

# DEUTSCH-ASIATISCHE KOOPERATION: VOM EXPORT ZUM RE-IMPORT

GERMAN-ASIAN COOPERATION:  
FROM EXPORT TO REIMPORT

# FRANKEN ARCHITEKTEN IN VIETNAM

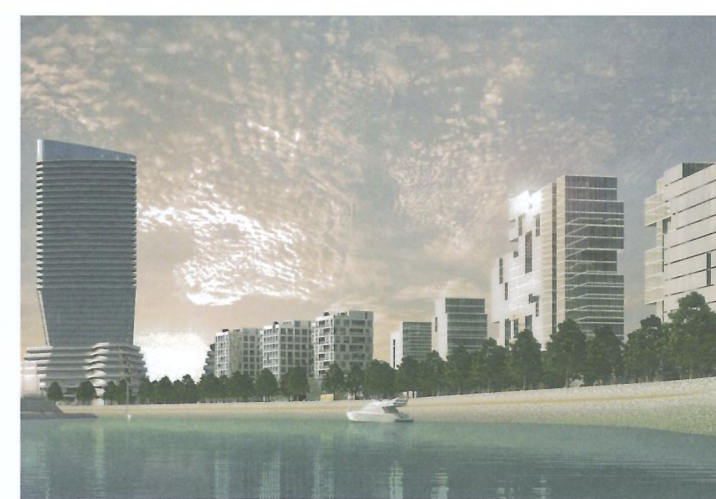
# FRANKEN ARCHITEKTEN IN VIETNAM

MATTHIAS ALEXANDER

# E2



Vogelperspektive der U-Sea City, einem neuen Stadtteil für die vietnamesische Küstenstadt Nha Trang am Südchinesischen Meer, Architekten: Franken Architekten | Bird's eye view of U-Sea City, a new district of the Vietnamese coastal city Nha Trang on the South China Sea, architects: Franken Architekten



U-Sea City, Promenade, Architekten: Franken Architekten  
U-Sea City, Promenade, architects: Franken Architekten

Franken Architekten sind die Ausnahme von der Regel. Üblicherweise reüssieren nur solche deutschen Architekturbüros im Ausland, die zuvor in der Heimat eine respektable Größe erreicht haben. Dies gilt besonders für den ostasiatischen Raum. Die Erfolge von AS&P, von Gerkan, Marg und Partner (gmp) und von KSP Jürgen Engel Architekten in China sind einige der bekanntesten Beispiele. Alle konnten Know-how in der Abwicklung von Großprojekten in Europa nachweisen, als sie in Ostasien auftraten.

Bernhard Franken konnte das nicht, als er sich vor drei Jahren nach Vietnam aufmachte. Sein Büro, das er gemeinsam mit Frank Brammer leitet, war mit rund 20 Mitarbeitern eher klein. Und es war bis dahin vor allem mit temporären Gebäuden aufgefallen, hauptsächlich mit Messebauten für BMW. Ein Brauhaus in Rheinhessen und eine riesige Werbeskulptur im Münchener Flughafen waren weitere wichtige Positionen auf der Projektliste. Aber dort fand sich kein Hochhaus, keine Fabrik, keine Bibliothek.

Inzwischen baut Franken ganze Stadtteile in Vietnam. Nach der Bruttogeschossfläche ist er zusammen mit von Gerkan, Marg und Partner der Primus unter den deutschen Architekten in dem Land, das immer noch von einer kommunistischen Einheitspartei regiert wird, längst aber nach den Gesetzen des Turbokapitalismus funktioniert. Franken hofft nun, dass der Erfolg im Ausland zurückstrahlt nach Deutschland. Ein erster Schritt dazu ist inzwischen gemacht.

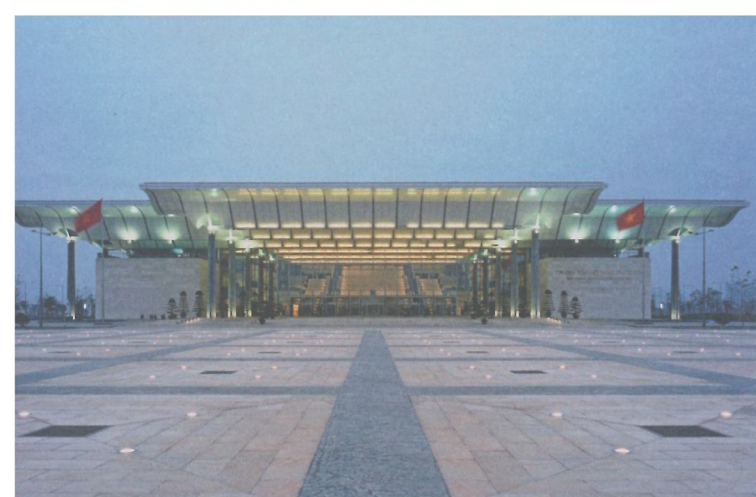
Am Anfang stand ein Zufall. Ein Freund Frankens, der einst als Kind vietnamesischer Flüchtlinge, sogenannter Boatpeople, nach Deutschland gekommen war, stellte den Kontakt zu einem potenziellen Kunden in Vietnam her. Es handelte sich um Nguyen Tri Dung, Developer, Investor und Bauunternehmer in einer Person. Dieser machte sich ein Bild von den Projekten, die Franken Architekten in Deutschland realisiert hatten, nicht zuletzt von jenen für BMW. Dass er selbst Fahrer eines Autos der bayerischen Marke ist und auch Baumaschinen aus dem deutschsprachigen Raum über alles schätzt, war ein wichtiger Anknüpfungspunkt: Der Respekt vor deutscher Ingenieurleistung wurde auf die ihm damals noch unbekanntem Architekten projiziert – eine Erfahrung, die auch andere Baumeister immer wieder machen.

Franken Architekten are the exception to the rule. German architecture firms normally only stand a chance abroad if they have already reached a respectable size in their own country. That is particularly true for East Asia. The successes in China of AS&P, von Gerkan, Marg und Partner (gmp) and KSP Jürgen Engel Architekten are prominent examples. At the time of their debuts in East Asia, they had all amply demonstrated their expertise in conducting major projects with their work in Europe.

This was something Bernhard Franken could not offer when he made his way to Vietnam three years ago. With 20 employees, the office he and Frank Brammer headed was actually quite small. And until then it had merely made a name for itself with temporary buildings, mainly exhibition stand construction for BMW. Other important projects included a brewery in Rheinhessen and a huge commercial sculpture at Munich Airport. No high-rises, factories or libraries.

Today, Franken builds entire urban districts in Vietnam. With regards to gross floor area, along with von Gerkan, Marg und Partner he heads the list of German architects in a country that is still under one-party communist government but functions according to turbo-capitalist rules. Franken hopes that his success abroad will reflect back to Germany. It looks like he is on his way.

Pure chance helped him at the beginning. A friend of Franken's in Germany, the child of Vietnamese "boat people" refugees, referred him to a potential customer in Vietnam: developer, investor and building contractor Nguyen Tri Dung, who checked out the projects Franken Architekten had carried out in Germany, including the ones for BMW. The fact that he himself drives a car by the Bavarian manufacturer and thinks very highly of construction machinery from German-speaking regions was an important link: he projected the respect he had for German engineering onto the then-unknown architect – an experience that other builders, too, have time and again.



Nationales Kongresszentrum Hanoi, Vietnam, Architekten: gmp | National Congress Centre Hanoi, Vietnam, architects: gmp



Museum für Geschichte und Kultur von Hanoi, Vietnam, Architekten: gmp | Museum for History and Culture of Hanoi, Vietnam, architects: gmp



MOPS, Ministerium für öffentliche Sicherheit, Hanoi, Vietnam, Architekten: gmp | MOPS, Ministry of Public Security, Hanoi, Vietnam, architects: gmp



Außenperspektive des National Assembly House, Hanoi, Vietnam, Architekten: gmp | Outside perspective of National Assembly House, Hanoi, Vietnam, architects: gmp

Franken Architekten nahmen im Jahr 2008 an einem Ausschreibungsverfahren für das Projekt „U-Sea City“ in der Küstenstadt Nha Trang teil und setzten sich gegen ein niederländisches Büro durch. Dabei ging es darum, für ein neun Hektar großes Areal eine stark verdichtete Bebauung mit zehngeschossigen Apartmentblocks, Einfamilienhäusern, einem Hotelurm und einem Einkaufszentrum zu entwerfen. Eine Bedingung für die Erteilung des Auftrags war, vor Ort ein Büro zu eröffnen, wie Bernhard Franken berichtet.

Die anfängliche Erfahrung hat sich nach Aussage des Architekten seither immer wieder aufs Neue bestätigt: Alles basiert auf persönlichen Kontakten und auf Vertrauen. Nguyen Tri Dung habe schon nach kurzer Zusammenarbeit prophezeit, dass beide Seiten auch in Zukunft bei anderen Vorhaben zusammenarbeiten würden. Die beeindruckende Liste von Projekten, die Franken Architekten inzwischen mit Nguyen Tri Dung vorantreiben, zeigt, dass dies tatsächlich eingetreten ist. Beide Seiten haben sogar ein gemeinsames Unternehmen gegründet. Zur Herstellung und Pflege des Kontakts hätten die staatlichen deutschen Stellen nichts beigetragen, berichtet Bernhard Franken weiter: Weder die Außenhandelskammer noch die Botschaft seien involviert gewesen. Auch das Netzwerk Architektorexport (Nax) der Bundesarchitektenkammer, das seit dem Jahr 2002 Kontakte zwischen in- und ausländischen Architekten, Bauherren und Investoren zu vermitteln sucht, hat Franken wenig genutzt. Eine Sprecherin des Nax bestätigt, dass man in dem südostasiatischen Land bisher nur wenige Anknüpfungspunkte habe. Derzeit ist dem Netzwerk nur eine gute Handvoll deutscher Büros bekannt, die dort versuchen Fuß zu fassen. Man setze aber große Hoffnungen in den vietnamesischen Markt.

Dass sein Büro mittlerweile für deutsche Stellen interessant ist, etwa als Gesprächspartner für Mitglieder von Delegationsreisen, erfüllt Bernhard Franken mit Genugtuung. Das wäre auch für ihn von Nutzen, weil beim vietnamesischen Kunden der Eindruck entstehe, dass das Büro auch zu Hause Ansehen genieße. Bernhard Franken hält die Vertretung deutscher Interessen in Vietnam für ausbaufähig und meint, dass die Franzosen auf diesem Gebiet viel aktiver seien. Auch Büros aus Korea, Singapur und Australien wären in Vietnam stark vertreten. Der

In 2008, Franken Architekten competed against a Dutch studio in a bid process for the U-Sea City project in the coastal town of Nha Trang, and won the contract. The objective was to design for a nine-hectare area highly condensed housing including ten-storey blocks of flats, single-family homes, a hotel tower and a shopping centre. As Bernhard Franken reports, garnering the contract was conditional on opening a local office.

The architect says that his initial experience still holds today: everything he does in Vietnam is based on personal contacts and trust. After just a brief period of working together, Nguyen Tri Dung predicted that the two parties would continue to cooperate on other projects in the future. The impressive list of projects that Franken Architekten and Nguyen Tri Dung are involved in shows that the prophecy has come true; meanwhile, they have even founded a joint venture.

Bernhard Franken makes it clear that German state authorities did not contribute to setting up or cultivating the contact: neither the Chamber of Foreign Trade nor the embassy were involved. The Federal Chamber of German Architects' Network of Architectural Exports (Nax), founded in 2002 and intent on negotiating ties between German and foreign architects, builders and investors, wasn't much help, either. A Nax spokeswoman confirmed that the network does not have many contacts yet in the Southeast-Asian country. At the moment, the network is only aware of a handful of German offices that are trying to gain a foothold there, she said, but the group is full of hopes for the Vietnamese market.

The fact that his office has become an interesting partner for German authorities, for instance as a contact point for visiting delegations, is gratifying to Bernhard Franken. He says it is useful to him, too, because it gives Vietnamese clients the impression that the firm has a good reputation in Germany as well. Franken believes the representation of German interests in Vietnam has potential to develop. The French,

Frankfurter Architekt hofft aber doch noch darauf, vom Engagement staatlicher Institutionen zu profitieren. So strebt er eine Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) zu Themen der Nachhaltigkeit an, die in Vietnam allmählich an Bedeutung gewinnen. Offenkundig haben jene Büros in Vietnam einen Startvorteil, die auch im benachbarten China tätig sind. So etwa von Gerkan, Marg und Partner (gmp). Die Hamburger haben das Nationale Kongresszentrum und das Hanoi Museum errichtet. Am Ministerium für öffentliche Sicherheit wird derzeit die Fassade montiert, das National Assembly House, gewissermaßen das Parlamentsgebäude, soll 2013 fertiggestellt werden. Inzwischen arbeitet gmp in Vietnam auch verstärkt für private Bauherren, für die das Büro Hochhäuser und ein Ferienressort plant. Auch KSP Jürgen Engel Architekten haben nach langer Anlaufzeit nun den ersten Auftrag erhalten: ein Hochhaus für den Verband der Zementindustrie. Beide Büros, die es vor allem mit staatlichen oder staatsnahen Bauherren zu tun haben, berichten allerdings nicht besonders euphorisch von ihren Erfahrungen in Vietnam. Johannes Reinsch, Geschäftsführer von KSP International, spricht von schwierigen Umständen. Eine Vertrauensbasis habe erst mühselig hergestellt werden müssen. Etwa zehn Wettbewerbe habe man gewonnen, bis der erste Auftrag erteilt worden sei. Die organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen seien schwierig.

Bernhard Franken äußert sich deutlich positiver, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass er mit einem privaten Investor zusammenarbeitet, der ihm den Weg durch den undurchschaubaren Dschungel an Vorschriften bahnt. Die weitverbreitete Korruption dürfte ihm daher ebenso wenig Sorgen machen wie die heikle Frage, ob man für die Organe einer Diktatur bauen solle. Eine der wichtigsten Erfahrungen, die der Frankfurter Architekt gemacht hat, war die, dass die Vorgaben der Planungsbehörden, die die Masterpläne erstellen, deutlich leichter handelbar sind als in Deutschland. Er spricht sogar davon, dass Entscheidungen extrem schnell gefällt werden. Für ein Projekt in Hanoi mit einer Bruttogeschossfläche von 720 000 Quadratmetern sei vom Beginn der Planung bis zur Genehmigung des städtebaulichen Masterplans gerade einmal ein Jahr vergangen.

he adds, are much more active in this field, and there are also many Korean, Singaporean and Australian offices undertaking building projects in Vietnam. But the Frankfurt architect continues to hope he may be able to profit from commitments by state institutions. He would like to work with the German Society for International Cooperation (GIZ) on sustainability, an issue that is slowly gaining ground in Vietnam.

Apparently, offices that also work in neighbouring China have a head start, like von Gerkan, Marg und Partner (gmp). The Hamburg architects constructed the National Congress Centre and the Hanoi Museum. The façade for the Ministry of Public Security is currently being erected, and the National Assembly House, i.e. the parliament building, is scheduled to be finished by 2013. In Vietnam, gmp is also meanwhile working for private clients, planning highrises and a holiday resort. After a lengthy start-up period, KSP Jürgen Engel Architekten also received their first contract: a highrise for the Cement Industry Association.

Neither of these architecture studios, who mainly deal with government clients or those close to the state, is very upbeat when discussing their experiences in Vietnam. Johannes Reinsch, the managing director of KSP International, says conditions are difficult. At first, the Germans had to work hard at confidence-building measures. The firm won about ten competitions before it signed its first contract. The organisational and legal framework, Reinsch says, is difficult.

Bernhard Franken takes a more positive view, which is most likely due to the fact that he has been cooperating with a private investor who steers the way through the maze of rules and regulations for him. Thus, widespread corruption and the delicate question of whether one should construct buildings for a dictatorship's institutions at all are less of a headache. One of the most important experiences the Frankfurt architect reports is that requirements by the planning bureaus that



VICEM Cement Corporation, Hanoi, Vietnam, Gesamtansicht, Architekten: KSP | VICEM Cement Corporation, Hanoi, Vietnam, general view, architects: KSP



VICEM Cement Corporation, Fassadenausschnitt, Architekten: KSP | VICEM Cement Corporation, detail of façade, architects: KSP



Vogelperspektive des Hue Hotels, Hue, Vietnam, Architekten: Franken Architekten | Bird's eye view of Hue Hotel, Hue, Vietnam, architects: Franken Architekten



Hauptfassade des Hue Hotels, Architekten: Franken Architekten | Main façade of Hue Hotel, architects: Franken Architekten



Die neun Hochhäuser von U-Silk City, Architekten: Franken Architekten | The nine highrises of U-Silk City, architects: Franken Architekten

Fast alle westlichen Architekturbüros müssen mit vietnamesischen Partnerbüros zusammenarbeiten, da sie keine Planungslizenz haben. Hinsichtlich Qualifikation und Organisation blieben die Partner allerdings hinter internationalen Standards zurück, berichtet Nikolaus Goetze, Partner bei gmp. Johannes Reinsch ergänzt, dass die vietnamesischen Mitarbeiter unerfahren, aber motiviert seien. Die Zusammenarbeit mit den westlichen Büros würde den Einheimischen quasi als Fortbildung dienen, ein von der Regierung durchaus beabsichtigter Effekt. Bernhard Franken fiel im Umgang mit den einheimischen Kräften auf, wie bedeutsam die Mentalität für die Bewältigung komplexer Aufgaben im Bauwesen ist. Dinge hinterfragen und infrage stellen zu können, sei sehr wichtig und in Europa offenbar viel stärker ausgeprägt als in Asien.

Johannes Reinsch weiß auch von schwierigen Verhandlungen über Honorare zu berichten. Die deutschen Sätze seien den vietnamesischen Partnern sehr hoch erschienen, doch mithilfe der Bundesarchitektenkammer habe man aber dann vermitteln können, dass es sich bei der eigens erstellten „Mann-Monats-Kalkulation“ um übliche deutsche Größenordnungen handle. Auch Bernhard Franken musste Lehrgeld zahlen, wie er berichtet. In Vietnam schließe man einen Dienstleistungsvertrag und keinen Werkvertrag wie in Deutschland. Die Situation entspreche also eher angelsächsischem Recht: Der Architekt schulde Pläne (entsprechend etwa den Leistungsphasen 1 bis 5 und der früheren künstlerischen Oberleitung nach der deutschen HOAI), nicht wie in Deutschland ein Gebäude. Um eine gemeinsame Basis zu schaffen, habe man auf Vertragsmuster zurückgegriffen, die von der Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (Fidic) herausgegeben werden und sie den örtlichen Gegebenheiten angepasst. In der Verhandlungspraxis müsse man, laut Franken, auf Dolmetscher zurückgreifen. Und dies nicht nur aus sprachlichen, sondern auch aus kulturellen Gründen. Höflichkeitsfloskeln und sachliche Erläuterungen müssen vom Übersetzer in das Verhandlungsgespräch eingebaut werden, und zwar in Bezug auf beide Verhandlungspartner, sodass die Übersetzung häufig viel umfangreicher ist als das ursprüngliche Gesagte.

In Vietnam beschäftigt Franken Architekten derzeit 40 Mitarbeiter, darunter fünf

draw up the master plans are much more negotiable than in Germany, and decisions are made very quickly. For a project in Hanoi involving a total floor area of 720,000 square metres, it took only a year from the first day of planning until the urban master plan was approved. Western architecture offices wishing to work in Vietnam almost invariably have to work together with Vietnamese partner firms, as they have no planning licence for that country. In terms of qualifications and organisation, however, these partners tend to lag behind international standards, says Nikolaus Goetze, a partner at gmp. The Vietnamese employees are inexperienced, adds Johannes Reinsch, but they are motivated. For the locals, cooperation with Western offices is a kind of advanced training, an effect definitely intended by the government. In his dealings with the locals, Bernhard Franken noticed how important a person's mentality is when handling complex tasks in construction. It is very important to be able to question things, a trait that appears to be more pronounced in Europe than in Asia.

Johannes Reinsch says fee negotiations can be difficult, too. The Vietnamese partners felt that the German fee scale was very high, but with the help of the Federal Chamber of German Architects, the architects managed to convey that the specially calculated "man-month rate" is consistent with regular German levels. Bernhard Franken says he, too, had to learn the hard way. In Vietnam, people sign a service contract, not a contract for work and labour as in Germany. The situation is similar to laws in English-speaking countries: the architect is expected to deliver plans (corresponding roughly to performance phases 1 to 5 and the former artistic supervision task specified in the German Fee Structure for Architects and Engineers, HOAI), and not, as in Germany, a building. In order to create a common basis, Franken's firm used a sample contract published by the Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (Fidic) and tweaked it to fit local conditions. It is necessary to use interpreters during the negotiating phase, Franken

Deutsche und 35 Vietnamesen. Ursprünglich habe man für die Führungsaufgaben erfahrene Kräfte aus dem Frankfurter Büro nach Hanoi geschickt. Jetzt würde man jedoch auf auswärtige Kräfte zurückgreifen, einen Südafrikaner und einen Deutschen. Der Frankfurter Architekt hebt hervor, dass man bereit sein müsse, das Leben eines Expatriaten zu führen, wenn man diese Aufgabe übernehme. Ein kulturelles Leben nach mitteleuropäischen Vorstellungen ist in Vietnam unbekannt, und Freizeitvergünstigungen beschränken sich dort auf Essen gehen und shoppen. Anfangs wurde die Entwurfsarbeit komplett in Hanoi realisiert, so Bernhard Franken, und der Bürochef selbst flog einmal im Monat für eine Woche nach Südostasien. Inzwischen wird ein größerer Teil der Entwurfsarbeiten in Frankfurt erledigt, und der Architekt konnte seine Reisetätigkeit einschränken. Was die architektonische Gestaltung der Gebäude angeht, so hat Bernhard Franken nach eigenen Angaben weitgehend freie Hand. Er greift beim Entwurf der Fassaden nach wie vor auf Algorithmen zurück, wie er sie als Blobmeister der ersten Stunde bei seinen bisherigen Arbeiten erprobt hat. Den Bauherrn habe er dabei nach eigener Aussage nicht mit den sehr komplizierten theoretischen und mathematischen Details seiner Entwurfsarbeit behelligt. Da seine Arbeiten jedoch nicht mehr die – immer elegante – Radikalität der frühen Jahre ausstrahlen, sind sie auch nicht mehr so erklärungsbedürftig wie einst. Bei der Vermittlung seiner Gestaltungsabsichten gegenüber dem Bauherrn und den Nutzern setzt der Architekt eher auf traditionelle Bilder, indem er den changierenden Farbeffekt seiner Fassaden mit dem Glanz von Seide vergleicht. Das scheint auszureichen, um den in Vietnam noch ubiquitären Nachhall einer billigen Postmoderne zu vermeiden. KSP und gmp haben ähnliche Erfolge erzielt: Die Entwürfe beider Büros verzichten ebenfalls auf folkloristische Anklänge an die lokale Bautradition, mit einem ausladenden Pagodendach versehen hat.

Die Grenzen der Gestaltung setzt kein eigenwilliger oder uneinsichtiger Bauherr, es sind vor allem bautechnische Faktoren, die limitierend wirken. Die Entwicklung sei zehn Jahre hinter der in China zurück, meint Johannes Reinsch. In Bezug auf die sehr aufwendige Gestaltung der Kalkstein-Lamellenfassade des KSP-Hoch-

says. Not just for linguistic, but also for cultural reasons. The interpreter intersperses negotiations with polite phrases and matter-of-fact explanations, and since he does so for both sides, the translation often takes more time and is more comprehensive than what was originally said. In Vietnam, Franken Architekten currently has 40 employees, among them five Germans and 35 Vietnamese. For the top positions, the firm first sent experienced staff from its Frankfurt headquarters to Hanoi. Meanwhile, however, they have appointed outsiders, a South African and a German. The Frankfurt architect underlines that you have to be prepared to live the life of an expat if you take on such tasks. Cultural life in Central European style is unknown in Vietnam and recreational activities are limited to going out to restaurants and shopping. At first, the designs were drafted in Hanoi, Franken says, and once a month the studio chief himself would fly to Southeast Asia for a week. Meanwhile, a large part of the drafting work is carried out in Frankfurt, so the architect has been able to cut back on his trips. As far as the buildings' architectural design is concerned, Bernhard Franken says he largely has a free hand. Designing façades, he resorts to algorithms he has tried and tested as one of the early "blob masters". He says he has never bothered clients with the highly complicated theoretical and mathematical details of his drafts. What's more, since his projects no longer exude the – always elegant – radicalism of former years, they no longer need as much explanation. Instead, when describing his design ideas to clients and occupants, the architect focuses on traditional images, comparing his façades' oscillating colour effects to shimmering silk. That seems to be adequate for avoiding the reminders of the cheap post-modern era still ubiquitous in Vietnam. KSP and gmp have enjoyed a similar degree of success: both studios' designs eschew folkloristic echoes of the local building tradition, with the exception of the Hanoi Museum, which gmp crowned with a cantilevered pagoda-style roof.



Masterplan der U-Silk City, Hanoi, Vietnam, Architekten: Franken Architekten | Master plan of U-Silk City, Hanoi, Vietnam, architects: Franken Architekten

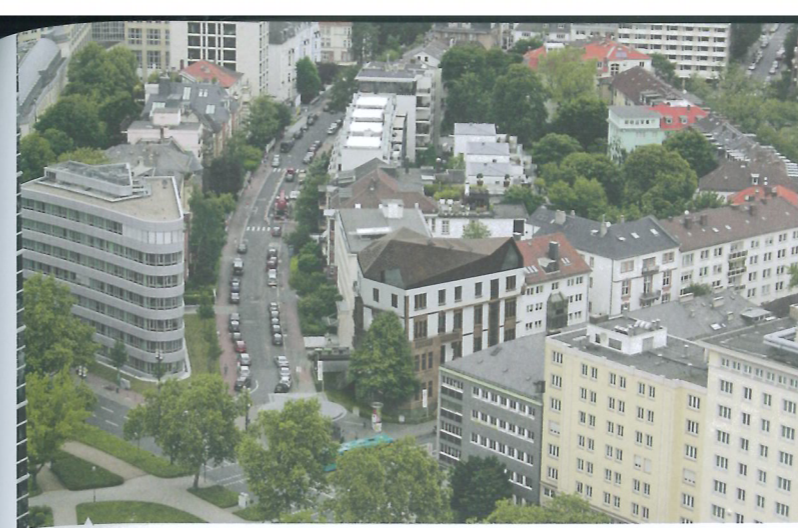
hauses in Hanoi sei man beispielsweise lange unsicher gewesen, ob sie realisiert werden könne. Bernhard Franken wiederum musste bei der Gestaltung einer Hotelfassade in Hue akzeptieren, dass die maximal mögliche Auskrägung der Bauteile begrenzt war. Aufgrund dieser Erfahrungen hat sich Franken entschlossen, bei jedem Projekt in Vietnam wenigstens ein Gewerk auf höchstem Niveau ausführen zu lassen.

Bernhard Franken berichtet, dass er durch seine Erfahrungen in Vietnam die Wertschöpfungskette der Immobilienbranche besser kennengelernt habe. Berater und Projektentwickler seien in Vietnam kaum zu finden. So hat das Büro zunächst selbst für die Konzeption des Einkaufszentrums im Projekt „U-Silk City“, einer Stadterweiterung im Süden Hanois mit neun Hochhäusern, verantwortlich gezeichnet. Dies habe dazu geführt, dass der Architekt als Generalist gefragt sei, der auch für wirtschaftliche, organisatorische und technische Aspekte zuständig sei – wie er es einst in Deutschland getan habe. Dass dies so sei, hänge auch mit der wirtschaftlichen Situation in Vietnam zusammen, die man mit den Gründerjahren der Bundesrepublik vergleichen könne. Seit dem Beginn der Öffnung des Landes im Jahr 1986 geht es wirtschaftlich mehr oder weniger ungeboren bergauf. Erst die Weltfinanzkrise von 2008/09 führte zu einem starken Einbruch, der noch nicht ganz kompensiert worden ist. Was an Immobilien gebaut wurde, konnte bis dahin meist auch verkauft werden. Immobilienunternehmer können mit zweistelligen Renditen rechnen, bis zu 30 Prozent sind hier möglich. Das bedeutet, dass die Risikoaversion nicht so ausgeprägt ist wie in den gesättigten Märkten des Westens. Und die Notwendigkeit, Immobilien bis ins Letzte zu optimieren, ist noch nicht so stark wie andernorts.

Das neu erworbene Wissen kann Bernhard Franken nun auch in der Heimat anwenden. Sein Büro baut im Auftrag des vietnamesischen Partners nun dessen erstes Projekt in Deutschland, ein Boutique-Hotel. Es handelt sich um die Villa Clara, ein Gebäude von 1907 an der Schumannstraße im Frankfurter Westend: Nguyen Tri Dung hatte nur das Budget und die Hotelnutzung vorgegeben und dann das Büro beauftragt, etwas Passendes zu suchen. Auch in diesem Fall genießt Franken weitgehende gestalterische Freiheit. In der Inneneinrichtung wird

It is not wilful or shortsighted clients but rather technical factors that have a limiting effect. Developments are ten years behind those in China, according to Johannes Reinsch. With regard to the highly elaborate design of the slatted limestone façade of KSP's highrise in Hanoi, it was not clear for a long time whether it could even be constructed at all. In the case of the design for a hotel façade in Hue, Bernhard Franken was forced to accept a limitation in the cantilever of the construction components. With this experience in mind, Franken decided that he would have at least one building trade work at the highest possible level of execution in every project in Vietnam. Bernhard Franken says his experiences in Vietnam have given him a better understanding of the value chain in the real estate business. It is almost impossible to find advisers and project developers in Vietnam. Initially, therefore, the office took on responsibility for the conception of the shopping centre within the U-Silk City project, an urban expansion in southern Hanoi with nine highrises. Now, the architect is sought after as a generalist who will take charge of economic, organisational and technical aspects as well – just like he used to do in Germany. This is also in part due to the economic situation in Vietnam, comparable to the early years of the Federal Republic of Germany. Ever since the country opened up in 1986, there has been a more or less continuous economic upswing. Only the 2008/09 global financial crisis led to a severe slump that hasn't yet been totally overcome. Most new buildings had been sold by then. Real estate firms can expect double-digit returns up to 30 per cent. That means that the aversion to risk is not as pronounced as in sated Western markets. And the necessity to optimise every little detail of a property is not yet as strong as it is elsewhere.

Bernhard Franken can make good use of his newfound knowledge in his native country. The firm's Vietnamese partner has now given his studio its first contract for a project in Germany, a boutique hotel to



Boutique-Hotel „Villa Clara“, Frankfurt am Main, Architekten: Franken Architekten | Boutique Hotel „Villa Clara“, Frankfurt am Main, architects: Franken Architekten

das Thema Bourgeoisie und Häuserkampf behandelt, etwa mit einem Graffiti über der Bar. Seine Architektur mit „narrativen Elementen“ aufzuladen, was Bernhard Franken immer wieder als Ziel beschrieben hat, ist in diesem Fall von ihm geradezu wörtlich gemeint. Abstrakter geschieht dies am Äußeren des Gebäudes, wo sich der Umbau vor allem in der Gestaltung des Daches bemerkbar machen wird.

Mit dem Frankfurter Projekt hat Bernhard Franken offenkundig den Entwickler in sich entdeckt. Er würde gern weitere Investoren nach Vietnam und Deutschland vermitteln, und entsprechende Gespräche würden bereits geführt. Für Nguyen Tri Dung suche man derzeit weitere Projekte in Deutschland. Eine Entscheidung solle bald fallen, sagt Franken, ohne Details preiszugeben. Die anderen Büros können von einem solchen Überspringen bisher nur träumen: Johannes Reinsch von KSP weiß zwar von Gesprächen zu berichten, diese seien jedoch unverbindlich gewesen. Auch Nikolaus Goetze von gmp rechnet nicht damit, dass vietnamesische Investoren so bald in Europa tätig werden. Auch da gebe es einen Rückstand gegenüber China. So bleibt der Reimport des Erfolgs durch Franken Architekten vorerst eine Ausnahmeerscheinung.



Die Voronoi-Diagrammen entlehnte Struktur zieht sich wie ein Gewebe über das Dach der „Villa Clara“, Architekten: Franken Architekten | The structure, based on Voronoi diagrams, settles like a web over the roof of Villa Clara, architects: Franken Architekten

be housed in Villa Clara, a building that dates back to 1907 on Schumannstraße in Frankfurt's Westend district. Nguyen Tri Dung merely provided the budget and specified use as a hotel, and assigned the office to look for an appropriate property. Here as elsewhere, Franken enjoys almost complete artistic liberty. The interior design evokes the themes of bourgeoisie and urban warfare, for instance with graffiti above the bar. Powering his architecture with “narrative elements”, which Bernhard Franken has often described as his aim, can be taken at face value in this case. The façade is styled in a more abstract manner; here, reconstruction will be visible most clearly in the roof design.

The Frankfurt project appears to have brought out the developer in Bernhard Franken. He would like to arrange for more investors to go to Vietnam and come to Germany; negotiations to that effect have already taken place, he says. His office is currently looking for additional projects in Germany for Nguyen Tri Dung. Without giving details, he indicated that a decision is imminent. The other architecture offices can only dream of taking such a leap: while KSP's Johannes Reinsch concedes that there have been talks, he admits they were noncommittal. Nikolaus Goetze of gmp does not expect Vietnamese investors will be active in Europe any time soon. In this sense, too, they are still behind China. Franken Architekten's reimportation of success thus remains a notable exception for the time being.