

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 22 (1968)

**Heft:** 1: Bürobauten : Planung und Realisation = Bâtiments administratifs : planifications et réalisations = Office buildings : planning and realization

**Artikel:** Hotel "Imperial" in Tokio : ein Kommentar

**Autor:** Speidel, Manfred

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-333178>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.02.2026

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

Durchschnitts- und Grenzwerte der Kosten je Arbeitsplatz, untergliedert nach nichtklimatisierten und klimatisierten Einzelräumen und Großraumbüros

	Anzahl der Objekte	Flächenbedarf je Arbeitsplatz m <sup>2</sup>	Durchschnittskosten je Arbeitsplatz DM/Pl	Minimal- und Maximalkosten je Arbeitsplatz bei mittl. Flächenbedarf DM/Pl
nichtklimatisierte Einzelraumbüros	34	11	13 679,03	
		12,5	15 544,35	9 545,87
		14	17 413,38	24 738,25
klimatisierte Großraumbüros	7	11	26 062,44	
		12,5	29 616,41	16 440,75
		14	33 170,38	49 725,87
klimatisierte Einzelraumbüros	5	10	16 903,00	
		11,5	19 438,45	11 981,27
		13	21 973,90	29 919,55

Struktur der Verwaltung gebietet, auch mit Werten über 13 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz rechnen müssen. Der Flächenbedarf je Arbeitsplatz ist so zu verstehen, daß alle erforderlichen Verkehrsflächen, Zäsuren, Flächen für Garderoben, Pausenräume, Besprechungsplätze usw. darin enthalten sind. Hierauf sei ausdrücklich aufmerksam gemacht, da dies für Gebäude mit Einzelräumen anders definiert werden muß. Über den Flächenbedarf je Arbeitsplatz in Einzelraumbüros liegen keine statistischen Untersuchungen mit eindeutigen Ergebnissen vor. In der Literatur findet sich nur bei Joedicke, «Bürobauten», Verlag Hatje, Stuttgart 1959, der Hinweis auf einen Flächenbedarf von 8,5 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz! Dieser Wert ist theoretisch ermittelt unter der Annahme dichtester Belegung mit 2, 3, 5 oder mehr Arbeitsplätzen je Raum ohne Berücksichtigung jener nur mit einer Person belegten Einzelräume sowie der Besprechungs- und Sitzungszimmer usw. Es wurde versucht, im Zuge dieser Arbeit neue Erfahrungswerte zu ermitteln. Für alle untersuchten Objekte wurden die Kopffzahlen der Belegung ermittelt und ins Verhältnis zur Bürofläche gesetzt. Auf diese Weise ergab sich für die Einzelraumbüros ein Durchschnittswert von 12,5 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz mit Grenzwerten von 11 bis 14 m<sup>2</sup>. Dieser Wert berücksichtigt – im Gegensatz zu dem oben aus Joedicke zitierten theoretisch möglichen Mindestwert – die tatsächlich vorhandene Art der Möblierung, die normalerweise erforderlichen Sitzungs- und Besprechungszimmer und die echten Einzelräume. Die für die Führungskräfte zur Verfügung stehenden Einzelräume erfordern 20 bis 30 m<sup>2</sup>

je Arbeitsplatz oder noch mehr und erhöhen entsprechend den Durchschnittswert. Wenn aus der Praxis gelegentlich berichtet wird, daß in Gebäuden mit Einzelräumen auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Anzahl echter Einzelräume sehr niedrige Durchschnittswerte von nur 8 bis 9 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz erreicht werden, so sind solche Berichte nur unter großem Vorbehalt hinzunehmen. Sorgsam überprüfendes Material aus einem chemischen Großbetrieb liegt dem Verfasser dieser Arbeit vor. Dort liegt der Durchschnitt tatsächlich bei 8,5 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz. Aber unter welchen Bedingungen? In einem Zustand stärkster Expansion, während ein Neubau schon ins Auge gefaßt wird, muß sich die Verwaltung mit einer äußerst dichten Belegung abfinden, die nur durch überwiegende Anordnung von Dreier- und Fünferblocks möglich wird. Wir wissen heute, daß diese Möblierung von allen möglichen Möblierungen die ungünstigste ist und daß bei Fünferanordnung Raumtiefen von mindestens 6 m (ohne etwaige Wandschränke) erforderlich sind. Vorstehende Analyse brachte sogar den Nachweis, daß in einzelnen Räumen mit Fünferblocks nur 4,8 m<sup>2</sup> je Arbeitsplatz zur Verfügung standen, ein Grenzfall, der für eine Neuplanung alles andere als ein Richtwert sein kann. Da zu erwarten ist, daß die Kosten je Arbeitsplatz, in Abhängigkeit vom Großraumbüro einerseits und vom Einzelraumbüro andererseits, schwanken und bei Gebäuden mit Einzelräumen wiederum stark von der Klimatisierung abhängig sind, wurde eine weitere Auswertung nach diesen Gesichtspunkten vorgenommen.

Angesichts der durchaus beschränkten Zahl der Untersuchungsobjekte rühren die Durchschnittswerte für Großraumbüros leider nur von 5 Objekten her und die der übrigen, das heißt der nichtklimatisierten Einzelraumbüros, von 34 Objekten. Es darf also weniger das zahlenmäßige Endergebnis als die erkennbare Tendenz der Kostenentwicklung als Ergebnis dieser Untersuchung gesehen werden. Die relativ hohe Zahl von etwa 29 600 DM je Arbeitsplatz im klimatisierten Einzelraumbüro bedarf einer Erklärung. Dieser Durchschnittswert wurde aus 7 Objekten ermittelt, von denen 2 auffallend teuer sind. Vielleicht ist aber die Tatsache, daß diese teuersten aller untersuchten Objekte gerade in dieser Gruppe zu finden sind, wiederum kein Zufall. Beim Einzelraumbüro ist in unseren Breiten die Klimatisierung keine unabdingbare Forderung. Wo man sie antrifft, entspricht sie offensichtlich der Tendenz, über das unbedingt Notwendige hinaus ein übriges zu tun. Wenn also bei Einzelraumbüros zur Klimatisierung übergegangen wird, darf man annehmen, daß ohnehin relativ hohe Ansprüche gestellt werden und die Gesamtkosten des Objektes ohnehin weit über dem Durchschnitt liegen. Typisch scheint auch zu sein, daß die beiden vorerwähnten Objekte in den letzten Jahren der Untersuchung entstanden sind, das heißt also in einer Periode, in der die Qualitätsansprüche in der Bundesrepublik das bisher höchste Maß erreichten. Dagegen stammen die meisten der preiswerteren und billigeren Objekte aus den früheren Jahren, als die Ansprüche noch wesentlich bescheidener waren. Diese Tatsache hat nichts mit dem Steigen der Bau-

preise zu tun. Dieses findet bei jedem der untersuchten Objekte ohnehin seine Berücksichtigung. Bei der Betrachtung der Tafel fallen insbesondere zwei Werte auf: Der Arbeitsplatz im klimatisierten Großraum kostet im Durchschnitt etwa 19 400 DM, im nichtklimatisierten Einzelraumbüro 15 500 DM. Bei der Propagierung des Großraums ist anfänglich viel mit der Wirtschaftlichkeit des Großraumes argumentiert worden. Das Ergebnis dieser Arbeit zeigt, daß hier Zurückhaltung geboten ist. Andererseits darf man nicht außer acht lassen, daß Großraumbüros und nichtklimatisierte Einzelraumbüros eigentlich gar nicht vergleichbar sind. Um die Durchschnittswerte von 15 500 DM je Arbeitsplatz im nichtklimatisierten Einzelraumbüro und von 19 400 DM je Arbeitsplatz im klimatisierten Großraumbüro miteinander zu vergleichen, müßte man zu ersterem den zusätzlichen Aufwand für eine Klimatisierung zuschlagen. – Bedient man sich des in der Untersuchung ermittelten Durchschnittswertes von 16% und zählt diese 16% zu den 15 500 DM hinzu, so kommen sich die Werte schon wesentlich näher, obwohl auch dann noch der Vergleich zugunsten des Einzelraumbüros ausfällt. Natürlich ist die Klimatisierung nicht der einzige Qualitätsunterschied dieser beiden Gebäudetypen, beispielsweise wirken sich auch die Textilfußböden und die akustischen Maßnahmen im Großraum in ähnlicher Weise aus. – Wenn allerdings alle diese qualitätserhöhenden Maßnahmen im Einzelbüro ergriffen werden, dann ist der Arbeitsplatz im Großraumbüro billiger.

## Hotel «Imperial» in Tokio

Ein Kommentar

Das Hotel «Imperial» in Tokio, erbaut von Frank Lloyd Wright 1916 bis 1922, wurde im November 1967 geschlossen und im Dezember abgebrochen. An seiner Stelle wird ein sechzehngeschossiges Hochhaus auf viergeschossigem Flachbau errichtet, das bis zur Weltausstellung 1970 in Osaka fertiggestellt sein soll. Der Architekt ist Teitaro Takahaschi, der sich mit dem Annex zum alten Hotel «Imperial» allerdings nicht viel Ruhm erworben hat. Das Komitee zur Erhaltung des Hotels «Imperial» versuchte seit Juli dieses Jahres namhafte Architekten, Künstler, Geschäftsleute usw. durch Rundschreiben zu einem Protest aufzurufen. Proteste kamen aber

meist nur aus dem Ausland (die meisten aus den USA): B. Zevi, J. M. Richards, Max Bill, P. Smithson, N. Pevsner, D. Neutra, J. Utzon, Y. Scully und andere appellierten an Premierminister Sato, das Bauwerk als kulturelles Erbe nicht nur Japans, sondern der gesamten Welt zu erhalten. Die Öffentlichkeit Tokios, deren große Parties im «Imperial» stattfanden, nahm wenig Anteil an dem Schicksal eines ihrer wenigen erhaltungswürdigen Erbstücke: um ein «important cultural property» werden zu können, müßte es schon ein Tempel von wenigstens vor der Mitte des 19. Jahrhunderts sein; um ein «historisches Denkmal» zu werden, müßte es noch 5 Jahre warten (ab 50 Jahre). Die derzeitige Regierung ist zu opportunistisch gegenüber Interessengruppen, als

daß sie ernsthaft dem Willen des Besitzers widerspräche, und die Stararchitekten sind desinteressiert. Antonin Raymond, der Miterbauer und Pionier moderner Architektur in Japan, findet, es sei das Schicksal jedes großen Architekten, daß seine Bauten einmal abgerissen würden (und Wright würde in seiner Bedeutung sowieso überschätzt). Und doch muß es als fragwürdig bezeichnet werden, einen der Schätze der Weltarchitektur der Achtlosigkeit der Stars oder dem Starrsinn eines alten Mannes zu opfern, der seit der Übernahme des Hotelmanagements in den zwanziger Jahren sowohl Wright wie sein Bauwerk gehaßt zu haben scheint und der offensichtlich nie viel Sorgfalt aufgewendet hat, das Bauwerk



in gutem Zustande zu erhalten (der märchenhaft skulpturierte Bankettsaal wurde nach einem Brand in vereinfachter Form wieder zusammengebastelt), und dessen einziges Argument ist, die Reparaturkosten seien zu hoch, der Profit zu gering; er scheint gerne die Chance zu missen, durch einen Konnex von Wrights Bau zusammen mit einem Neubau eine der großen Attraktionen Tokios zu schaffen, das außer Tanges Sporthallen fast keine besitzt. So ist Wrights Bau heute zum Teil unbrauchbar geworden, viele Räume sind unbenutzt, die Hotelzimmer ohne genügenden Komfort. Und ... wer auch soll immer die Tausende von Reliefs und Gesimse abstauben, die Risse und Wasserflecken reparieren, Teile des Gebäudes, die im Schlammgrund abgesunken sind, wieder heben; wer mag den Stacheldraht um das Gebäude und die Fensterbalkone, damit er vor Eindringlingen sicher sei? Die Zierde der Innenhöfe sind rosa-grau gestrichene Klimakanäle, die Fassaden durch kleine Klimakästen bereichert; der Tuffstein der Außenwände zerbröckelt rasch unter Regen und Abgasen; Präsident Tetsuzo Inumaru hat das Gebäude nochmals 10 Jahre lang verkommen lassen, seit er bereits 1958 an seiner Stelle einen Neubau zu den Olympischen Spielen 1964 erstellen wollte; dies wurde damals durch eine Pressekampagne verhindert.

... und trotzdem: Das Hotel «Imperial» ist mit seinen Hallen, Lobbys, Galerien und Gängen noch immer eines der faszinierendsten Stücke Welt, die Wright sich erdacht hatte, eine zauberhafte Märchenwelt voller Überraschungen, deren Vielfalt visueller Ereignisse sich keiner beim Durchwandern entziehen kann; eine Realisation von Finsterlins Traum einer Riesenhohlplastik, die in nicht endender Abwechslung über die vielen verschiedenen Ebenen innerhalb und außerhalb des Hauses über Engpässe zu weiten Räumen, über dunkle Stufen zu lichten Höhlungen mit Durchblicken und Überschneidungen führt an vielfach durchbrochenen und reliefierten Begrenzungen vorbei über die Treppenhohlskulpturen, überdeckt von Hunderten von Ornamenten, die die ästhetischen Botschaften aus den großen Dimensionen der konkav-konvexen Raumschulptur in die kleinsten Details kontinuierlich weiterführen. Mag das nun an Tempel der Maya erinnern oder nicht, Wright hat hier ein Ensemble von Höhlungen, Skulpturen und Relieferungen zu einer höchst komplexen Struktur zusammengefügt, die zur Zeit keiner Instanz ist zu erreichen – ganz zu schweigen von dem Geniestreich eines erdbebensicheren Tragwerkes auf etliche Meter tiefem Schlammgrund. Wer ein Beispiel von Umweltgestaltung sucht, das fähig sein soll, unsere Erfahrungen zu bereichern – im ökologischen Sinne einer Vermittlung von Raum-erlebnissen – und unsere Sinne zu berücken – im Sinne der Übermittlung ästhetischer Botschaften –, hier hat Wright eine Welt erfunden, in der es eine Lust ist, sich durchführen und von der unendlichen Vielfalt überraschen zu lassen oder an irgendeiner Stelle sich einzuwohnen.

... und trotzdem: Tokio, die größte, häßlichste und chaotischste Stadt der Welt, gibt leichten Herzens eines

ihrer wenigen erlebniswürdigen Bauten her, die Stadt, die heute schon ihre 11 Millionen Einwohner traktiert, wie sich Hieronymus Bosch es weniger phantasievoll erst für die Hölle ausgedacht hatte: Hektisch rennend, schiebend, stoßend und tretend verbringen sie jeden Tag 2 bis 3 Stunden im Krach und Gedränge der Bahnen, im Gestank der Subways und im Catch der überfüllten, gehsteiglosen Straßen. Ist es da nicht nur konsequent, wenn man einen letzten beschaulichen Platz, einen verrückt ornamentierten, nutzlos zum bloßen visuellen Vergnügen geschaffenen Bau, einen Zwerg in der Umgebung sturer achtgeschossiger Bürobauten, endlich durch glatte Marmorhallen und einen Turm, der seine Umgebung um das Doppelte überragt, mit neuesten elektronischen Anlagen ersetzt, um ein Monument und Symbol für das Supersonic-Zeitalter darzustellen, wie Präsident Inumaru es sich vorstellt?

Es scheint schon zu einem Gesetz geworden, daß in der Zeit kompliziertester Geräte, Anlagen und Steuerungen, die mit allem Aufgebot menschlicher Phantasie konstruiert werden, die Umwelt des Menschen primitiv werden muß, wo der Kapitalismus unter dem Deckmantel des technischen Fortschrittes sich als fades Empire zu verkleiden liebt. Im Clinch der Geschäftswelt Tokios wären restaurative Ideen allerdings geradezu absurd. Aber ... ist es noch immer das Recht eines Volkes und einer Regierung, seine Kulturgüter mutwillig zu zerstören? Alle Vorschläge, das Hotel «Imperial» auf anderem Platze wieder aufzubauen – wie auch kürzlich der Tokioter Oberbürgermeister die Witwe Frank Lloyd Wrights zu trösten suchte –, haben drei Fehler: Erstens dauert das etwa 3 Jahre, zweitens kostet es immense Summen, die wohl kaum durch Stiftungen zusammengebracht werden dürften, und drittens bedeutet das Herausnehmen des Gebäudes aus seinem Kontext eine fade Restauration. Wir brauchen nicht ein Museum mehr, sondern in der Mitte Tokios diesen Bau im Gebrauch: Vorschläge dazu gab es; zum Beispiel ein Hochhaus neben oder über dem alten Bau zu errichten (allerdings von einem der talentierteren Architekten Japans), Wrights Hotel zu einem Shopping Center umzubauen, während Lobby, Speiseräume und Dachgärten weiterhin vom Hotel benutzt werden. «Es ist nicht schwer, zu errahnen, welch ein Touristen-Mekka das Gebäude werden würde», schreibt dazu der Verfasser. Aber weder Präsident Inumaru noch sein Architekt Takahashi, weder die Regierung noch die Stadtväter scheinen Lust gehabt zu haben, den Bereich des Hotels «Imperial» unter dem Standpunkt der Planung einer menschenwürdigen Stadtlandschaft betrachten zu wollen. (Die Regierung hätte die Möglichkeit gehabt, Einfluß zu nehmen, da das Gelände bisher Staatsbesitz ist und das Hotel bei einem Neubau es erst erwerben muß.) Für den achtzigjährigen Inumaru gibt es kein Zurück mehr. Endlich ist die Chance gekommen, das Erbe seines ehemaligen Kontrahenten Baron Okura loszuwerden. Baron Okura, der damalige Präsident des Hotels «Imperial», hatte nach einer Weltreise im Jahre 1915 Frank Lloyd Wright als Architekten für einen

Neubau des Hotels bestimmt; Wright folgte seiner Einladung 1916 und blieb bis zur Fertigstellung, 1922, in Japan. Baron Okura war es, der nach dem großen Erdbeben von 1923, in dem das Hotel «Imperial» als einziges Gebäude in der gesamten Umgebung unbeschädigt stehen blieb, Wright jenes denkwürdige Telegramm schickte: «hotel stands undamaged as monument of your genius hundreds of homeless provided for by perfectly maintained service congratulations».

Als zu gleicher Zeit das «Gästehaus der Regierung» in ein privates Hotel umgewandelt wurde, übernahm T. Inumaru das Management und damit die Kosten für seine Fertigstellung, was das angesetzte Budget um ein Vielfaches überschritt und Streit mit Wright ergeben hat.

Nachwort

Ratlos über all die starrsinnige Blindheit gehe ich über die Ginza, vorbei an den Hunderten gleißender Schaufenster zur gemütlichen Sapporo-Bierhalle.

Es stimmt alles, die geknickten Träger, die ornamentierten Kämpfer, die Seitennischen, ja selbst die vasenartigen Aufsätze an der Bartheke: getreue, vielleicht ein bißchen vereinfachte Repliken der Wandelhalle des Hotels «Imperial» eben aus Kunststein und grünen Klinkern, in den Zwischenfeldern figürliche Mosaiken, anmutig entblößte Mädchen bei der Reisernte, jedermann scheint sich hier wohlfühlen.

Lange vor Abbruch des Hotels «Imperial» hat ein Unbekannter erfaßt, daß man mit Wright durchaus attraktiv sein kann – natürlich etwas angepaßt an den Volkgeschmack. Ein Trost? Wenigstens im Kitsch werden hier wie auch anderswo die Kunstwerke noch überleben.

Manfred Speidel

