavation pit for most of the floor plan area is 12 m, for two partial areas inside the building 16 m. The dewatering concept during the civil engineering work included a network of a total of 17 filter wells within the excavation pit.

One of the main problems when designing the excavation closure was the arrangement of the anchors. When determining the anchor geometry and forces, the following boundary conditions had to be taken into account:

- Demountability of the anchors according to the conditions in the building permit
- Excavation and infill stages of the Rühlwand
- Anchor loads in the Sihl gravel
- Location of the ceilings in the new stock exchange building
- Dense network of utility lines in the immediate vicinity of the edge of the excavation pit with large caliber splitters
- Rühlwand of the SZU construction site with partially active ground anchor screen
- Neighboring buildings: indoor swimming pool
- EWZ substation Selnau
- Schanzengraben



Two bodies

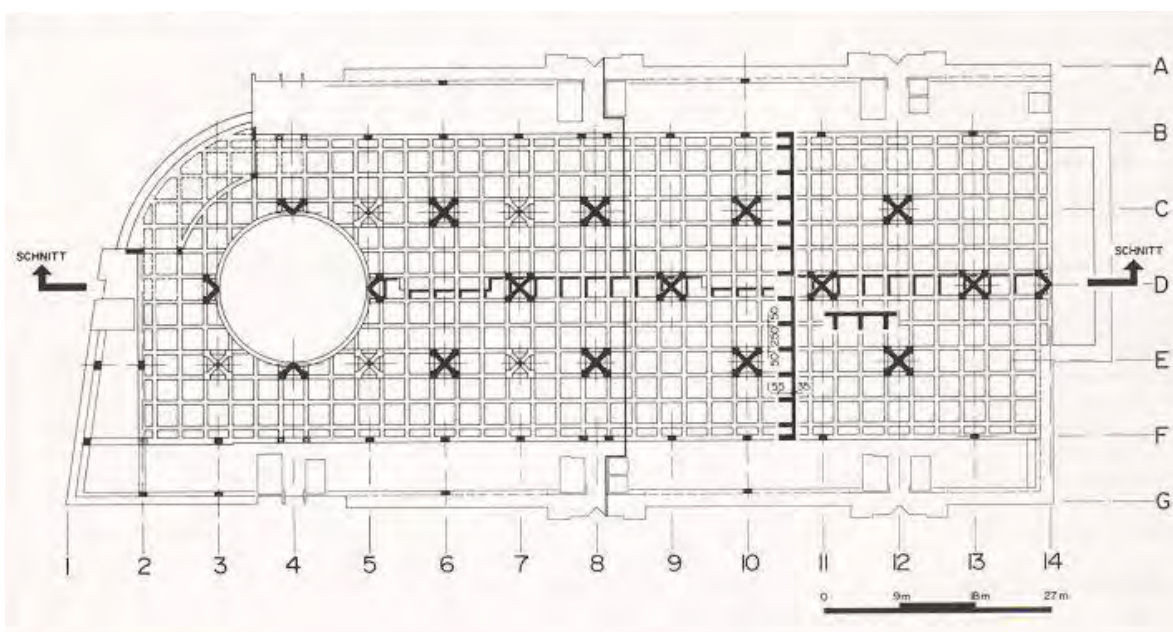
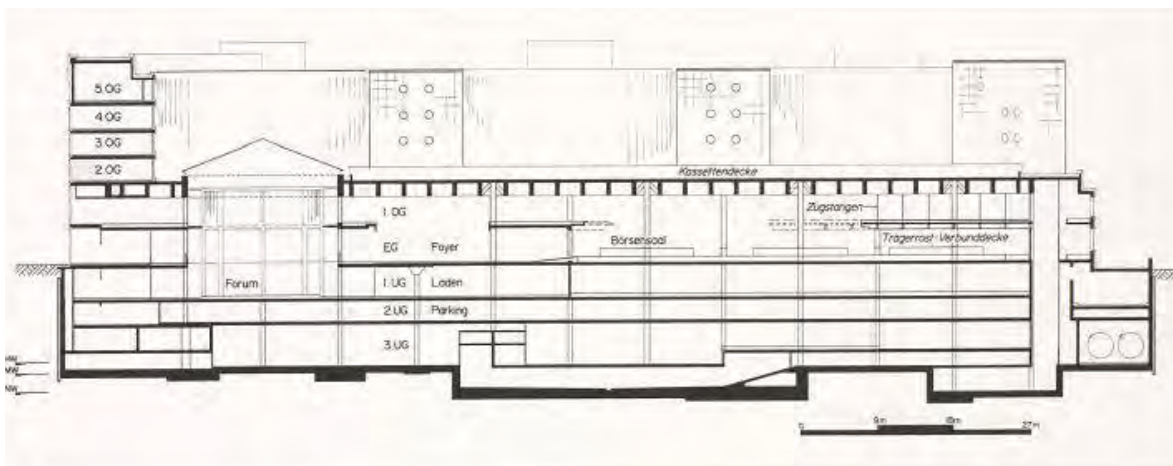
The load-bearing structure from the 2nd to the 5th floor is not identical to that in the basement, since the facade supports on the upper floors do not coincide with the load-bearing grid of the lower floors. The coffered ceiling forms between the different support systems on the upper and lower floors.

On the upper floors, the horizontal load transfer and the building stabilization is carried out via the elevator and stairwell shafts, while in the basement the enclosing walls take on a large proportion of

the horizontal loads. The unequal mass distribution over the height of the building presented special problems due to the considerable dimensions of the coffered foundation.

The derivation of the horizontal loads had to be considered in detail and was decisive for the structural design and the dimensioning of the reinforcement in the shafts. Above the coffered ceiling, the building is divided into 5 movement sections with dilations; under the coffered ceiling, on the other hand, it is only divided once. The dilatation was only carried out up to the 3rd basement level, while this

was not done in the area of the strongly fluctuating groundwater level. Due to the considerable floor plan dimensions of 150 x 52 m, a chessboard-like gradation was chosen for the execution of the floor slab.





11 BEAUTIFUL, NEW and OBSOLETE



WIRTSCHAFT - Tages Anzeiger
Dienstag, 07.Juli 1992
von *Monica Hegglin*

Schön, neu - und bald überflüssig
Elektronik im Vormarsch - Ringhandel
vor dem Ende - Börse Selnau, eine Fehl-
investition?

Am Montagvormittag weihten die Börsi-
aner den grosszügig konzipierten neuen
Börsensaal ein. 600 Personen haben
übers Wochenende ihren Arbeitsplatz



nach Zürich Selnau verlegt. Je eher die
geplante totale Elektronisierung des
Wertpapierhandels Wirklichkeit wird,
desto entbehrlicher erscheint die Inves-
tion in die neue Börse für deren Träger-
schaft, den Zürcher Effektenbörsenver-
ein.

Die Börsianer liessen auf Trommel-
kommando - mehr oder weniger gleich-
zeitig - farbige Ballontrauben steigen.
Doch wie den Ballons waren am Montag
auch dem Stimmungshöhenflug deut-



liche Grenzen gesetzt. Zwar herrschte
zu Handelsbeginn um 10 Uhr Kauflust an
den Ringen für Schweizer Aktien, doch
die Eröffnungsrede von Börsenpräsident
Jörg Fischer vermittelte etwas von den
Spannungen, welche die Zürcher Börse
gegenwärtig kennzeichnen. Inmitten des
dezenten Prunks des Börsensaaes lobte
Fischer die Flexibilität und Grosszügig-
keit des Raum- und Einrichtungskonze-
ptes, welches endlich optimale Arbeitsbe-
dingungen biete.



„Computer wird Händler ersetzen

Gleichzeitig erklärte Fischer, dass die neue Börse nur eine Etappe auf dem Weg zur Elektronisierung sei. Ab Ende 1994 soll das A-la-criée-System mit den sich gegenseitig zurufenden Händlern schrittweise durch ein computergesteuertes System EBS abgelöst werden. Das Dilemma des Effektenbörsenvereins: Je schneller die Elektronisierung gelingt, desto offensichtlicher ist die neue Börse



„Technisch alles wie gehabt

Weil die sechs Ringe an der neuen Börse nun gleichwertig sind, kann die Handelsordnung flexibler gestaltet werden. Ein Händler kritisierte jedoch gegenüber dem TA, dass heute niemand mehr einen Gedanken an mögliche Verbesserungen des bestehenden Ringhandels verwende. Technisch ist alles wie gehabt. Kein Wunder, denn der Blick des Effektenbörsenvereins ist auf die Elekt-

eine **Fehlinvestition**. Nicht unbedingt für den Kanton und die kantonale Beamtenpensionskasse, welche für 135 Mio. Fr. über 15'000 m² Büro- und Ladenräume sowie Wohnungen im neuen Börsenkomplex erbaut haben. Jedoch für den Effektenbörsenverein, der mit von den Banken geäußerten Geldern rund 80 Mio. Fr. für den Bau und die technischen Einrichtungen des Börsensaales bezahlen musste. Und das für nur einige wenige Jahre; ein ökonomischer Stumpfsinn.

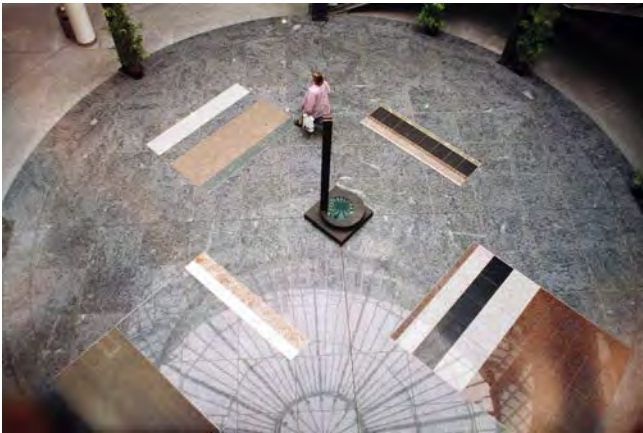


ronisierung gerichtet. Immerhin wurde im vergangenen Halbjahr neu das Volumenreporting für die Auslandsaktien eingeführt. Ebenfalls der Transparenz dient das elektronische Protokollieren der Kursentstehungszeiten. Auf den 1. Juli wurde die Anzahl permanent gehandelter Titel von 38 auf 44 erhöht, Nicht zuletzt macht sich der Effektenbörsenverein daran, den selbstgeschaffenen Dschungel der verschiedenen schweizerischen Börsenvereine zu lichten. Er erweckt

Mitverschuldet hat dies auch die langwierige Planungsphase und das Ringen mit dem Kanton als Elgentümer des Baus. **Die gesamte Planungs- und Bauzeit dauerte 14 Jahre.** Als die Realisierung endlich näherrückte, konnte und wollte der Effektenbörsenverein keinen Rückzieher mehr machen.“

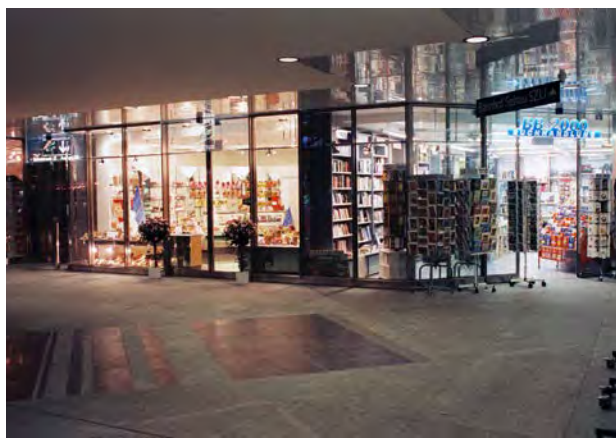


nicht nur für Aussenstehende den Eindruck eines Kompetenz- und Führungswirrwarrs.“



Stock Exchange 1992



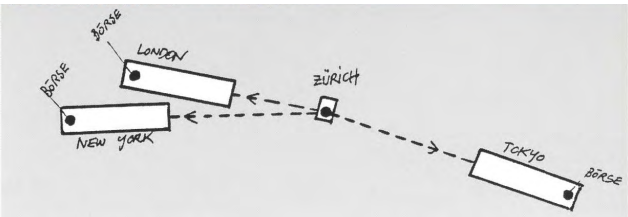


Einkaufspassage 1992



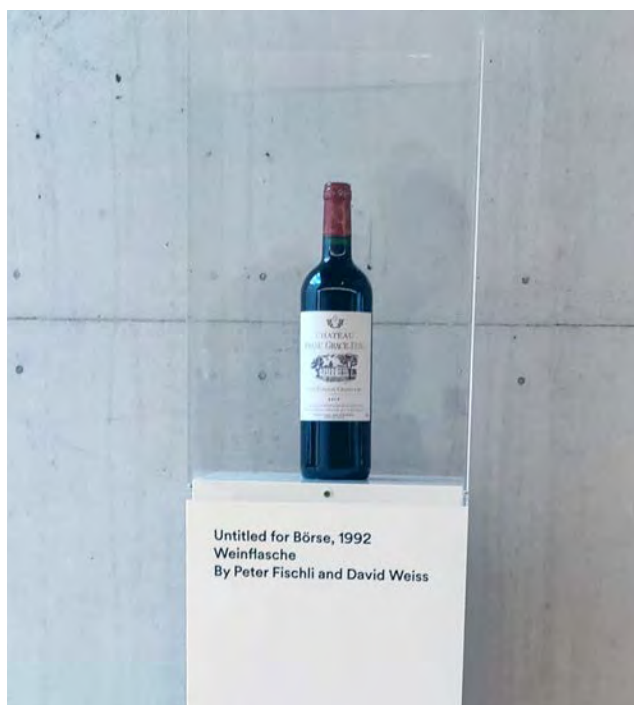
12 ART-SHMART

Kunst AM Bau: The Art on the building is tied to its intended use of the core. Stock Exchange - but with its leave the art became disattached of the building and noone really knows what that is supposed to be





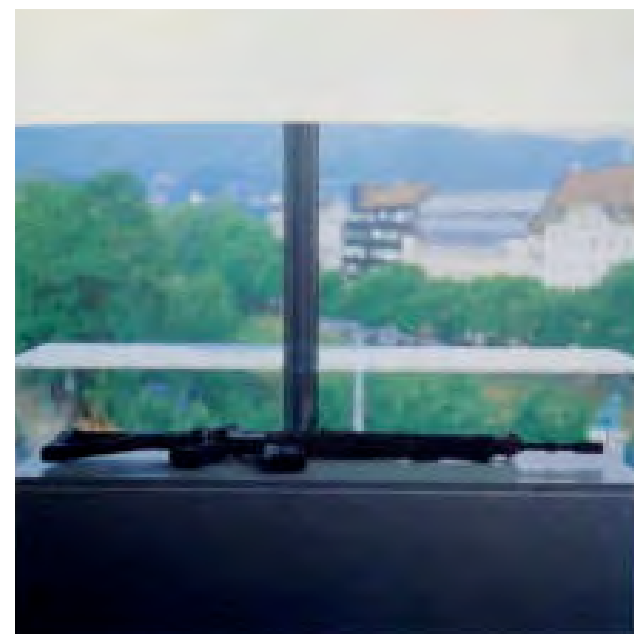
This disattachement also goes for the everyday objects in display by the artist duo Fischli/Weiss. Time plays an important role in this work as the world aswell as the observers eye are constantly changing.



Untitled for Börse, 1992
Weinflasche
By Peter Fischli and David Weiss



Untitled for Börse, 1992
Melkmaschine
By Peter Fischli and David Weiss



Though these objects are here to question the state of the object and their users one will not find a rifle in the house of EF. That one probably didn't go well with the carefully curated corporate image of education first.



Untitled for Börse, 1992
Chanel No 5
By Peter Fischli and David Weiss



Untitled for Börse, 1992
Schwamm
By Peter Fischli and David Weiss



Untitled for Börse, 1992
Teddybär
By Peter Fischli and David Weiss



Untitled for Börse, 1992
Neanderthaler
By Peter Fischli and David Weiss





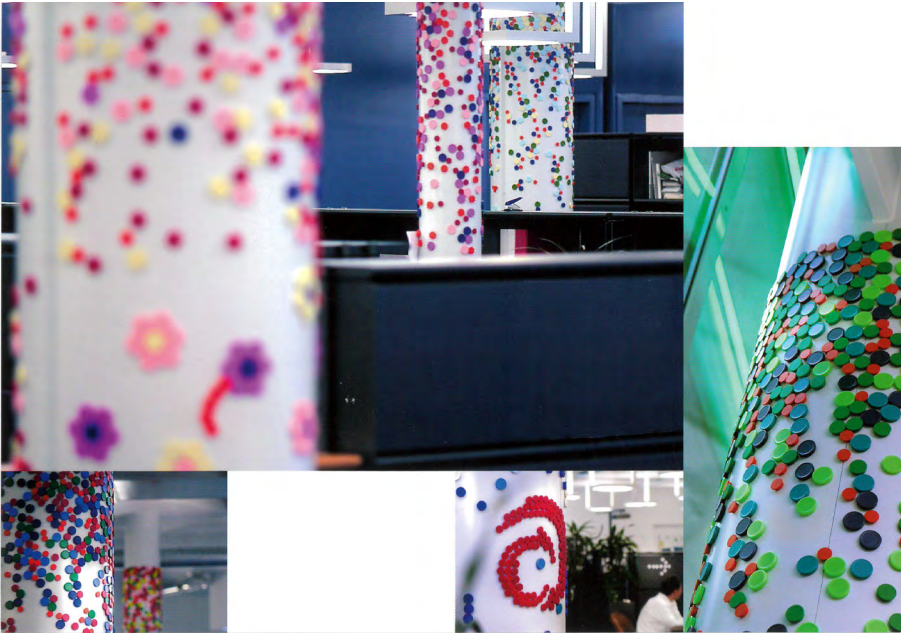
Kunst IM Bau

Stele
Jean Mauboulès
One in Tokyo, London and NY



Kunst IM Bau

35'000 Magnets
Agatha Zobrist & Theres Wäckerlin
still in „use“ by EF



Kunst IM Bau

Floor Tiles rearranged,
Max Matter & Ernst Häusermann
(now stored in the sublevels)



Tagblatt der Stadt Zürich

Werdstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich

Redaktion: 248 41 90

Verlag: 248 42 11

Vertrieb: 248 41 04

Anzeigen: 248 48 48

STÄDTISCHES AMTSBLATT

Geschäfte im Börsenforum Selnau: Verträge verhindern den grossen Exodus

Acht von 17 Ladenlokalen im Forum der Börse Selnau stehen leer. Und es wären noch mehr, wenn die Geschäfte nicht an langfristige Verträge gebunden wären.

SUSANNE ANDEREGG

Ein leichter Wind weht durch das Forum, und aus den Lautsprechern heult Santanas Gitarre. Ab und zu durchquert ein Mensch die Halle, bleibt jemand am Kartenspieler vor der Buchhandlung stehen. Es ist morgens um halb elf, doch es könnte auch nachmittags oder abends sein. Die Kundenfrequenz in den Läden des Börsenforums ist auch fünf Vierteljahre nach Eröffnung absolut ungenügend.

Laden zu, doch Miete muss gezahlt werden

Neben den vier Lokalen, die gar nie vermietet werden konnten, stehen inzwischen weitere vier leer. Dichtgemacht haben das Schuhgeschäft «La Scarpa» und der Kleiderladen «made in Italy». Das Reisebüro, ein Kleinunternehmer, das Anfang Jahr auf der oberen Etage eingezogen war, ist bereits nach kurzer Zeit Konkurs



Im Börsenforum mangelt es an Menschen und den Geschäften darin föhlich an Kundinnen und Kunden.

BILD: MICHAEL

Standort Selnau für Migros zu wenig attraktiv

Die Migros wird in der im Bau befindlichen Wohnüberbauung Selnau keinen neuen Laden eröffnen.

an. Vor einem Jahr hatten die Stimmberechtigten einen Kredit von 65 Millionen Franken für eine städtische Wohnüberbauung Selnau bewilligt. Teil des Bauprojektes war ein Migros-Laden. Nun hat der Grossvertriebler seine Pläne geändert. «Wir versprechen uns zu wenig vom Standort», begründete Migros-Sprecher Werner Rudolf das Rückziehen gegenüber dem «Tagblatt». Das Ausschlag für

den Entschluss hätten die schlechten Erfahrungen der Geschäfte in der neuen Börse gegeben. Für die Stadt kam der Ausstieg der Migros überraschend, wie Arno Roggo von der Liegenschaftsverwaltung sagt. Es sei zwar noch kein Vertrag abgeschlossen worden, doch die Migros habe bereits namhafte Mittel investiert. Das Projekt wurde inzwischen – der Rückzug erfolgte Ende April – im vorderen Teil um ein Untergeschoss reduziert. Die Ladenflächen sind wieder ausgeteilt worden, worauf sich, so Roggo, «ein Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen zeigt».

Kein Werbeturm vor Haupteingang

Immerhin gesteht Föllinger dem Kanton zu, dass die Mieten zu hoch seien. Aufgrund des schlechten Geschäftsganges wurden den Geschäftsführern von den Grundstückseigentümern bis zu 40 Prozent gewährt. Das Überbieten für Föllinger aber grundlos

lich «nicht eine Frage der Mietzinsen, sondern der Frequenz – und die fehlen». Die Werbeanstrengungen der Mietervereinigungen Börsenforum, deren Präsident Bruno Föllinger ist, waren wenig erfolgreich. Die Idee eines grossen, weithin sichtbaren Werbeturms vor dem Haupteingang der Börse konnte nicht verwirklicht werden; die Stadt war dagegen.

Planung unter anderen Vorzeichen

Ebenfalls in Verhandlung mit dem Kanton stehen die Besitzer der Börsen-Apotheke. Conrad Egloff: «Wir gingen bei den Planungen davon aus, dass das Zentrum voll besetzt wird. Doch dem Kanton gelang es in einelhalb Jahren nicht, den trübseligen Eindruck zu beseitigen». Von der Frequenz her ist, so Egloff, die Apotheke zwar der zweitbeste Laden in der Börse, «doch wir können uns nicht allein profilieren». Nach sei kein Entschluss über die weitere Zukunft der Apotheke gefallen, stellt Egloff fest, «wir sind am Überprüfen». Es gehe um die Frage, ob der Vermieter «innert nützlicher Frist Mieter heranziehen kann».

Doch wie soll dies geschehen? Heinrich Jesler, Chef der kantonalen Liegenschaftsverwaltung: «Das wissen wir jetzt noch nicht, das müssen wir analysieren». Jesler will sich in nächster Zeit persönlich mit der Börse beschäftigen. Dabei sollen auch neue Nutzungsformen in Betracht gezogen werden. Was die bestehenden Verträge angeht, will Jesler keine Festhalten, solange keine Alternativen vorliegen. «Es sind allgemeine Geschäftsleuten, die man die Verträge erfüllen lässt».

Coop will bleiben

Für Coop, die einen Zehnjahresvertrag hat, ist dies kein Problem. Hansruedi Lüscher, Chef von Coop Zürich, sieht positiv in die Zukunft. «Wir wollen die Lage beherrschen». Der Umsatz habe dieses Jahr gegenüber dem Vorjahr um 10 Prozent gemindert, jedoch können sich Verbesserungen wie zum Beispiel der Klein-Offenverkauf nach dem Laden schrittweise durchsetzen. Er sieht die Zukunft optimistisch.

Kanton sucht neue Mieter für Läden in der Börse

Neues Ladenkonzept: Das Untergeschoss soll nun doch als Verkaufsfläche erhalten bleiben

VON THOMAS ILU

Darunter bietet das Untergeschoss des Lädenzentrums in der neuen Börse einen trübseligen Ausblick. Offen sind nur gerade das Coop-Lebensmitteleinzelgeschäft und der Schuh- und Schlüssel-service Salomon Rihawi. Die Textilreinigung Favorit AG teilt ihren Kundinnen und Kunden per Anschlag mit, dass das Geschäft ab 12. März geschlossen sei. Doch im Laden ist niemand mehr. Geringe Kleiderkassen nach abgeholt werden. Bereits seit längerem verlassen sind die Börsen-Apotheke, die Buchhandlung BB 2000 und die Confiserie Heftli.

Die «richtigen» Läden

Dieses triste Bild soll sich nach den Vorstellungen von Heinrich Jesler, dem Chef der kantonalen Liegenschaftsverwaltung, jedoch ändern. «Entgegen unserer ursprünglichen Absicht, das Untergeschoss aufzugeben und Büros einzurichten, wollen wir mit einem veränderten Ladenkonzept jetzt neue Mieter suchen». Man sei auf der Suche nach den «richtigen» Läden, die eine bessere Ausstrahlung haben.

Sicher ist: Coop bleibt «mittelfristig» im Untergeschoss, wie Pressesprecher Urs Jorj gegenüber dem TA bestatigte. Man werde das bisherige Sortiment beibehalten, mit Traubenangebot, Früchten und Gemüse sowie Artikeln für die Schnellverpflegung als Schwerpunkt.

Der Schuh- und Schlüssel-service hingegen wird aller Wahrscheinlichkeit nach ins Parterre umziehen, in ein Ladenlokal, wo sich derzeit ein kleines Interieurgeschäft in Untermiete für das ausgangstragende Ladenkonzept «Made in Italy» befindet. Dem Innenarchitekt –

Die Zukunft des Lädenzentrums in der neuen Börse scheint gesichert. Entgegen den Plänen der kantonalen Liegenschaftsverwaltung soll das praktisch leere



Bringt ein neues Ladenkonzept der Passage im Börse-Forum – endlich – mehr Kunden?

erst seit drei Monaten in der Börse – wird ein neues Lokal angeboten. Ob er bleibt, ist noch ungewiss.

Für die restlichen – leerstehenden – Ladenlokale im Untergeschoss hat die Liegenschaftsverwaltung noch keine neuen Mieter gefunden. «Wir machen uns jetzt auf die Suche. Mit den Ausstiegern haben

wir uns grösstenteils einigen können», versichert Heinrich Jesler. Im Parterre herrscht nur wieder mehr Zuversicht. Ausgehen will von den Mietern im Erdgeschoss – Nigeli zum Tabakhaus AG, Look, welche das Cafégeschäft von & Di Giorgio und das Restaurant «Bla» Cien



Quasi gratis in der neuen Börse

Das Börsenforum ist neun Monate nach der Eröffnung ein wenig besuchter Ort. Temporäre Ausstellungen in den noch unvermieteten Lokalen sollen mehr Leben ins Forum bringen: die

Kanton sucht neue Mieter für Läden in der Börse

Neues Ladenkonzept: Das Untergeschoss soll nun doch als Verkaufsfläche erhalten bleiben

Das Untergeschoss soll nun doch als Verkaufsfläche aufgegeben werden. Im Gegenteil: Der Kanton will mit einem veränderten Ladenkonzept neue Mieter suchen.

sen, mit Verlängerungsoption auf weitere fünf Jahre.

Charakteristisch an den Statistiken der Geschäftsinhaber ist allerdings, dass sich niemand so recht in die Karten blicken lassen will. Das war wohl auch ein Handicap in den Verhandlungen mit dem Kanton. «Die Mietervereinigung hat von Anfang an nie richtig funktioniert. Jeder schaute immer für sich selbst», meinte Salomon Rihawi vom Schuh- und Schlüssel-service zum TA. Bei einem geschlossenen Auftreten wäre vielleicht mehr zu holen gewesen.



Salomon Rihawi.

Wie definitiv das neue Ladenkonzept der kantonalen Liegenschaftsverwaltung ist, lässt sich schwer abschätzen. Ab Mitte 1995 beginnt voraussichtlich der Auszug der Börse: Die Ringe werden mit der Einführung der elektronischen Börse überflüssig. Dann muss für das gesamte Gebäude ein neues Nutzungskonzept erarbeitet werden. Hausbesitzer ist die kantonale Bodenverwertungskasse, die Börsen-Geschäfte gehören jedoch an Stockwerkeigentümern des Saal.

(Bild: Dieter Seeger)

Die neue Börse als Riesen-Kunstgalerie

Heute Donnerstag findet in der neuen Börse Selnau eine grosse Vernissage statt: Über 30 Kunstschaffende stellen in den zahlreichen sonst leeren Ladenlokalen einen Monat lang ihre Werke aus.

SUSANNE ANDEREGG

Was in der Vergangenheit bereits ansatzweise probiert wurde, nämlich das miserabel frequentierte Lädenzentrum mit Kunst aufzuwerten, wird nun im grossen Stil gemacht: In zehn Ladenlokalen, deren Mieter wegen mangelndem Umsatz die Börse verlassen haben oder die gar nie vermietet werden konnten, erhalten Künstlerinnen und Künstler Gelegenheit, zu günstigen Konditionen Bilder, Skulpturen oder Schmuck auszustellen. Barbara Gschwind und Kathy Muggler zum Beispiel haben an ihrem Ausbildungsort, der F+F-Schule, von der Möglichkeit erfahren. Nachdem sie schon länger erfolglos einen Ausstellungsort gesucht hatten, griffen sie zu, wählten einen Raum im Untergeschoss aus, strichen ihn neu und installierten Lampen, um ihre Bilder ins rechte Licht zu rücken. Als «Miete» müssen sie dem Kanton als Liegenschaftsbesitzer 25 Prozent ihres erzielten Umsatzes abliefern.

«Börse in der Börse»

Im Raum neben ihnen stellt der «Edelschmied» Beat Karrer Silbergeschmuck, Lampen und Möbel aus. Er ist persönlich angefragt worden, ob er sich an der Ausstellung beteiligen wolle, und zwar von Myrtha Guggenbühl, die zusammen mit ihrem Mann die «Kommunikationsfabrik» betreibt. Diese Firma, erst Anfang Jahr gegründet, hatte Mitte März



Skulpturen von mehreren Kunstschaffenden sollen ab heute die gähnende Leere in der neuen Börse etwas erträglicher machen. BILDER: NICOLE HOFER

von der kantonalen Liegenschaftsverwaltung den Auftrag erhalten, das Lädenzentrum in der neuen Börse zu beleben. David Guggenbühl: «Wir sind an den Kanton herangetreten mit der Idee einer «Börse in der Börse». Und der Kanton war einverstanden mit dem vorgeschlagenen neuen Konzept. Zuerst sind die Guggenbühls dabei, die Idee zu konkretisieren, das heisst die fragen grössere Modenhäuser an, ob sie Interesse an

einem Fundgrube- oder Zweitlinien-Laden im Selnau hätten. Fünf Unternehmen haben bis jetzt provisorisch zugesagt, was David Guggenbühl zuversichtlich stimmt. Er rechnet damit, dass die Textilbörse im Herbst verwirklicht werden kann. Die Kunst-Ausstellung, die heute Donnerstag um 18 Uhr eröffnet wird, soll zwischen den «kalten, unheimlichen Räumen», so Guggenbühl, «mit einem neuen Element füllen».

Soon after construction the building struggled to become a new center in the neighborhood - it seemed that its maw was repelling enough to avoid entering to the sub level in order to get ones groceries. And the ones arriving by train just quickly grabbed a bun and left for the inner city. This unattractive location led to the exodus of the tenants followed by a series of fantastic exhibitions at low conditions for the artists and galleries and ultimately to the repurposing of the sub level to more office spaces.

13. EXODUS

14. THAT GREY ENERGY IS DARK

∞	∞	CHF	The Cost of History
year	known cost of construction		stakeholders
1991			<u>End of construction</u>
	24.3	Mio.CHF	Kanton ZH Credit (Vote)
	75.7	Mio.CHF	Effektenbörsenverein
	100	Mio.CHF	Beamtenversicherungskasse ZH BVK
1996			<u>Conversion ‚Ringsäle‘</u>
	18.0	Mio.CHF	Effektenbörsenverein (Meeting Cube)
2002			<u>Conversion of underground floor</u>
	4.3	Mio.CHF	Kanton ZH Credit
	5.0	Mio.CHF	SWX (Stock Exchange)
2009			<u>Conversion 5th&6th Floor</u>
	12.5	Mio.CHF	Beamtenversicherungskasse ZH BVK
	7.0	Mio.CHF	Winton Capital AG (Tenants)
2019			<u>Conversion for EF by Stücheli AG</u>
	46.5	Mio.CHF	Construction Cost (BKP2)
	???*	Mio.CHF	Interior Construction by Linder Group and others (BKP3-9)
	293.3	Mio.CHF	Minimum Total of Construction Cost without:
			- Mieterausbau (MAB) (CHF,CHF,CHF)
			- Technology (CHF, .. ,)
			- Furniture (CHF, .. ,)



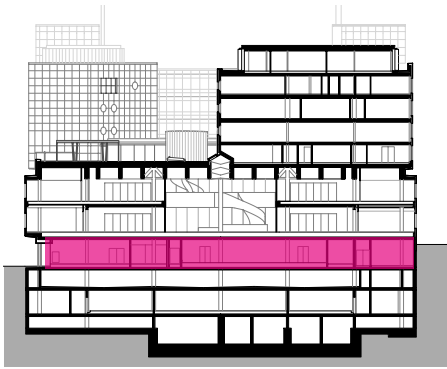
glass roof, ©Thomas Barothy, 2009



More Offices, Weber Hofer Partner, 2009

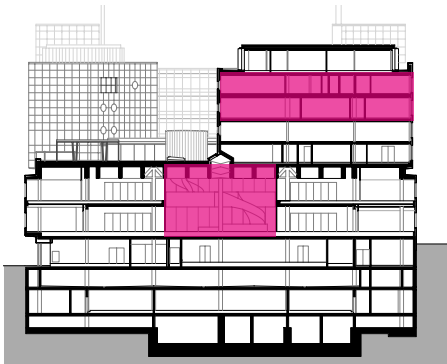


„Corporate Jewel“- today



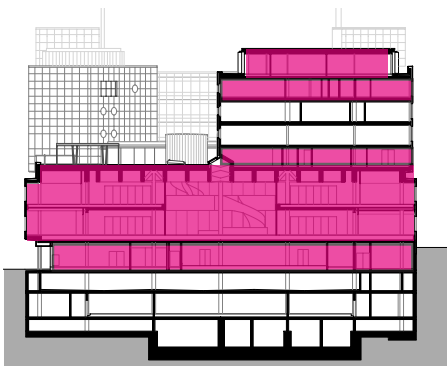
1992 - 2002

The underground passage doesn't pull the crowd that was expected, low turnover rates and high rent fees render the commercial floor unattractive - Some experiments later (see chapter EXODUS)
Only private office uses remain



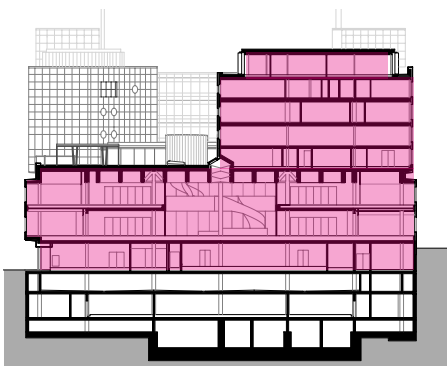
1996 - 2014

Abolishment of the system a la criée - the core of the building becomes obsolete. Several (self induced) crises in the financial sector have led to numerous changes of the tenants and with them the interiors.



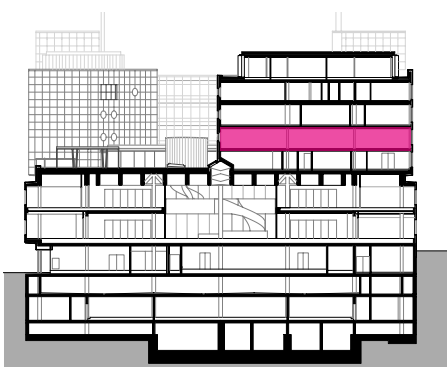
2014 - 2019

SWX/SIX decide to move to Hardturmpark and into non-representative office buildings
A long search for new functions ultimately led to the selling of the building (in Baurecht) to EF Education First.



2019-2022

Covid leads to less uses, since homeoffice alternatives become favorable and in certain cases even mandatory

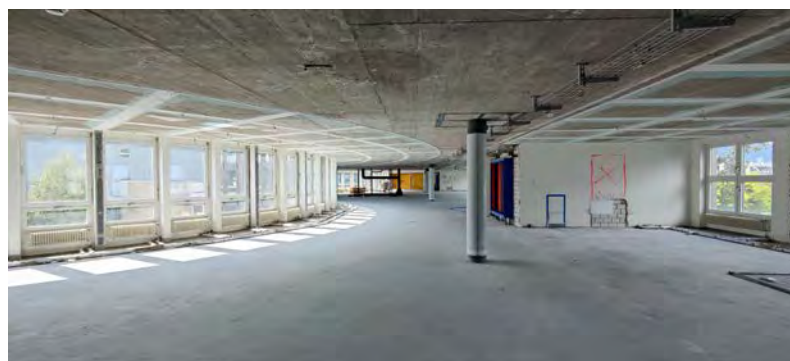


INTERNAL FLUCTUATIONS

Constant development in technologies have led to numerous transformations of the Stock Exchange - Whereas historically there was an ever growing need for more space, in the 1990 these technological shifts led to a decrease of physical space as the trade became more and more decentralized.

GLAMOUR WAS YESTERDAY

THE VALUE OF REPRESENTATION IN THE BUILDING HAS DECREASED. MODESTY IS KEY.



2019 - 2XXX ?



Tages Anzeiger

02. März 2002 von Marc Zolliger

Börse baut unterirdisch

Die unwirtliche Ladenpassage in der neuen Börse verschwindet definitiv. Jetzt gibts Büros

Die Laden und die öffentliche Fussgängerpassage im 1. Untergeschoss der Börse Selnau werden aufgegeben. Stattdessen kommen auf einer Fläche von 2400 Quadratmetern Büros zu stehen. Die Büroflächen sind bereits and die SWX Swiss Exchange vermietet worden, teilt der Regierungsrat mit. Für die Umbauten hat die Exekutive einen Kredit über 4.3 Millionen Franken bewilligt.

Tages Anzeiger

03. März 2008 von (leo)

Die Börse stockt auf

Die Neue Börse wird um ein Geschoss ausgebaut. Die Baubehörde der Stadt hat die Erweiterung zwar noch nicht bewilligt, sie werde dies aber voraussichtlich in den nächsten vier Monaten tun, sagt Stefan Schädle, Abteilungschef Real Estate Management der Beamtenversicherungskasse (BVK), der das Gebäude gehört. Während einer Bauzeit von etwa einem Jahr würden in der neuen Etage Büros für die Nutzer der Börse entstehen. Die Erweiterung biete darüber hinaus Gelegenheit, das marode Flachdach zu sanieren, sagt Schädle. Die Mieter der Wohnungen hätten sich immer wieder darüber beklagt, dass Wasser von den Decken tropfe und sich Schimmel bilde. Für einige Mieter seien bereits Lösungen gefunden worden, den anderen hat die BVK Hilfe bei der Suche von Wohnungen in Aussicht gestellt. Nach dem Umbau wird es in der Neuen Börse keine Wohnungen mehr geben. Verantwortlich für die Erweiterung ist das Architekturbüro Weber Hofer und Partner, das vor rund 20 Jahren die Neue Börse gebaut hatte.

Passage zur SZU fällt weg

Das 1992 erbaute Haus an der Sihl, das der kantonalen Beamtenversicherungskasse gehört, war von Anfang an ein Sorgenkind. Es habe sich sofort gezeigt, schreibt der Regierungsrat in seiner Mitteilung. „dass für die Läden im 1. Untergeschoss **keine kommerzielle Existenzgrundlage** besteht“. Längerfristige Mietverträge mussten vorzeitig aufgelöst werden und „intensive Bemühungen um Neuvermietungen“ waren trotz neuen Belegungskonzepten erfolglos. Zurzeit werden die ehemaligen Läden provisorisch genutzt, unter anderem als Lager, Besprechungs- und Lagerraum. Damit

I'M F*ING
HUGE!** (for Zurich)

LENGTH: 132 METERS
WIDTH: 52 METERS
HEIGHT: 25 METERS

APPROXIMATELY 42'000 M² BABY!
MOS' DEFINITELY 186'400 M³
(80% of Prime Tower (228'000 m3))

56 % SHOW (above ground)
44 % NO TELL (under ground)

... EXPENSIVE ...

**COST/M³: 1'573 CHF (min., publicly
known Costs)**

COST/M³: 2'145 CHF (MAB-corrected*)

**estimation based on vague hints given by people who weren't allowed to talk about money or cost*

**... AND I DON'T
CARE....**

unterirdisch Büros eingerichtet werden können, baut der Kanton eine runde, lichtdurchlässige Kuppel über das gegen oben offene Untergeschoss: Die Abgänge mit den Rolltreppen werden geschlossen, damit entfällt auch die Passage zum SZU-Bahnhof Selnau. Weiterhin offen bleibt der benachbarte SZU-Zugang an der Sihl. Der Regierungsrat legitimiert in seiner Mitteilung das Vorhaben als „wirtschaftlich sinnvoll“: „Einerseits fallen dank der zusätzlichen nutzbaren Fläche mehr Mieterträge an, andererseits entfallen die Betriebskosten für die öffentlichen Fussgängerpassagen.“

Börse zahlt 5 Millionen

Zusätzlich zu den 4.3 Millionen des Kantons wird die Börse 5 Millionen für den Innenausbau aufwenden müssen, wie SWX-Pressesprecher Leo Hug auf Anfrage sagt. Die Börse wird 30 neue Arbeitsplätze einrichten. „Wir platzen aus allen Nähten“, sagt Hug. Die Bauarbeiten beginnen im Mai.

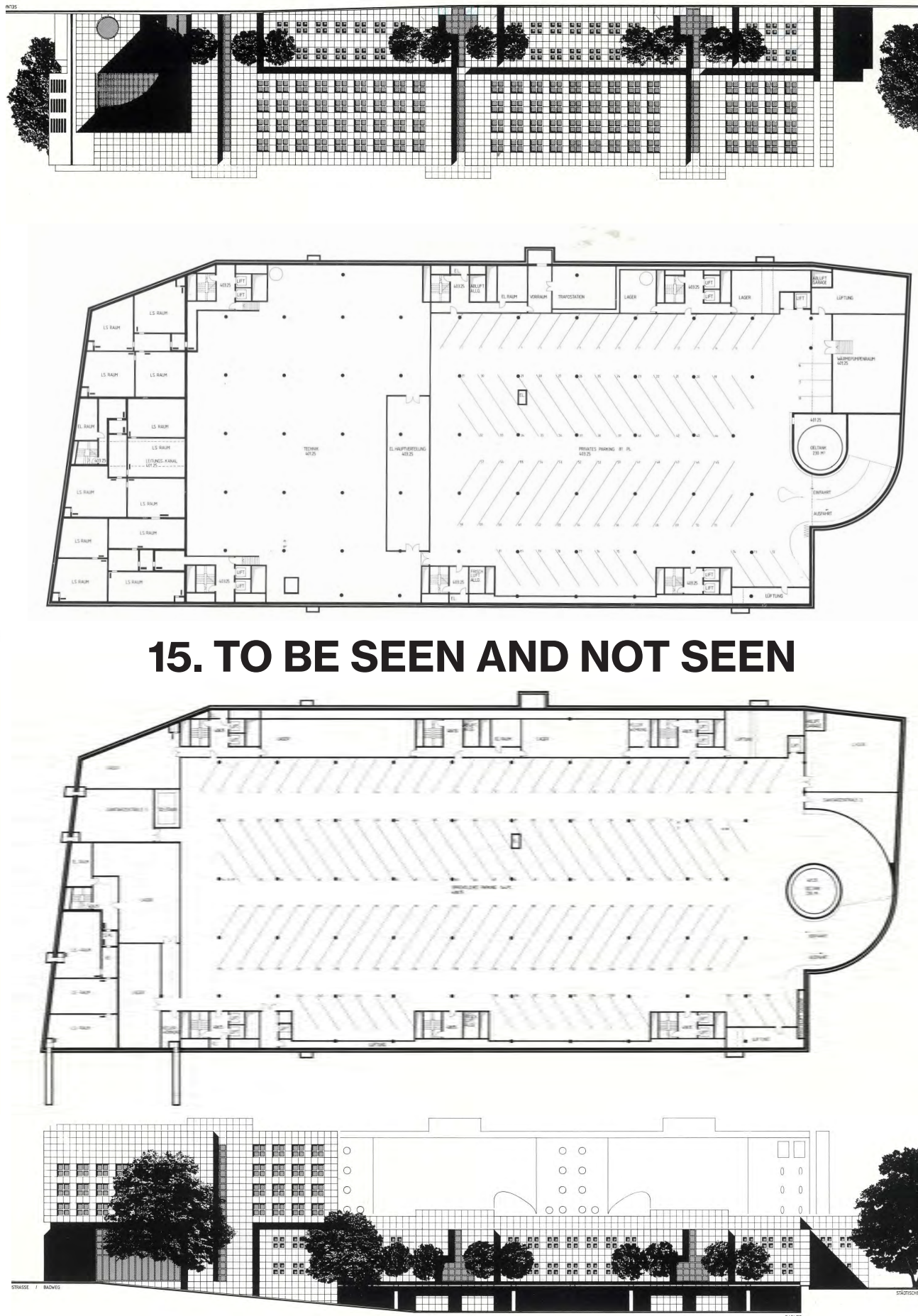
**WITH THAT KIND OF MONEY ONE
COULD'VE BUILT:**

**325'889 CUBICMETERS OF (qualitative)
HOUSING (in the city)**
AT A COST OF 900 CHF / M³
WHICH EQUALS

**388 SINGLE FAMILY HOUSES (840 m³/
ea)**

1309 FLATS
104'750 m² of housing in flats (80m²/ea)

**...WHAT COULD
HAVE BEEN!**





A number line from 0 to 10. The function is 0 for x from 0 to 5, and 1 for x from 5 to 10.

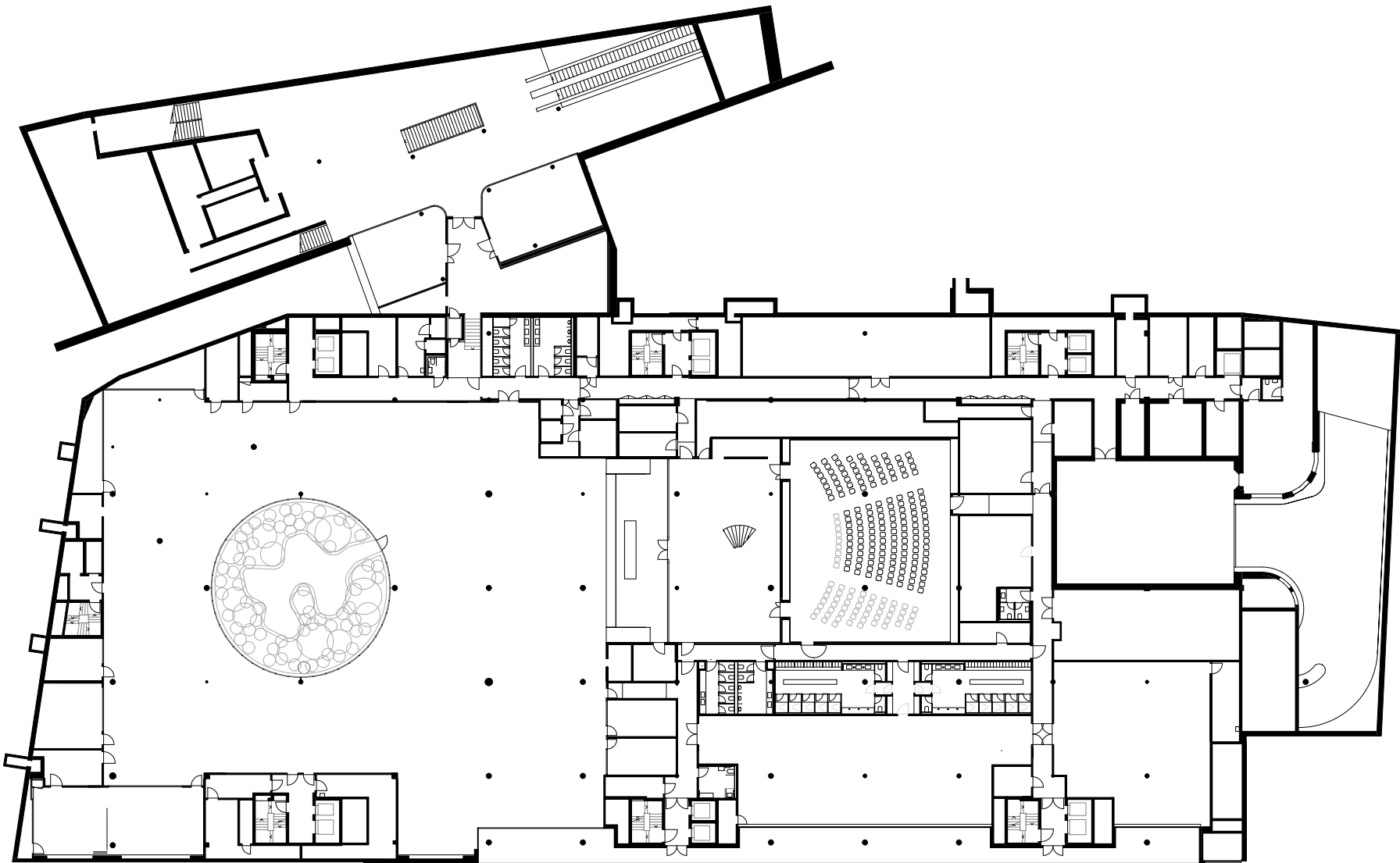
Project 1985





0 5 10

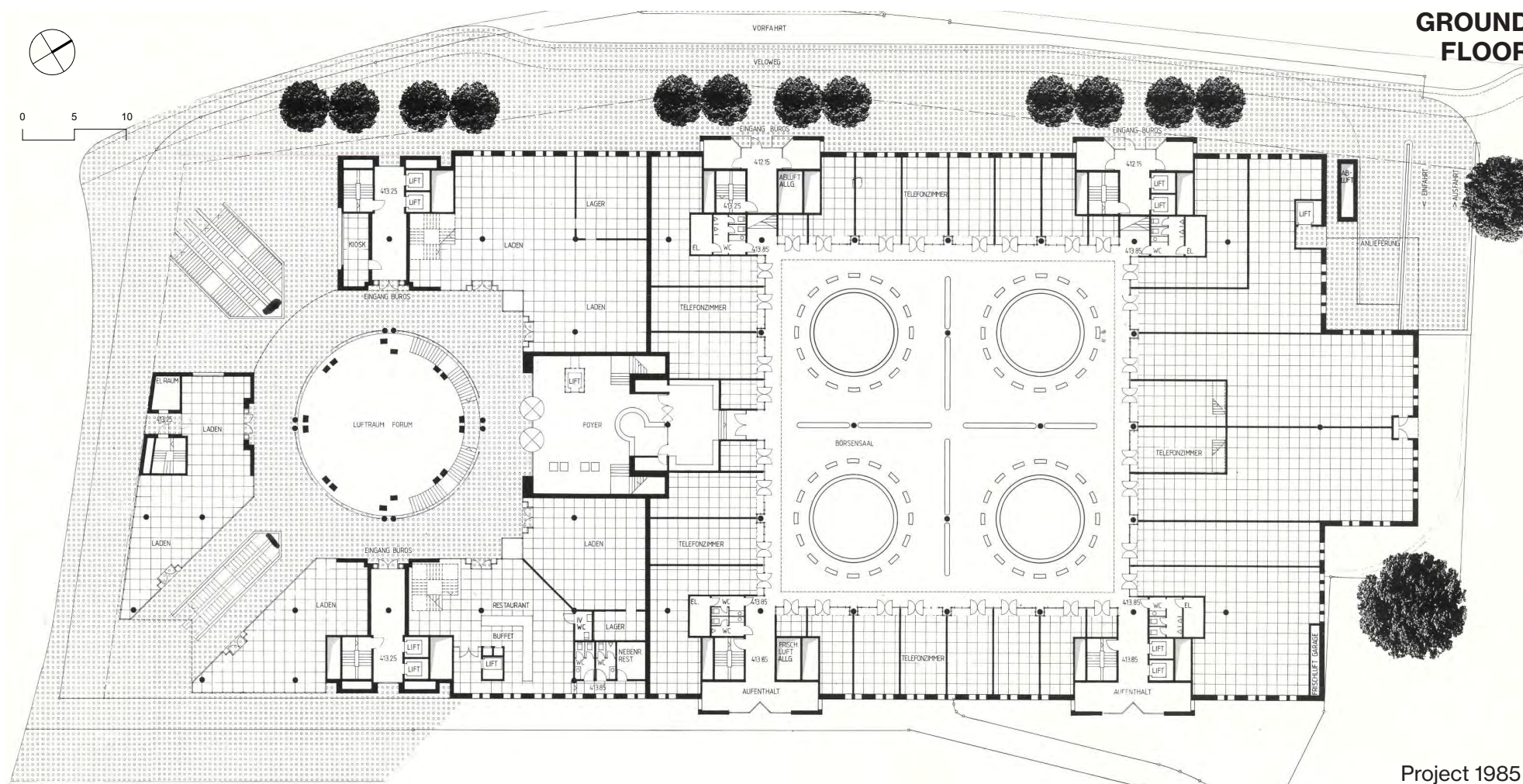
TODAY





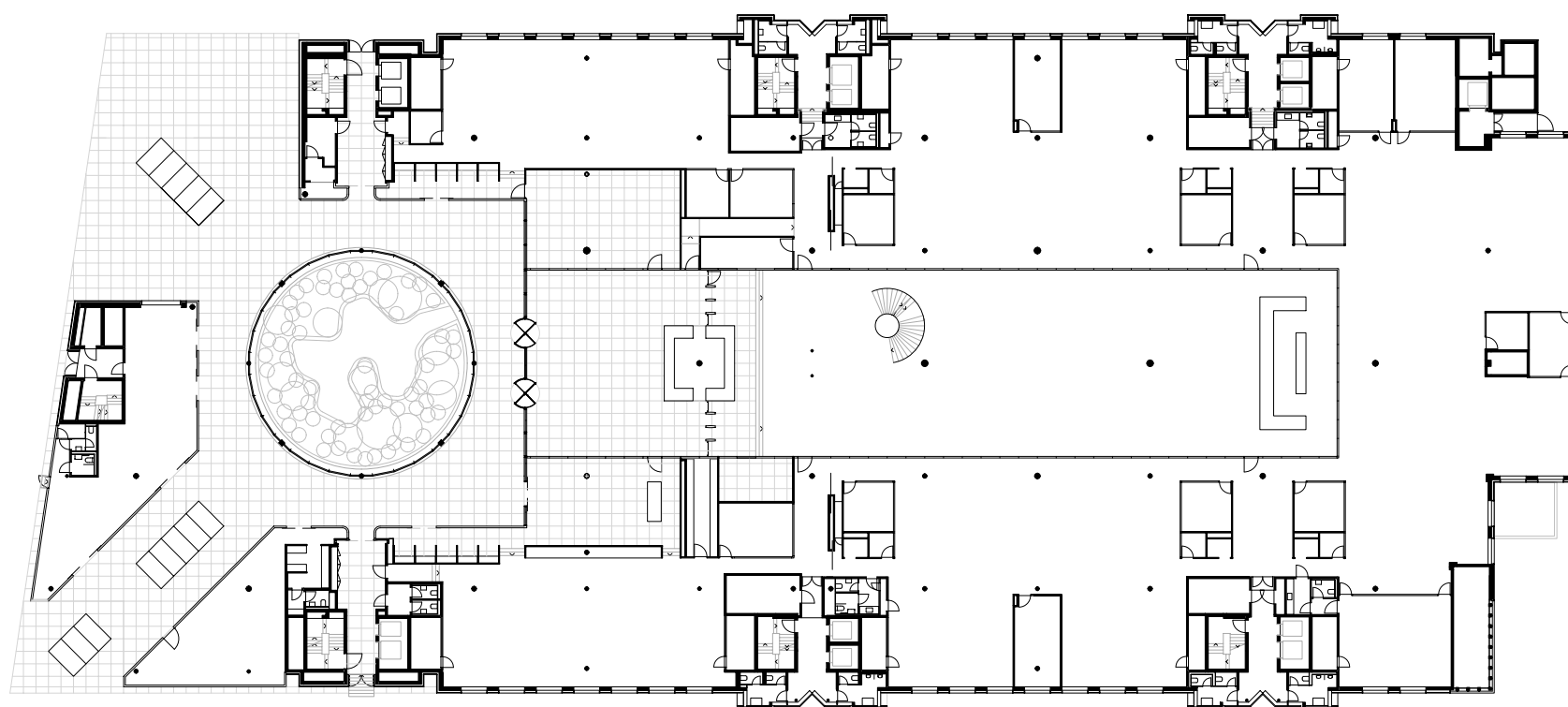
0 5 10

GROUND FLOOR



Project 1985

TODAY

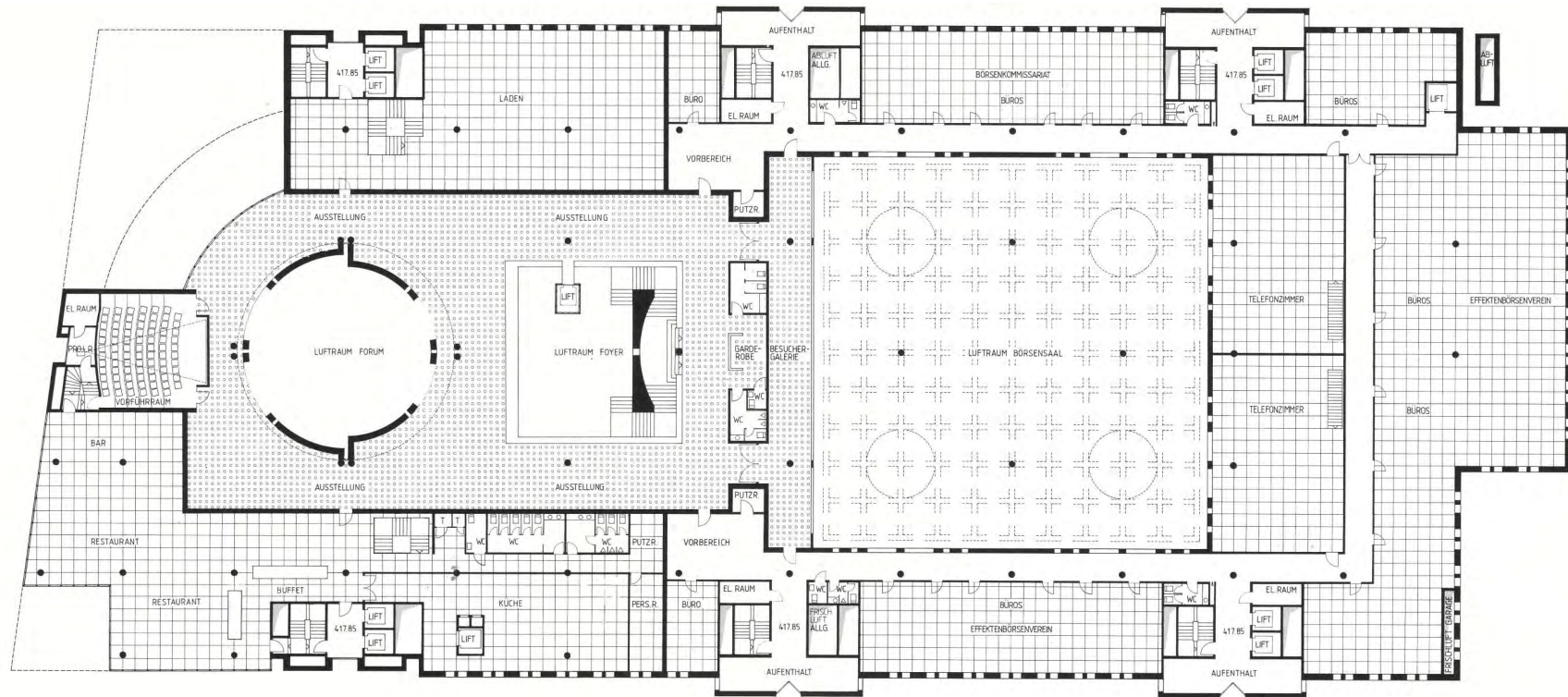




1. FLOOR

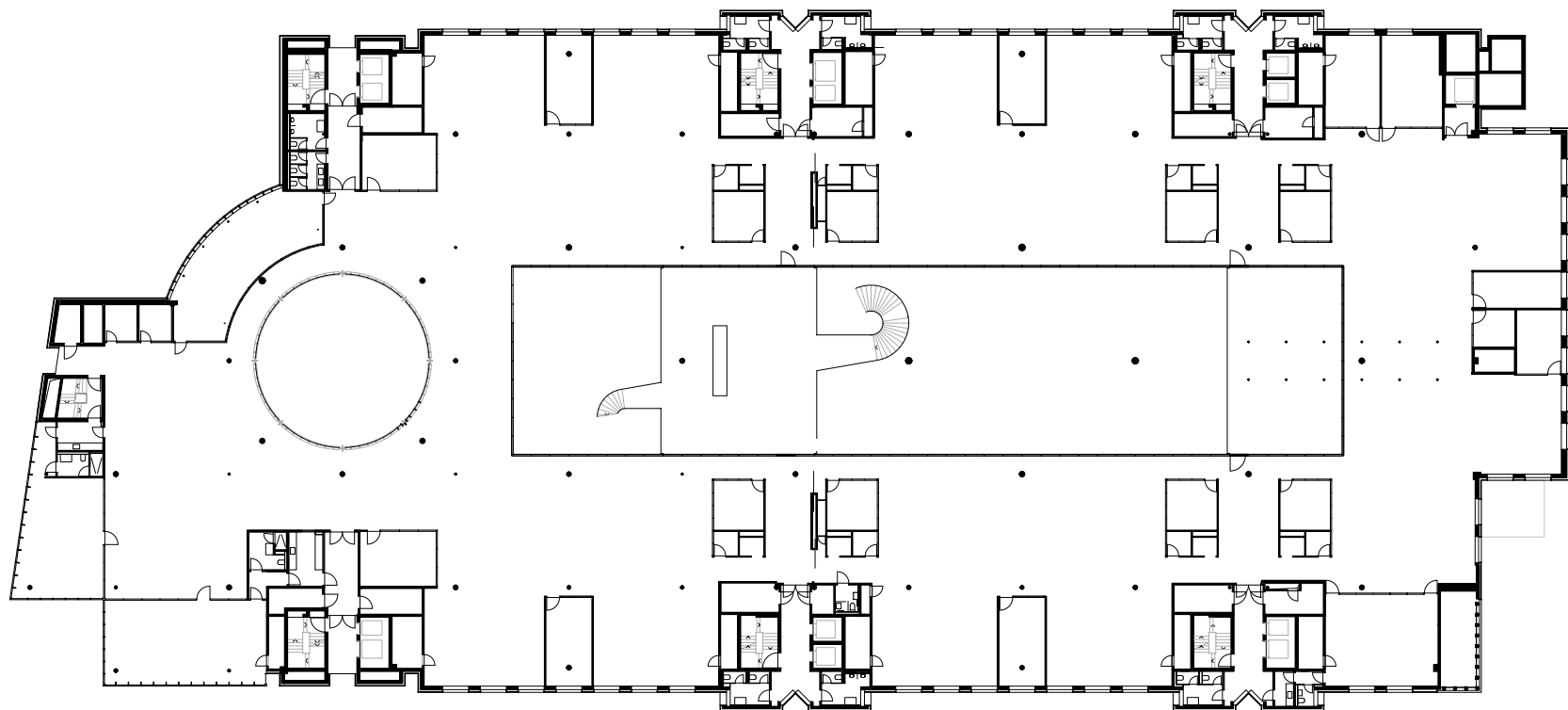


0 5 10



Project 1985

TODAY

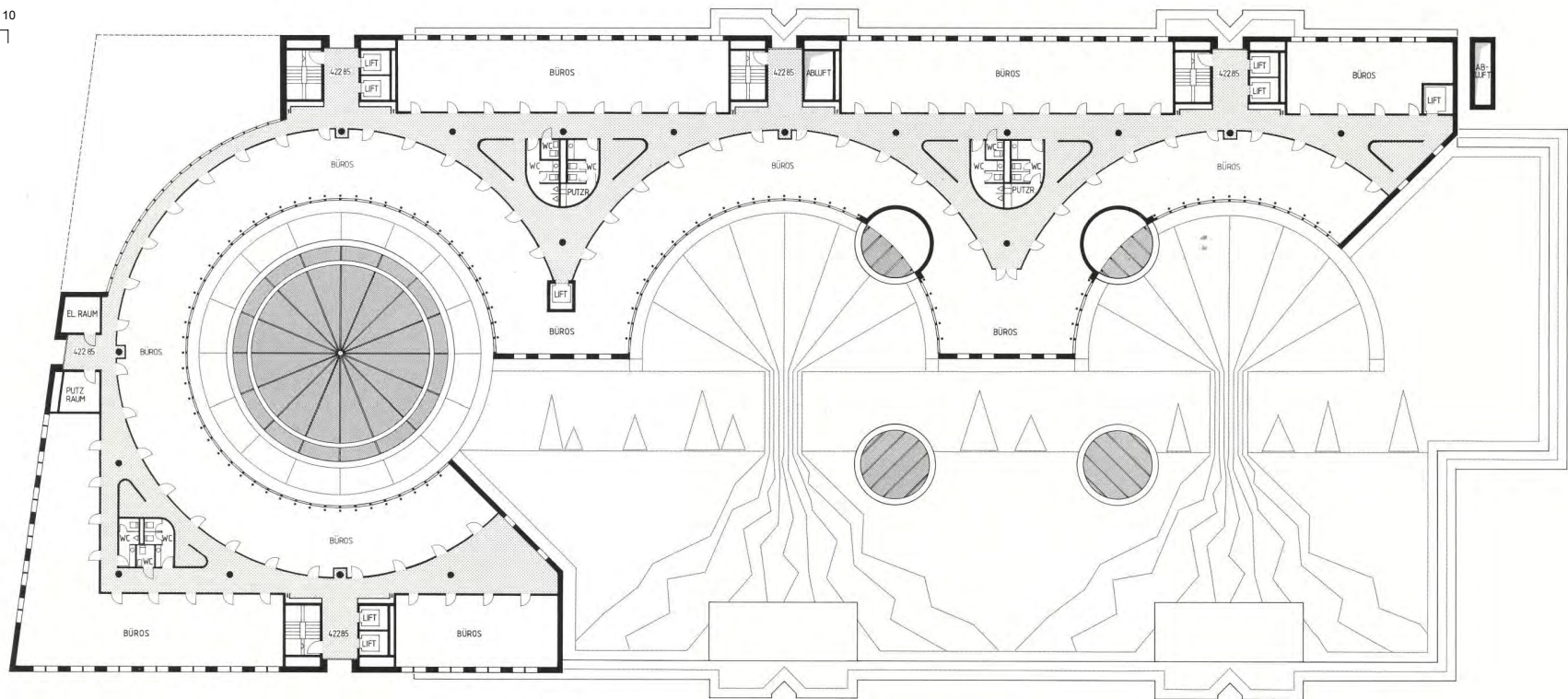




2. FLOOR

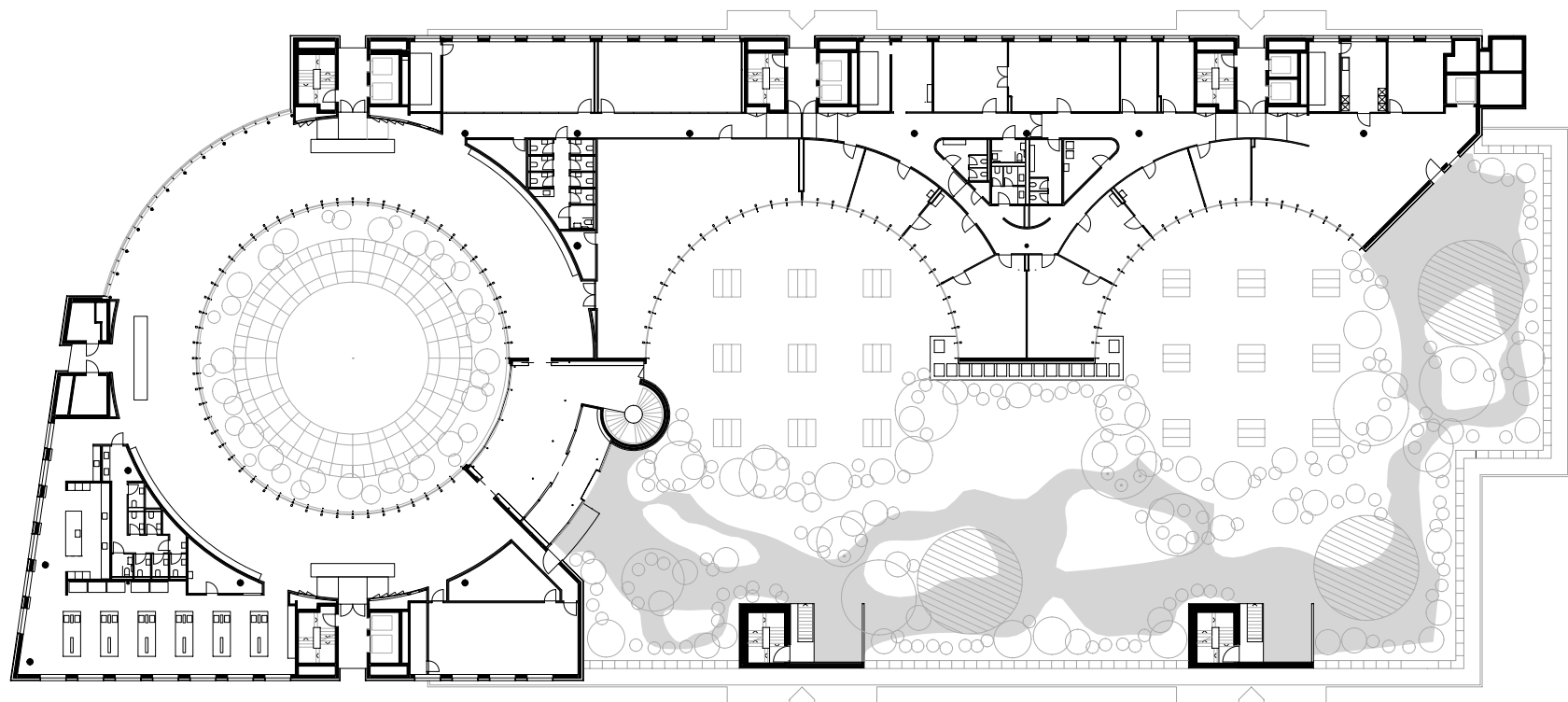


0 5 10



Project 1985

TODAY

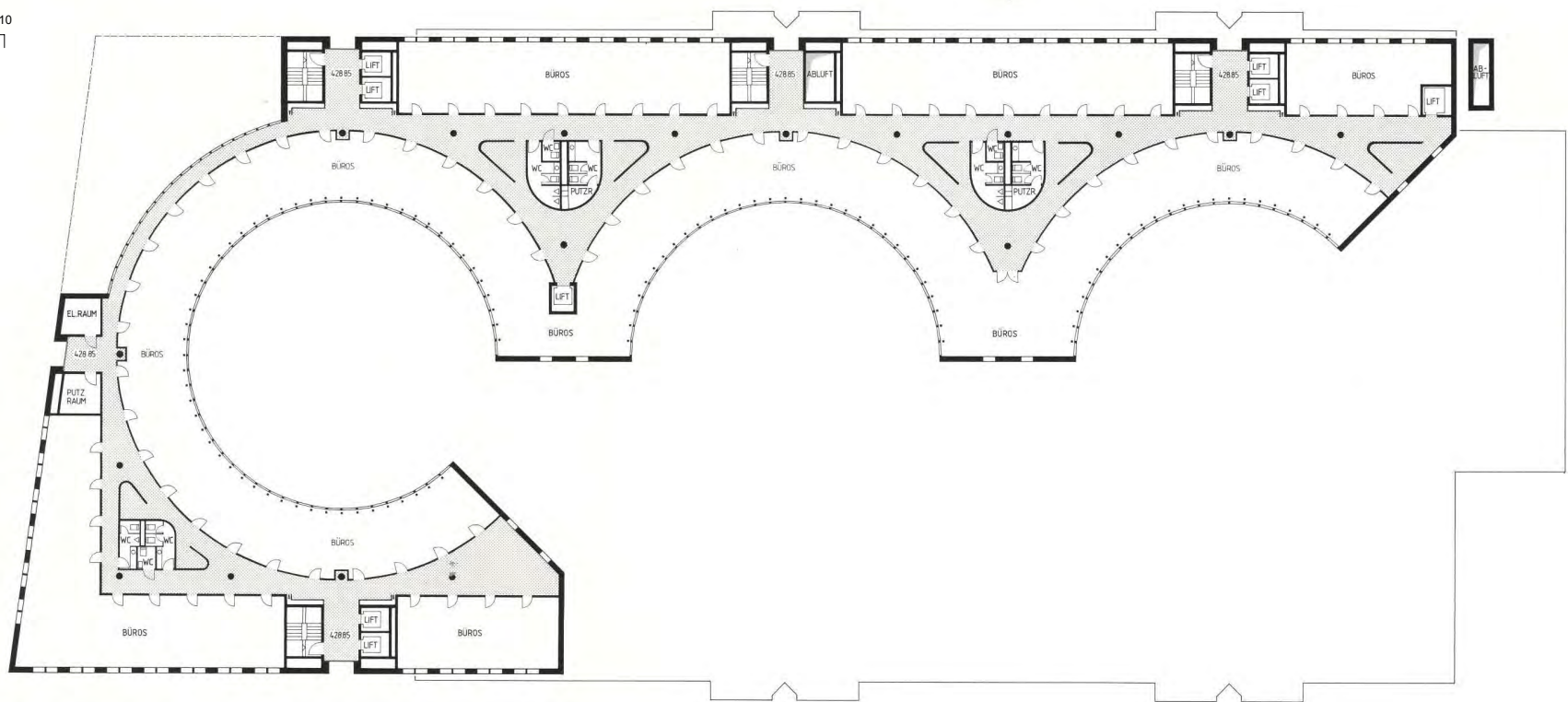




3. FLOOR

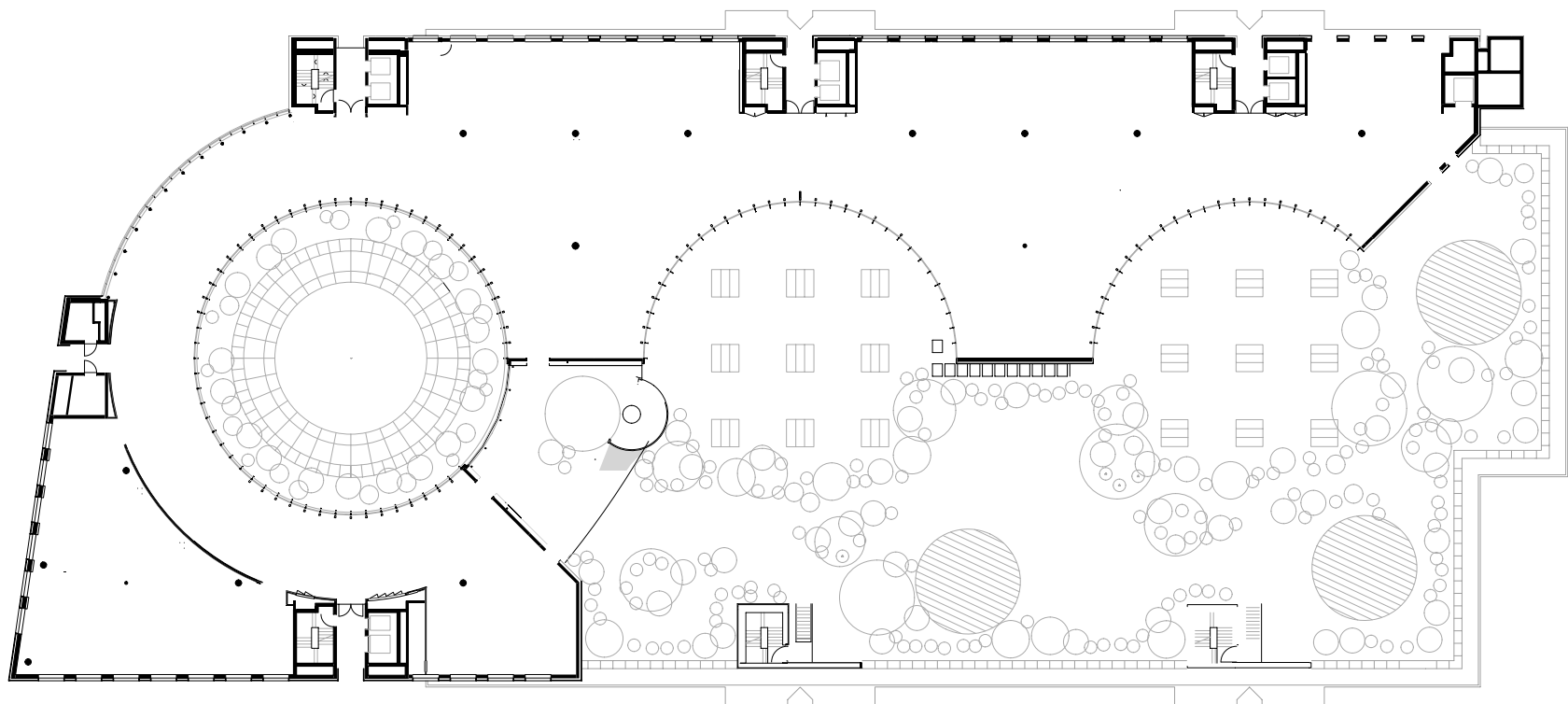


0 5 10



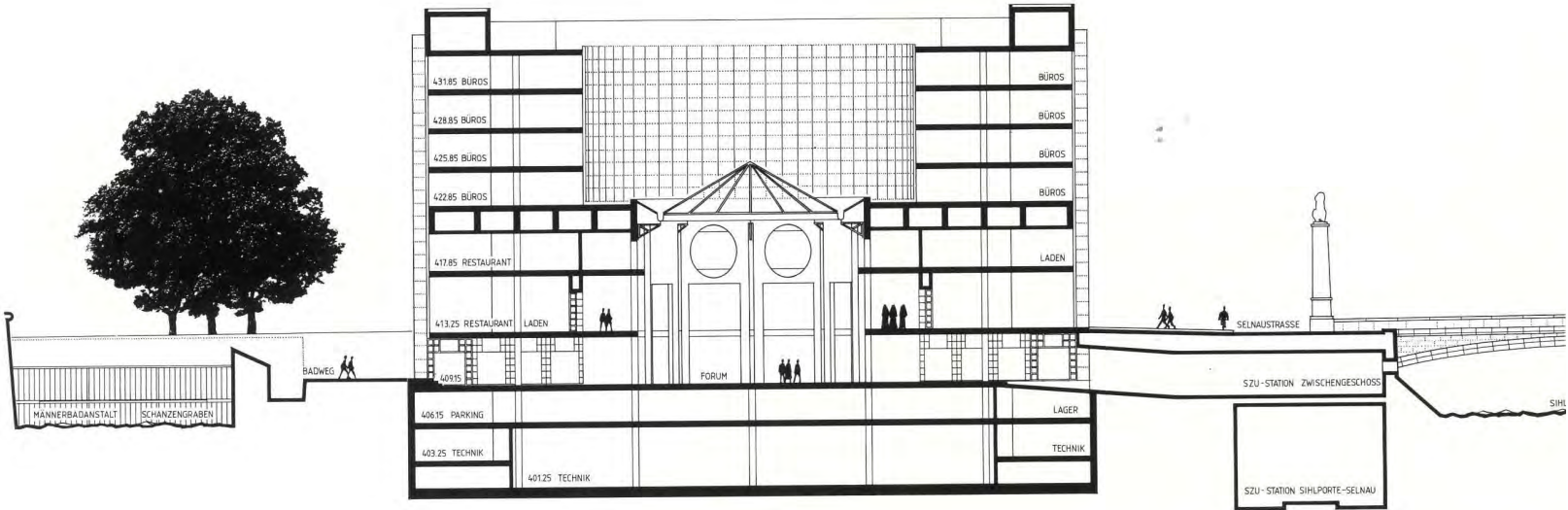
Project 1985

TODAY



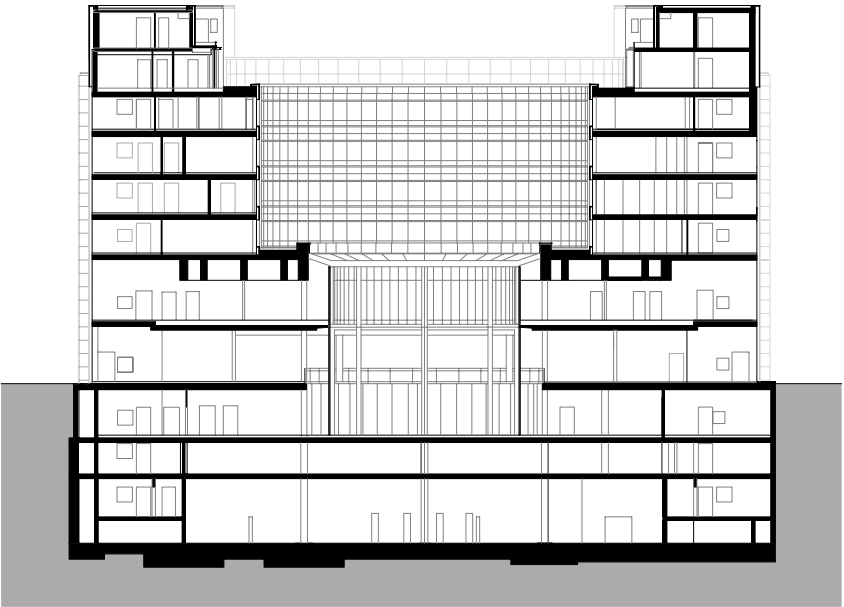


Short
sections

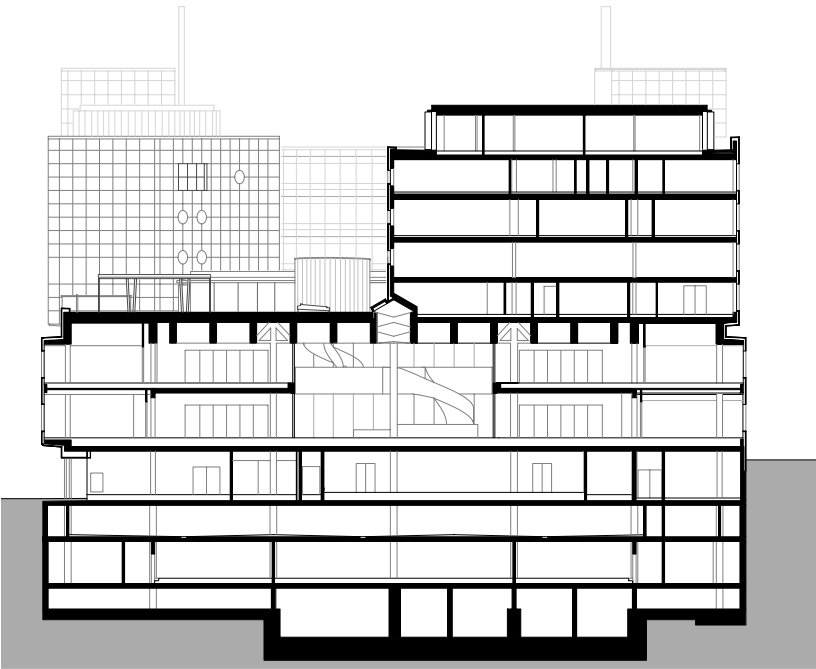


Project 1985

TODAY



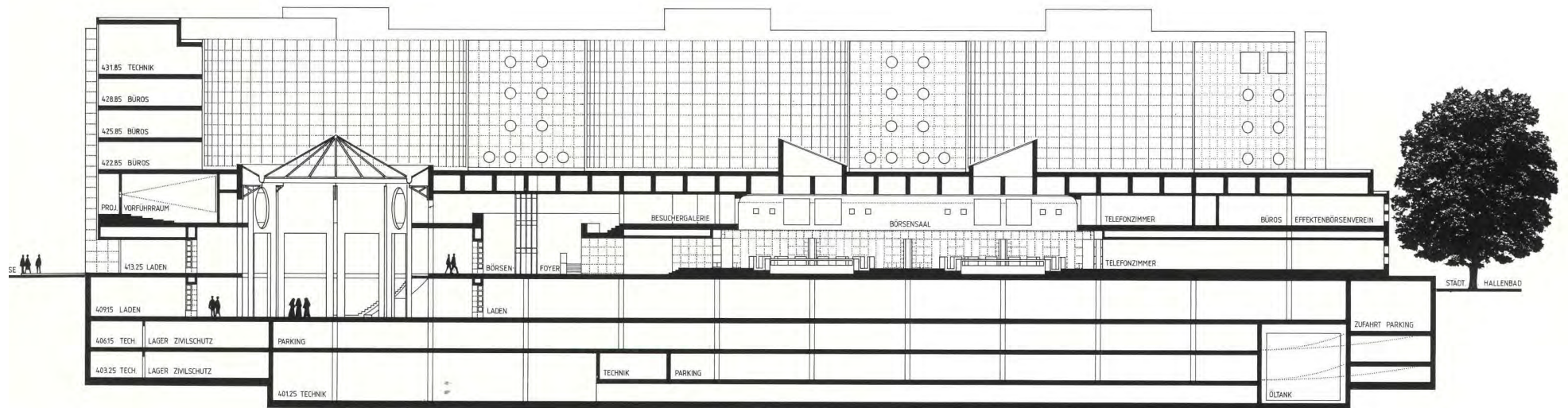
0 5 10



0 5 10

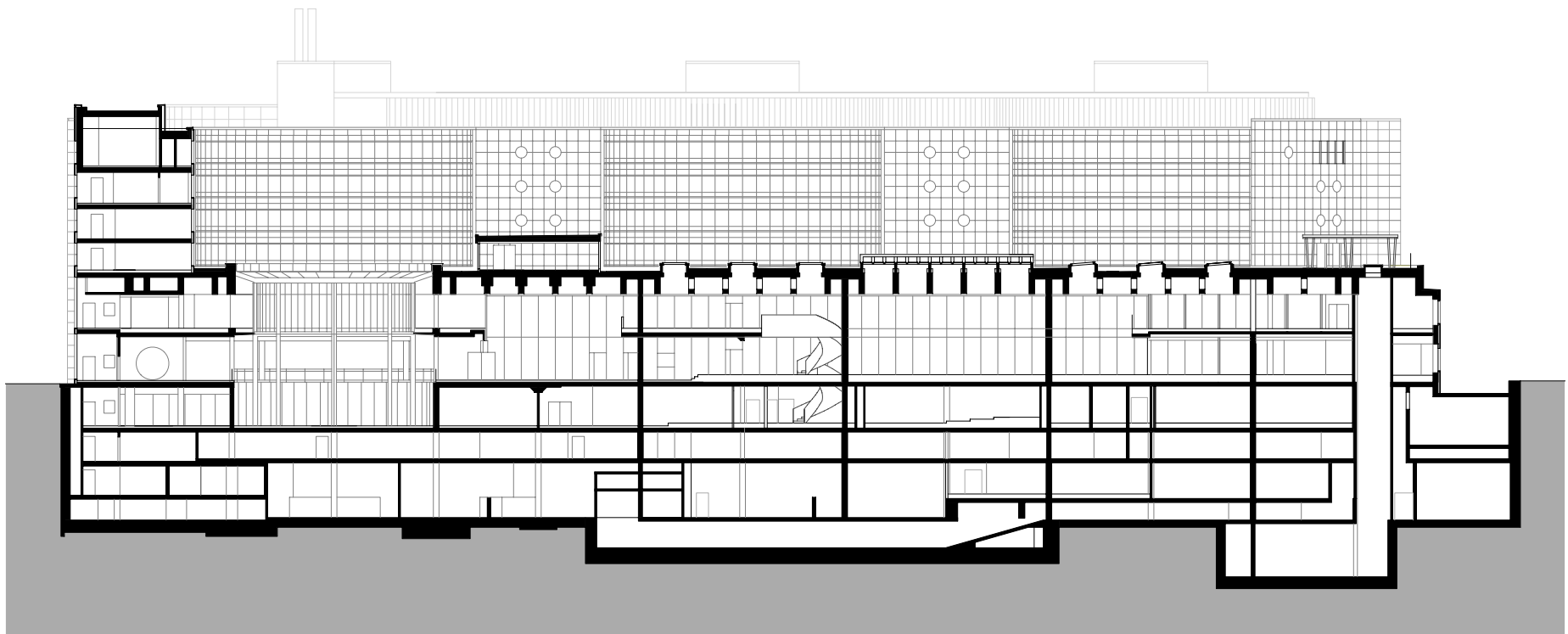


Long sections



Project 1985

TODAY

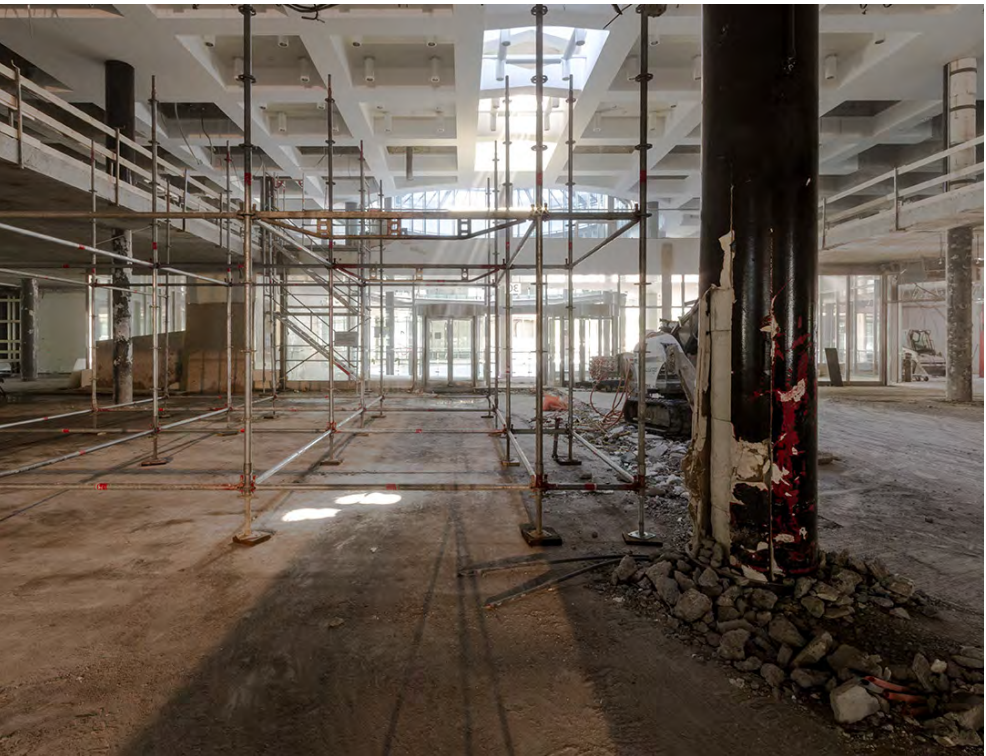


0 5 10

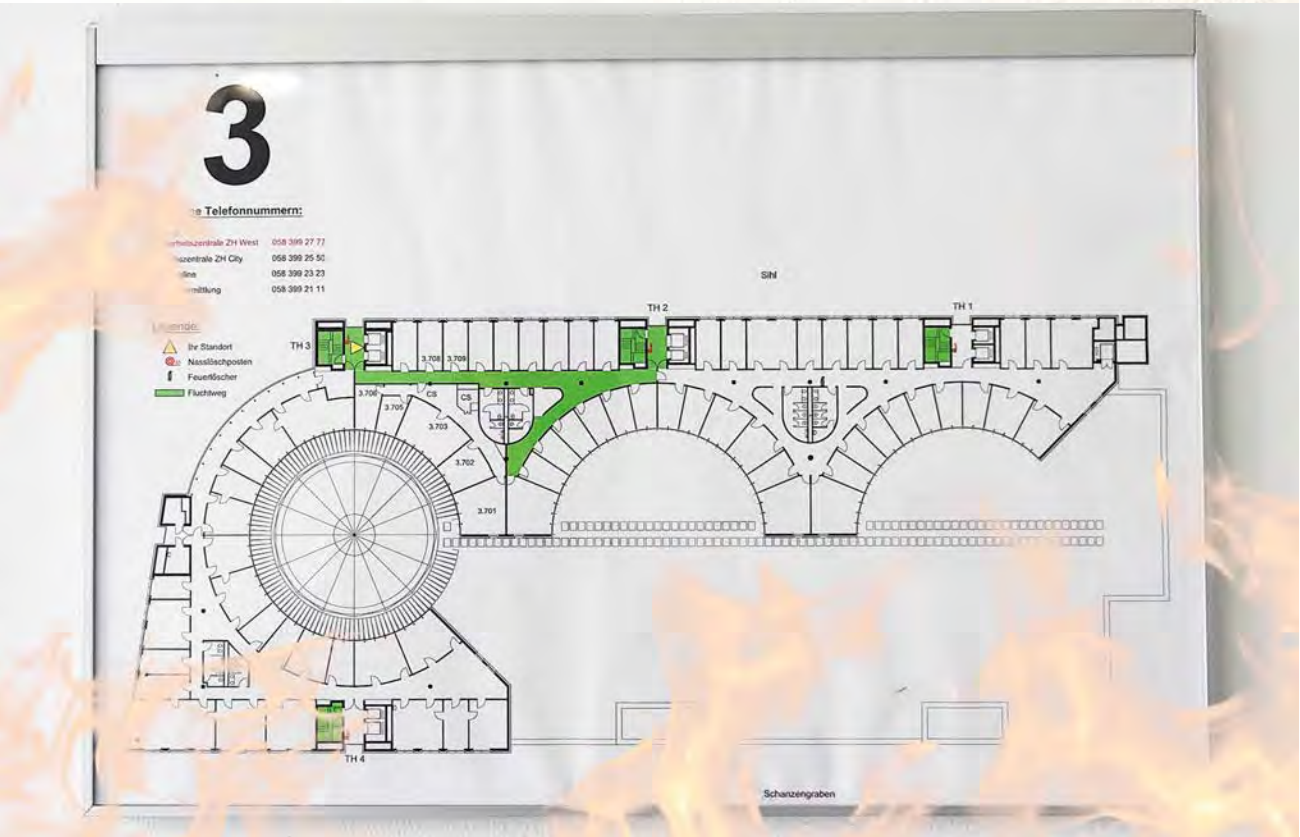


16. OFF WITH THEIR SKIN!





17. FIIIIIIREEEE!





18. I GOT STOOD UP

She was supposed to be here a while ago. I wonder why she chose to meet at the “shark”. Its maw is repelling anyone who dares to come close. And this entrance was supposed to be where most people would cross - if only they knew then, that it would be a failure and not the crowd magnet it was advertised as. I haven’t met her yet - but she seemed fine when we were chatting online. Now that I’m standing here facing the ‘Neue Börse’ I see more and more uncomfortable similarities to her. When the sun is shining the facade appears green and grey but when it’s clouded it seems almost black.

- To be fair at the first glance at the building from Selnaustrasse I was crushed by the massiveness of the main facade. It is just a little too high, overwhelming the neighbouring buildings. As if the building needed to draw more attention than it already does.

The back was fabulous though: some trees along the walls of the Männerbadi in Schanzengraben, birds chirping it was like the building had to kneel and keep low for the sublimeness of the (fortified) old botanical garden.

That moment I decided to wait a little longer for her, maybe she has sides to her that aren’t overwhelming - no rather beautiful. Unfortunately this euphoria didn’t last long. The longer I stayed on this side of the building (Badweg) the more claustrophobic I got - it was as if the building got closer and closer. And then I noticed the really steep evacuation stair on this side like the building went to its outmost border and there was no room left for details.

I urge to walk away only to realise that I can’t walk around the building as the part between the city Hallenbad and the Shark is closed off. It was probably supposed to be green lawn where the visitors of the Hallenbad could enjoy some sun rays in the early days. Now I wonder if that spot sees any direct sun rays at all since the building is pushing to the limit here as well.

Oh my, will I have enough space for me left when I date her? Will she be inhibiting every bit of my private space as well?

I turn around and walk towards the Sihl I felt like that was the only place I could get some air.

When I calmed down and looked at the building again I realised that the facade tried to be plastic by shifting volumes and a half a meter long break. Separating the two-story base of the building and the upper levels. These shifts are barely noticeable and only appear if one looks at the building closely. I feel like they would have been better off if they left those silly volumetric games - or at least they could’ve tried harder.

And of course this monster has more than one entrance - four more next to the ‘maw’ every single one the exact copy of the others and the doors have metal bars in front of them. Do they want to keep people out or are they trying to prevent them from breaking out of this prison?

I quickly google from which Swiss quarry the granite is coming from to keep me distracted from looking at my watch. I was shattered when I found out that it is coming from the German Fichtelgebirge.

The square windows, embedded in the facade without tension, are without expression.

I think to myself that this building could have been a postmodern marble temple following the ‘Zeitgeist’ but Zurich’s reason and understatement couldn’t be persuaded by such. And now we have a building that has the one or other successful detail but in its entirety it just isn’t what one could expect: a masterpiece of contemporary architecture. I wrote her a last time asking where she was, put the phone back in my pocket and decided to get a coffee inside the large hall that says ‘The Exchange’ in the back. To my disbelief I was turned down at the reception- “employees or customers only!” The security said - I took some free candy and I left that place!

These heavy masses of stone crush anyone who dares to enter. But also in detail everything is stone, metal, glass. This building probably made a completely different impression as a model.

I DON’T NEED HER, BYE









19. LOST IN CORPORATION

EF Education First is one of the biggest - if not the biggest provider of cultural exchanges in the world.

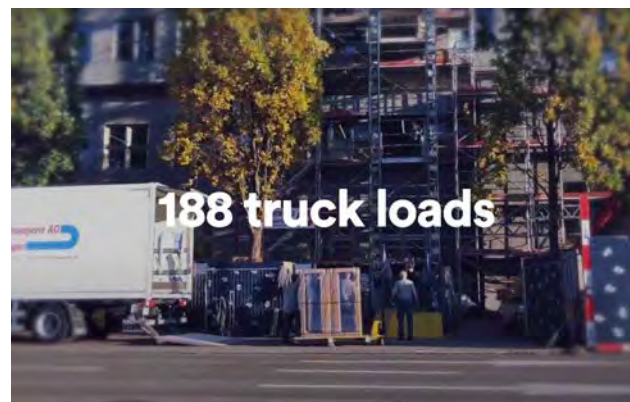
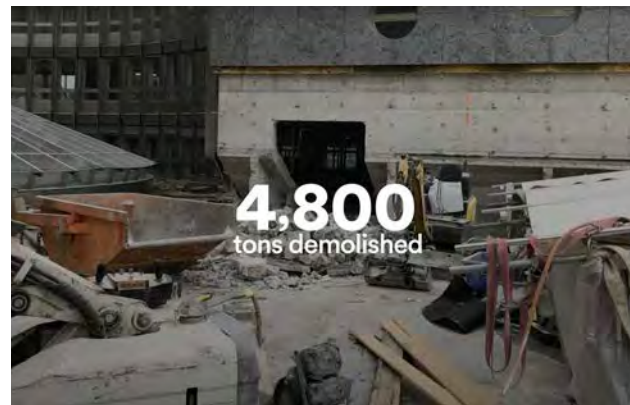
In Switzerland their biggest market is the student exchange program. EF operates in different teams who now work under a single roof.

EF Education First bought the building in Baurecht for 99 years - until 2114!

The short construction time of not even 1.5 years was due to a lot of planning - led by their own design team that is based in London.

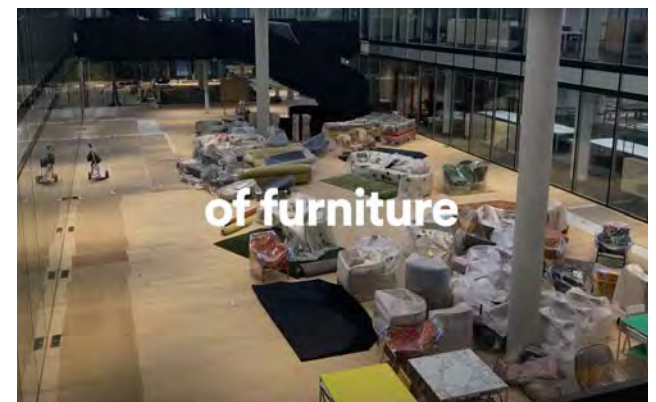
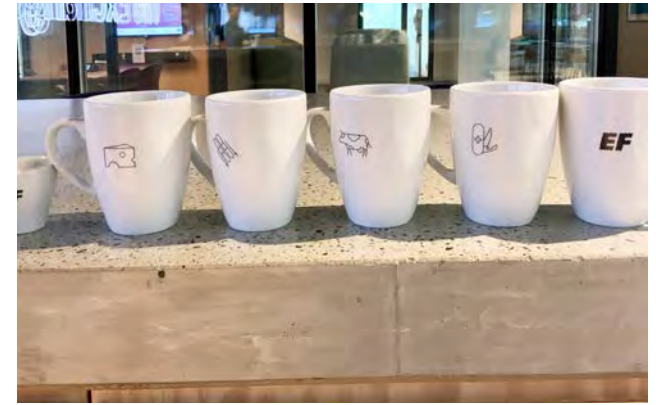
Every piece of interior decoration, furniture, lighting and even the coffee mugs are chosen by the EF design team.

An eclectic furniture exhibition is supposed to give one a homely feeling. Fake trees and a monolithic coffee bar round up the corporate image - where the employee rather stays at work than go home. To strengthen the bond between them three floors of open office spaces offer sights throughout the whole building. Nonetheless some unwanted sights for the eye need to be put away. So one will find a few 'boxes' with coat hangers, printers and phone booths.



stills of campaign video EF

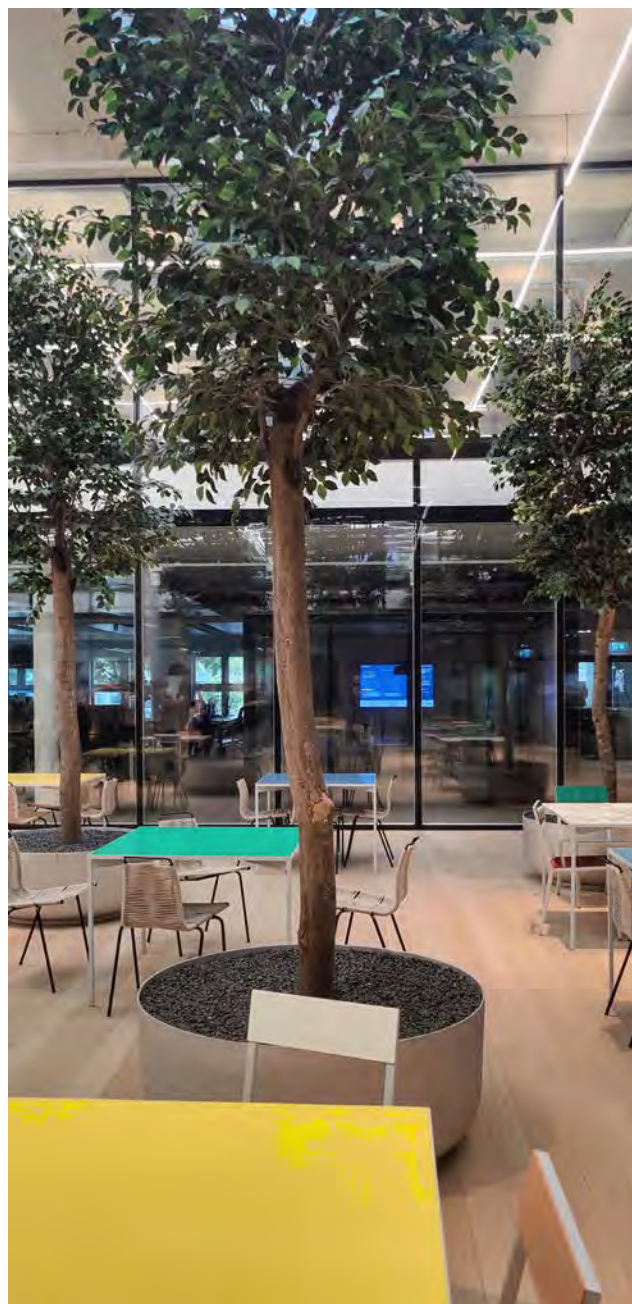
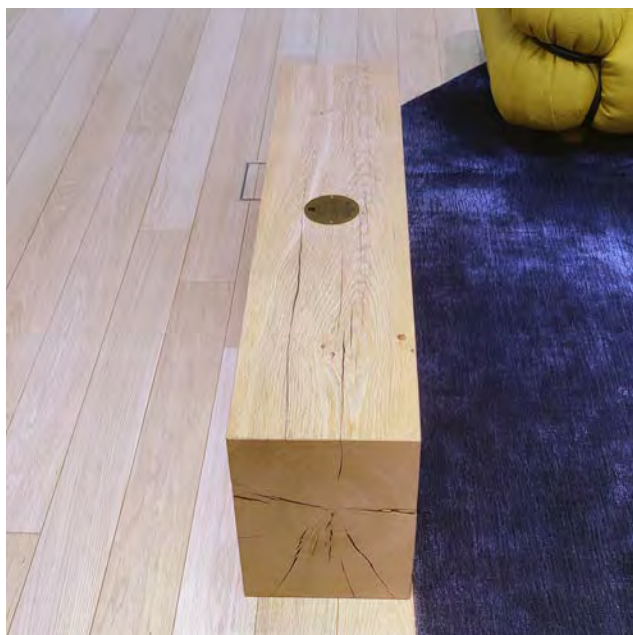
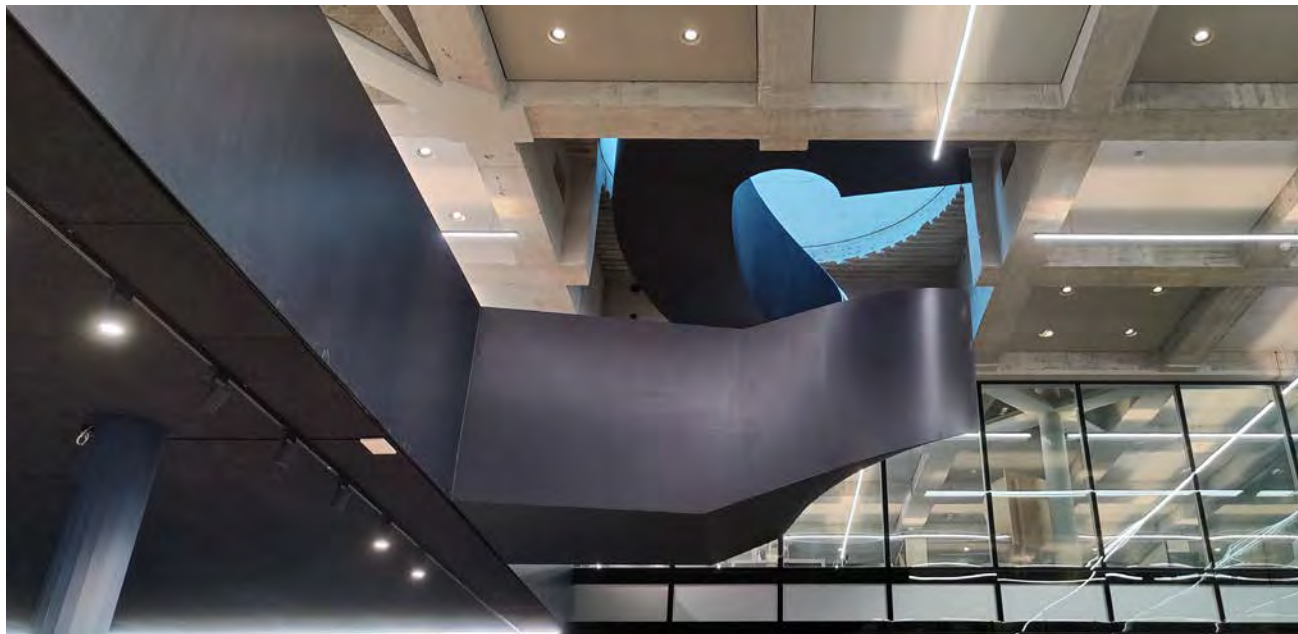
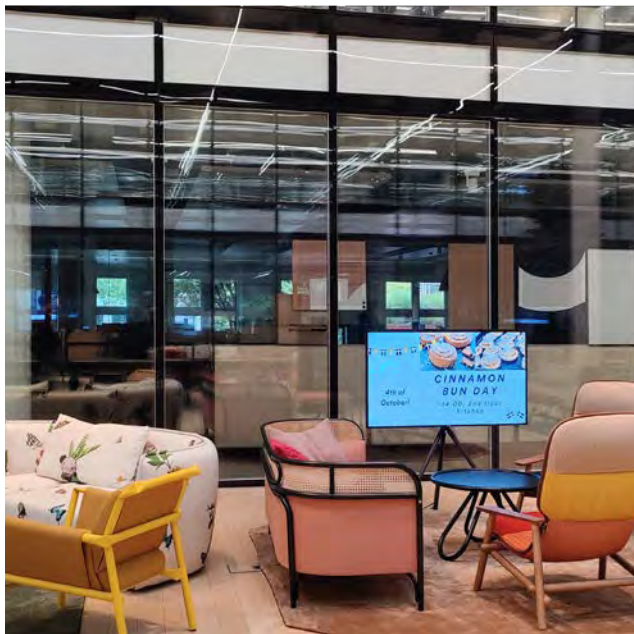
Bringing a new brand to the city demands a big entry - Typically swiss modesty demands from a global brand to be local. This manifests in the images printed on the coffee mugs; cheese, a swiss army knife, a cowbell to name a few. This brand building even goes so far, that EF Education First advertises itself with the destruction of the building - throwing everything old out and 'reinventing' the space.



I wonder how many tons of CO₂ were cast into the atmosphere just to bring in a wild mix of furniture that fits in the corporate image.

Is EF the global player that doesn't care about its locality or can Zurich benefit from EF and their cultural exchange dogma?







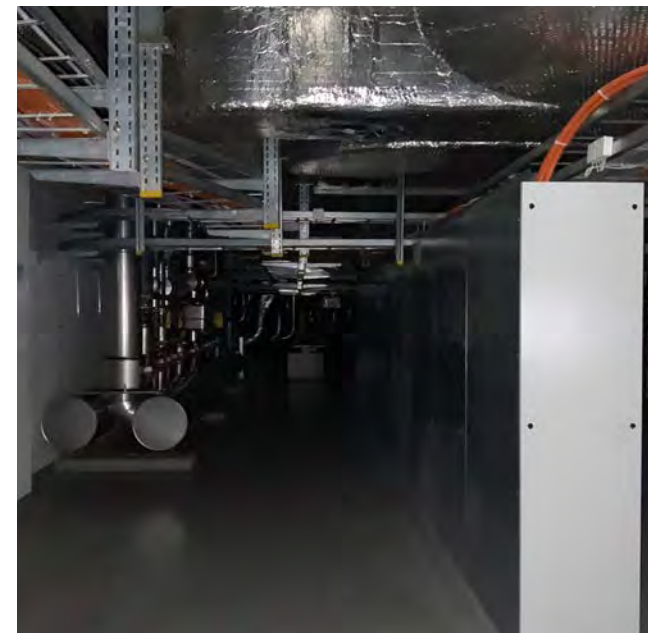
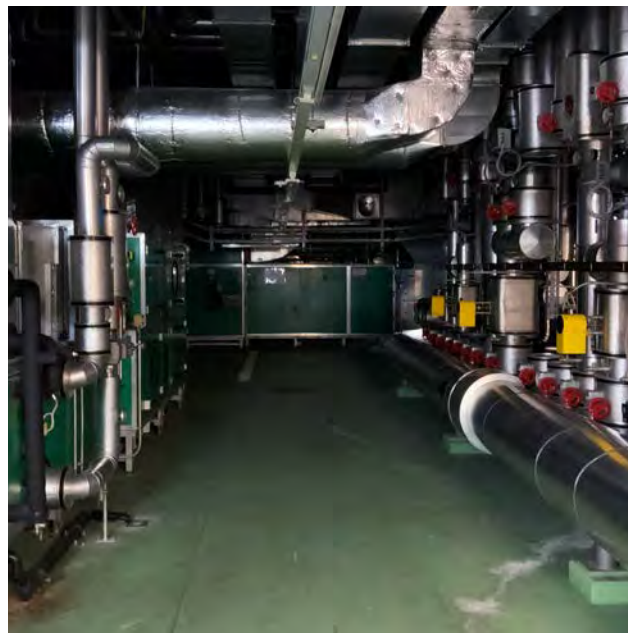
20. PARANORMAL ACTIVITY

**Very unusual - if not paranormal activity
- since nobody except the facility man-
agers really come down here.**

**A world without humans
Only their traces
And gases
And Energies**



**On a routine tour through the machine
halls and storage rooms (around 30% of
the buildings volume) one could hear a
muffled scream -**



**Without light working cycle by cycle as if
the ,inhabitants' had a soul of their own.**

**We froze for a moment when the rythmic
pounding was interrupted by a louder
scream.**





warmer air is blowing towards us and at the end of the tunnel there is a light and briefly a silhouette to be seen...

We follow it to see..



**It comes from behind this door.
I wonder who this was built for -
or is it maybe a gateway to a different
world?**



**It was only the doll that has moved just a
little, barely noticable.**

**This is one of the only ready-mades of
Fischli/Weiss's „Untitled, For Börse Zü-
rich“ that still is at its original place.**

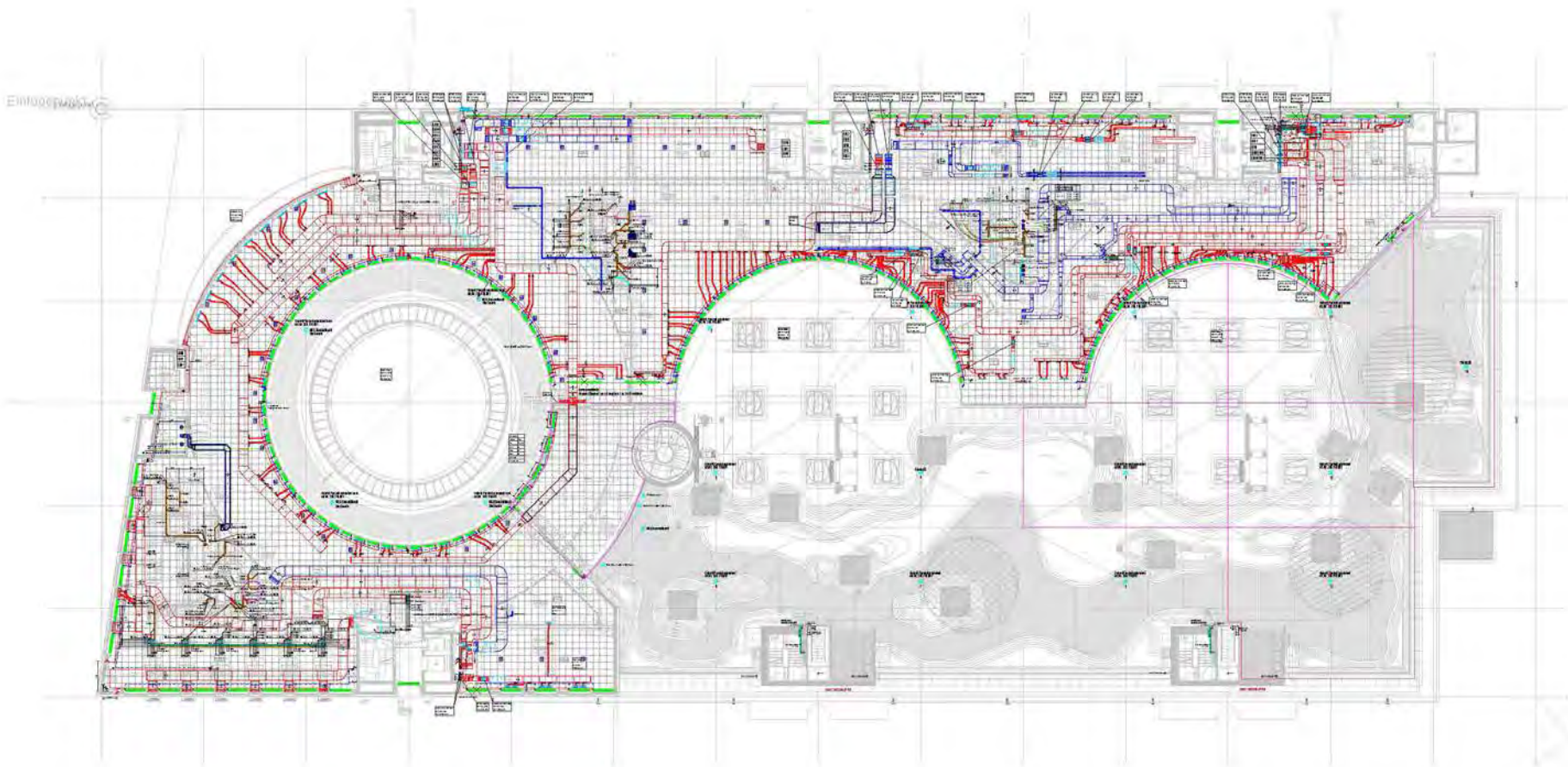




21. POWER IS POWER

With over 6 GWh of energy consumption EF as owner of the building qualifies as a „Grossverbraucher“ (min. 0.5 GWh/a per location). Thus, the canton can oblige an enterprise to take actions in order to increase the energy efficiency of a building.

They were able to do so - with the recent conversion of the building by Stücheli Architekten - by simply reactivating the heat pump and gain energy for heating and cooling from lake water that is around 7 degrees throughout the year. Automatic air flow through vents in the floor and cooling panels on the ceiling make sure, that energy losses through open windows are avoided.





ENERGY CONSUMPTION (gewichtet, mit HGT-Korrektur) 2020:

1'277'196 kWh from fossil energy sources
4'736'000 kWh from energy grid

6'013'196 kWh/a this amount of energy equals
420'923'720 Cups of coffe a year and
1'153'215 cups of coffee a day

Energyefficiency of the building: 132.7%:

1'966'800 kWh gains from HEAT PUMP

With their gains they could pour
137'676'000 cups of coffee a year and
377'194 cups of coffee a day.

COST

Day-price currently: ca. 0.27 CHF / kWh
Night-price currently: ca. 0.16 CHF / kWh

Daily Average Price ca. 0.24 CHF / kWh

1'443'167 CHF/year (~~EWZ-Calculator-tool: 1'182'802 CHF~~)

BECAUSE OF THE BUILDINGS OWN TRANSFORMATOR-STATION IT CAN GET CHEAPER CURRENT AND COULD POSSIBLY PROVIDE ENERGY FOR THE SURROUNDING BUILDINGS. AND WITH THE BONUS THEY GET FROM REACHING EFFICIENCY GOALS THEY EVEN PAY LESS.

approx. 40'000 CHF/month or 480'000 CHF/year
minus Energy-efficiency bonus (approx. 2'000 CHF/month)

= 456'000 CHF/year energy costs.



22. COFFIN FOR SALE

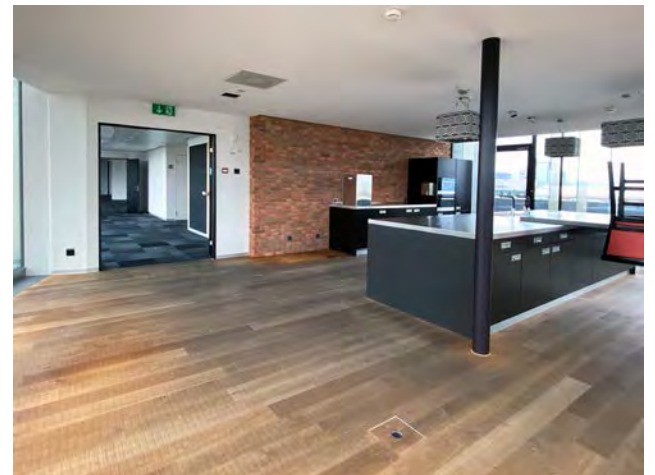
3rd floor

2'242,7 m² x 600 CHF/ m²a

= 1'345'620 CHF/a missed income

x 5 a (empty since 2017) = 6'728'100 CHF missed income





6th floor

1'187,6 m² x 700 CHF/ m²a (empty since 2022)

= **831'320 CHF/a** missed income





23. THE DEVIL IS IN THE FACADES



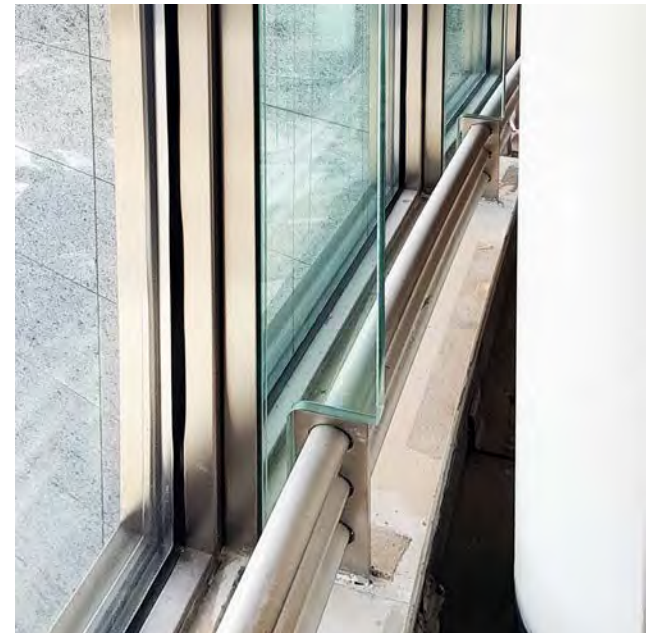
9'980 m² granite facade (30mm)
(x 34 kg CO₂/m²)
= 339'320 kg CO₂

9'980 m² stone wool
(998 m³ x 1.19 kg CO₂/m³)
= 1'188 kg CO₂

4'860 m² windows

474 m² Aluminium frames
(x 133 kg CO₂/m²)
= 63'042 kg CO₂

4'386 m² double glass windows
(x 44.4 kg CO₂/m²)
= 194'738 kg CO₂



14'840 m² = 598'288 kg CO₂

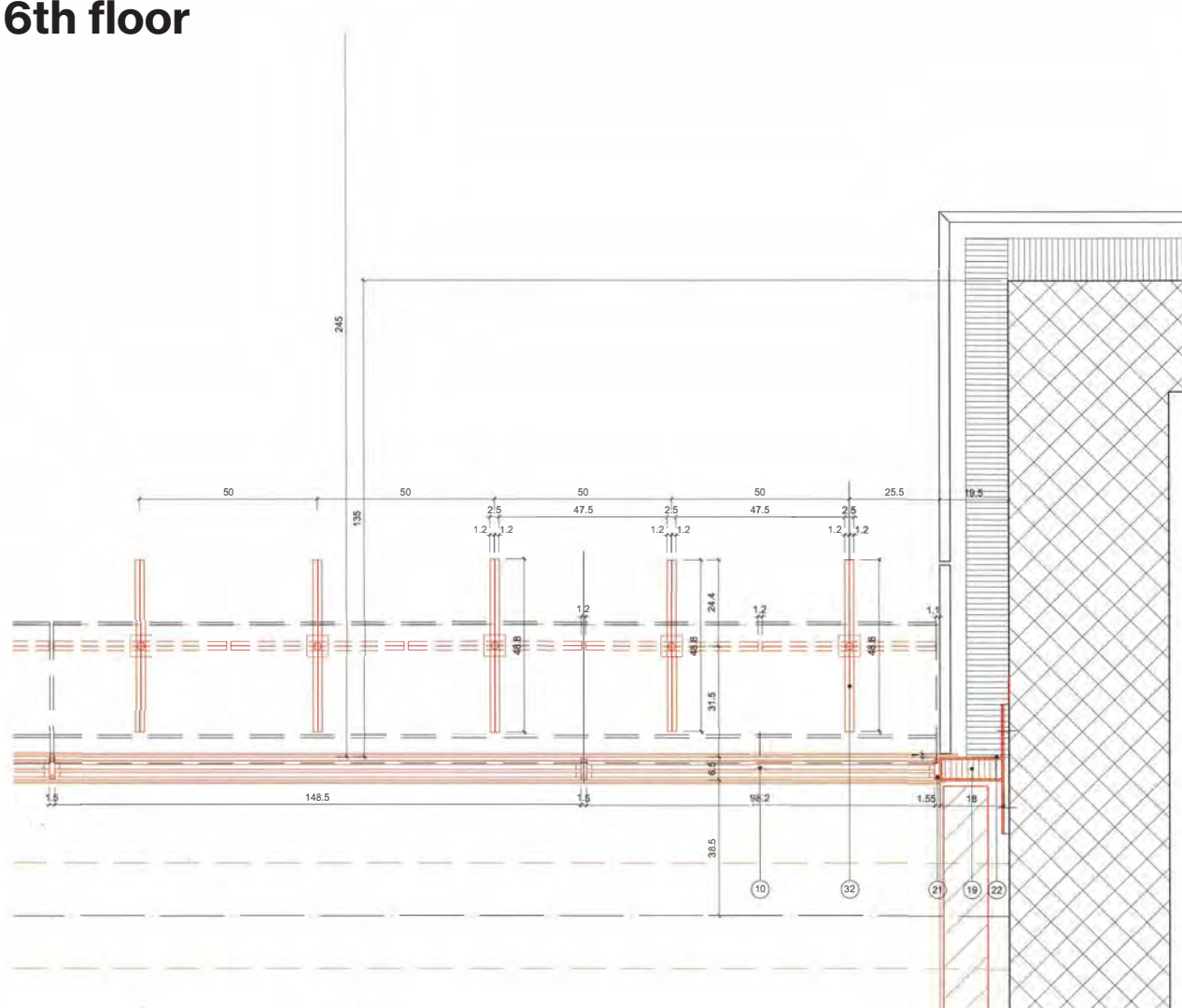
1 m² = 40,3 kg CO₂

To capture this amount of CO₂ 75* Olive trees would have to grow for 319 years.
(with an average capture of 25 kg a year)

*My father looks after 75 olive trees that produce around 600 liters of oil a year.



6th floor



Facade Plan (floor section) 1:20

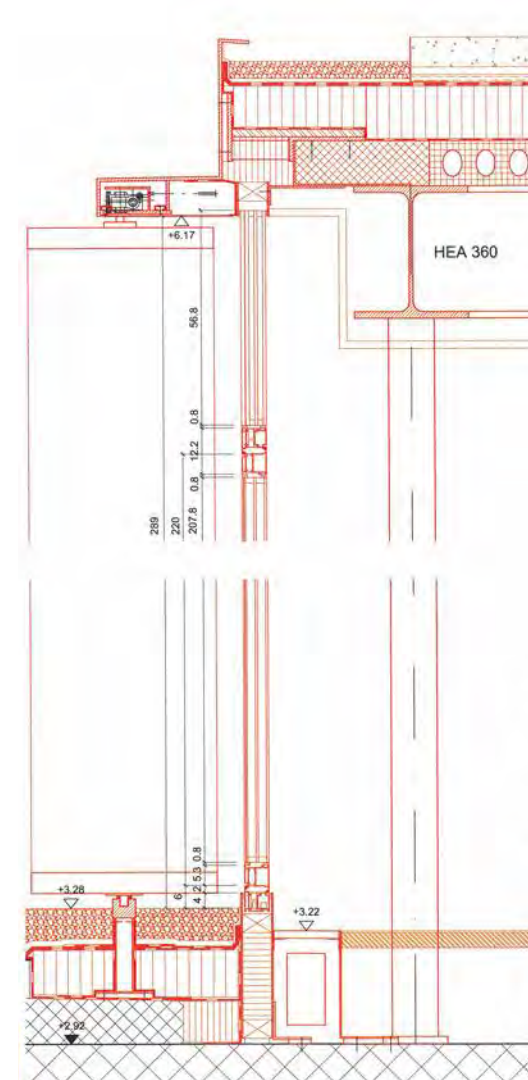
Facade plans of the roof extension, 6th floor.

Due to the large grid (9mx9m) of the support structure and the rather soft ceilings of the building, damages (ruptures) on the walls in the 5th floor had to be repaired.

Also did the low profits of the housing functions lead to the conversion of the 5th floor into office spaces and a roof extension.

The lightweight structure roughly follows the facade.

(Plans by Weber Hofer + Partner)



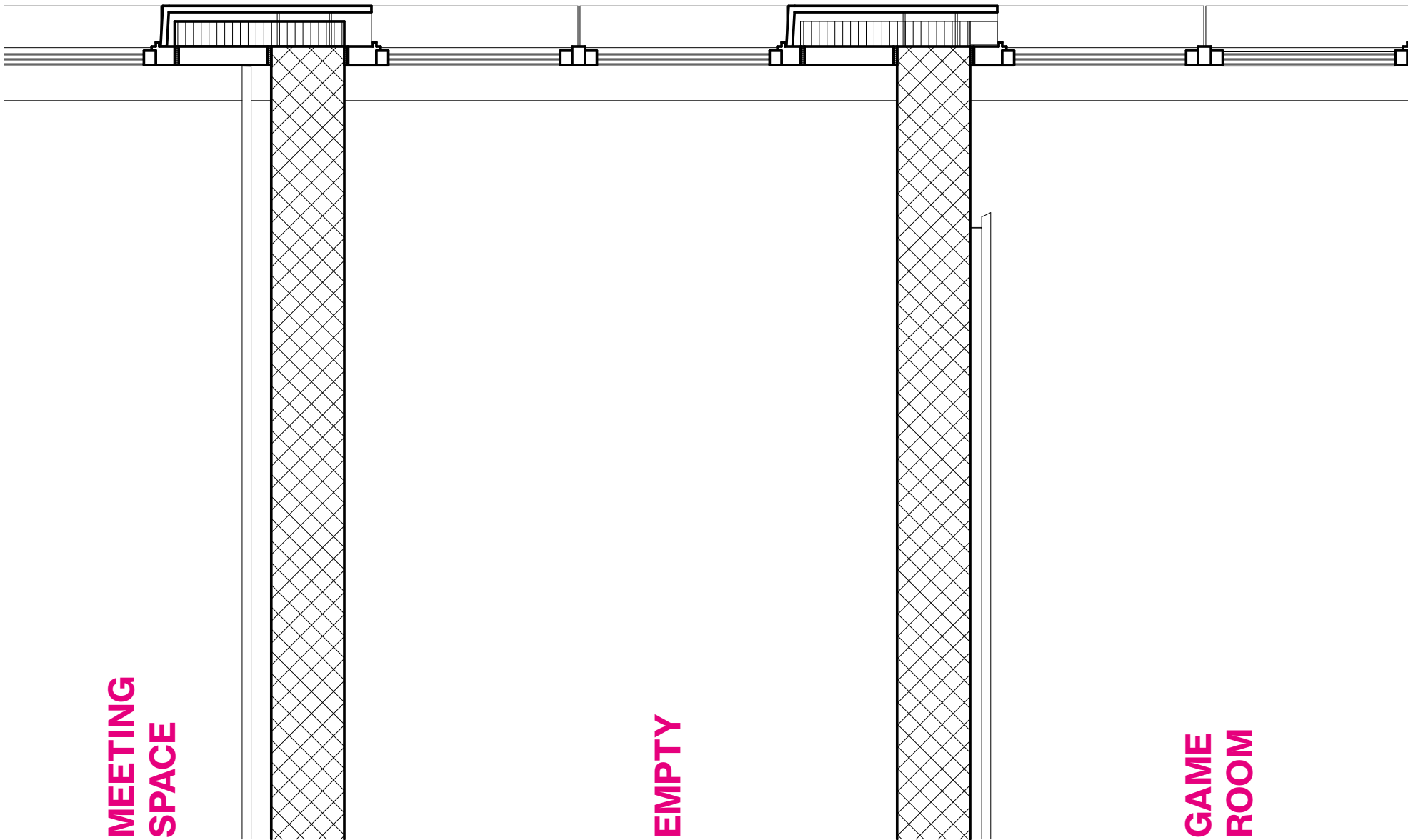
Facade section 1:20



4. OG

3. OG

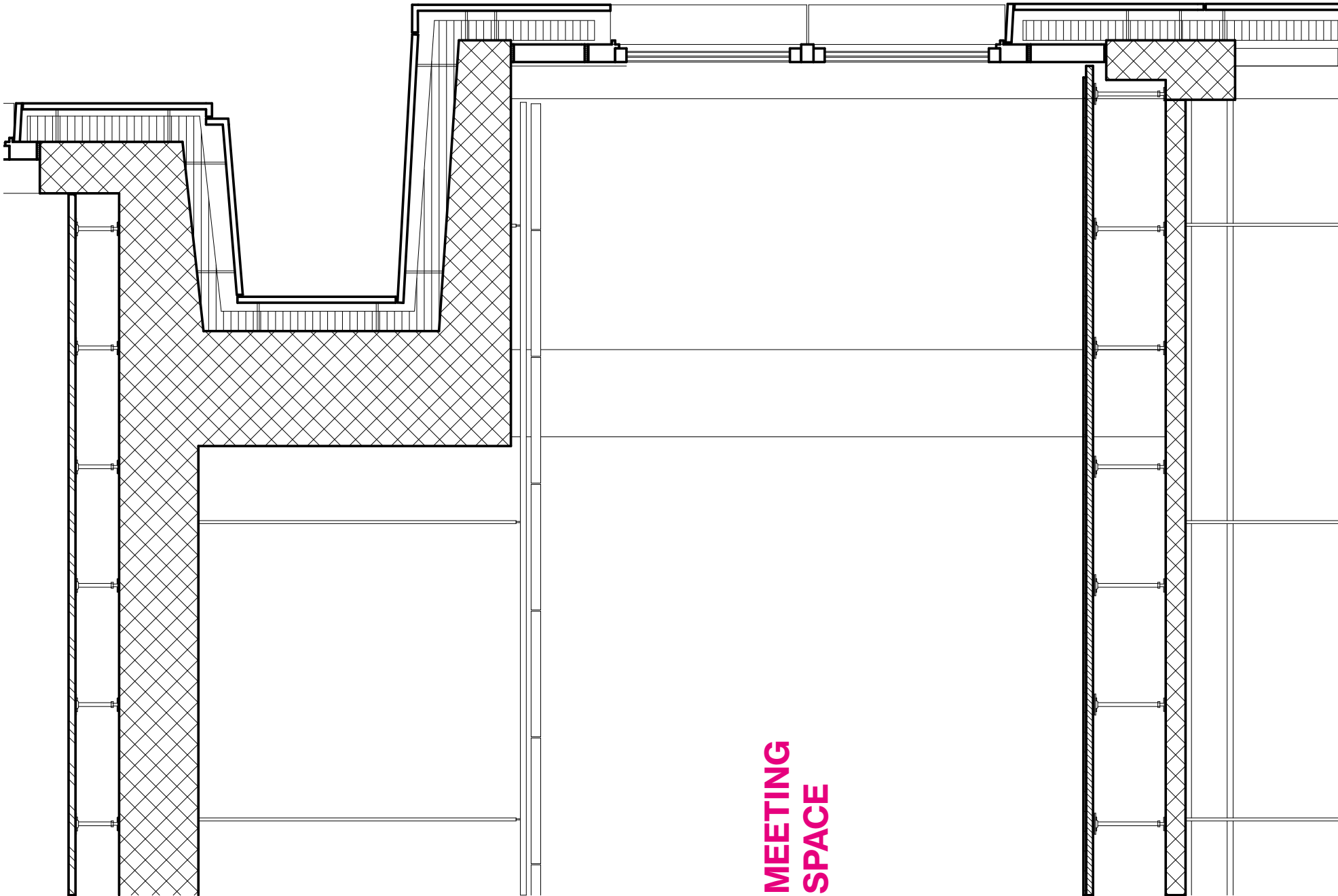
2. OG



MEETING
SPACE

EMPTY

GAME
ROOM



**MEETING
SPACE**

1. OG

Facade section lower floors 1:25



24. ARE YOU SAFE AND SOUND?

SOUTH
YOU'RE WAITING FOR YOUR TRAM AND SO DO OTHERS, THERE'S NOT MUCH TO LOOK AT EXCEPT FOR THE TWO LARGE BUILDINGS YOU ARE STANDING BETWEEN.



ENTRANCE/ COURTYARD
NOT VERY RELAXING TO HAVE ONE'S BREAK HERE.



LUNCH
MOST OF THE EF PERSONEL EATS THEIR LUNCH IN HOUSE. 7 KITCHEN DESKS, MICROWAVES AND COFFEBARS MAKE IT HARD TO LEAVE

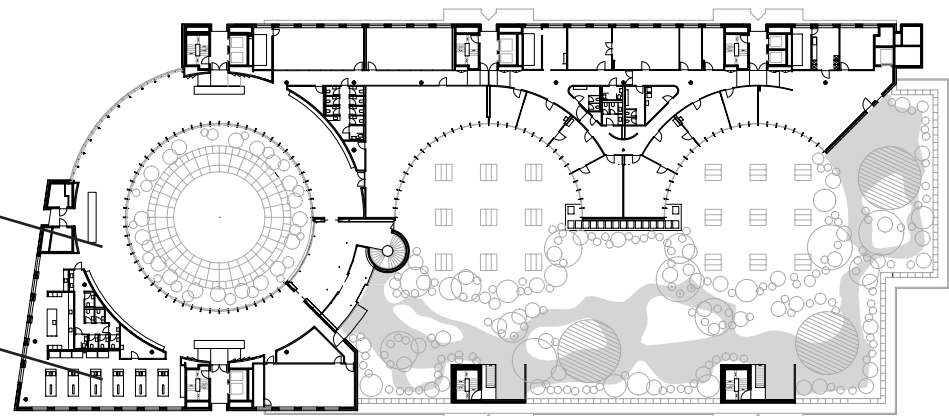


BOTANICAL GARDEN
YOU STROLL AROUND IN THE OLD BOTANICAL GARDEN OF ZURICH. FROM INSIDE THERE ARE NOT MANY BUILDINGS TO BE SEEN.... EXCEPT FOR ONE, CAN YOU GUESS WHICH ONE?

WEST
LOUD MOTOR NOISES. CIGARETTE SMOKERS AND SOME KIDS RUNNING HOME ON THEIR LUNCH BREAK



NORTHWEST
LOOKING AT THE CONSTRUCTION SITE BETWEEN THE CITY HALLENBAD AND THE NEUE BÖRSE. THERE'S ALMOST NO SPACE TO BE OUTSIDE AS A GUEST OF THE HALLENBAD.



EAST
IT IS BEAUTIFUL TO WALK ALONG THE SCHANZENGRABEN. ONE HEARS BIRDS, RAINDROPS TRICKLING DOWN FROM THE LEAVES OF THE TREES. PARADISE - IF IT WASN'T FOR THE SHADOW CASTER OF A BUILDING



IN THE TOWER
IN THE OLD WATER TOWER THERE IS NOW A GYM ON THREE FLOORS. IT IS USED BY THE WATERPOLO TEAM OF ZURICH.





25. THIS IS BATSHIT CRAZY

- A GIMMICK

Based on Jakob Walter's Master Thesis
„Cohabitation Podcast“
- <https://cohabitation-podcast.ch> -
I imagined the scenario where a bat
would inhabit the building thus making it
protected - since the bat (braune lang-
ohrfledermaus) itself is also protected in
switzerland.

This little animal would cause a catas-
trophe for the investors and/or owners
of the building as they cannot increase
their profit - for as long as the bat inha-
bits the building.

The perspective of the bat and how it
explores and „sees“ the building is going
to be simulated as a VR-experience by a
variation of Batvision. (work in progress)
- <https://www.batvision.ch>



how a bat sees the bench (batvision screenshot)





25. THE OVERTURN



Auf den ersten Blick nichts Neues. Der zweite Blick staunt.

Revision der Moderne

Für Peter Märkli ist die Materialwahl keine Detailfrage. Der Architekt interpretierte die Fassade eines Bürohauses in der Stadt Zürich neu - mit dem alten Stein.

Axel Simon 01.02.2016 17:27

Für Peter Märkli ist die Materialwahl keine Detailfrage. Der Architekt interpretierte die Fassade eines Bürohauses in der Stadt Zürich neu - mit dem alten Stein.

Was genau ist anders als vorher? Die Brüstungsbänder aus schwarzem Granit hatte das Bürohaus von 1967 schon vor der Sanierung. Die Fensterbänder auch. Beim zweiten Blick fallen die stehenden Bauteile ins Auge, die sich zwischen den Fenstern von Brüstung zu Brüstung spannen. Mit Kapitell und Basis sehen sie aus wie kleine Pilaster. Auch sie sind schwarz, nur matter als die polierten Steinplatten. Der dritte Blick zeigt, dass diese Pilaster wohl aus Kunststein sein müssen: Schwarze Einsprengsel sitzen im grauen Grund, bei den Granitplatten ist es genau umgekehrt. An der Vorderseite sind die Pilaster poliert, an den Seiten jedoch nicht. Im Mezzanin fehlen ihnen Kopf und Basis, stattdessen springen dort der obere und der untere Teil etwas zurück, und Balken aus dem gleichen Material fassen die Fenster zu einem Band

Either the catastrophe is avoided or we're amidst it. The ,Neue Börse' needs to change in order to survive the next ones.

The reception of the building will be key - it needs to overcome the image of the unwanted one and become an ark that can withstand the urge to be knocked down.

Can that goal be achieved by simply altering the facade as in the Project (seen above) by Peter Märkli or does the building need to adress a wider public again in order to become part of the ,genius loci'?

The empty spaces in the upper floors can certainly be a start to rethink the building (almost) from scratch.

