März 2022

BUCHEN & KOOB
FINEST REAL ESTATE

IM GESPRÄCH MIT ...

... JULIUS REIMANN VON REIMANN ARCHITECTURE

IM GESPRÄCH MIT ...

Immobilien sind unsere Leidenschaft! Eine Immobilie lebt stark von den Menschen, die in ihr leben – zusätzlich spielt Design, Architektur, Interior und vieles mehr eine große Rolle. In unserer Folge ‚Im Gespräch mit...' stellen wir Ihnen unterschiedliche spannende Menschen vor, die eine Immobilie besonders machen. Im März haben wir Julius Reimann getroffen und ein fesselndes Gespräch mit ihm geführt.

Julius Reimann, Inhaber von Reimann Architecture, Hamburg und München

HAMBURG ALSTER
Milchstraße 3
D-20148 Hamburg

HAMBURG ELBVORORTE
Nienstedtener Marktplatz 31
D-22609 Hamburg

BUCHEN & KOOB GmbH
Immobilienmakler

HEADOFFICE
Milchstraße 4
D-20148 Hamburg

+49 (0)40 840 040 60
info@bk-realestate.com
www.bk-realestate.com

VISIONÄR UND TRAUMERFÜLLER

IM PORTRÄT: JULIUS REIMANN, INHABER REIMANN ARCHITECTURE, HAMBURG UND MÜNCHEN

Als wir Julius Reimann kennen lernen, wollen wir unbedingt mehr über diesen außergewöhnlichen Protagonisten der deutschen Architekturszene erfahren. Er ist gerade einmal 30 Jahre jung und bereits seit mehreren Jahren sehr gefragt im gesamten Bundesgebiet. Einem Interview stimmt er sofort zu. Im Gespräch erleben wir ihn als sehr konzentrierten Visionär, der vom ersten Satz an ein leidenschaftliches Plädoyer hält: Für seine Vorstellung davon, wie ein Bauherr – und selbstverständlich auch eine Baufrau – im Zentrum seiner Kreation steht, damit ein künftiges Zuhause zu einem echten Ort gelebter Freude wird.

„WIR HÖREN UNSEREN AUFTRAGGEBERN SEHR GUT ZU“

„Wir sind ganz klar Traumerfüller“, betont Julius Reimann. „Das ist selbstverständlich unser absolutes Ziel und dafür hören wir unseren Auftraggebern sehr gut zu. Schließlich geht es um private Lebensräume, in denen sich die Bewohner wohl fühlen sollen. Diese Bedeutung des privaten Wohnraums hat ja gerade in den vergangenen zwei Jahren noch mal erheblich zugenommen. Folglich wird noch besseres Zuhören noch einmal bedeutender.“

Und weil er davon überzeugt ist, das anhaltendes Wohnglück nur mit Authentizität einhergehen kann, folgt auf das unbedingte Prinzip des aufmerksamen Zuhörens sofort dieser Grundsatz: „Wir verfolgen einen kompromisslosen Anspruch an Qualität und Ehrlichkeit, bezogen auf Material und Produkt. Wir verwenden keine Materialien, die vorgeben, etwas anderes zu sein als das, was sie sind. Ein Holzboden wird immer auch wirklich aus Holz bestehen – und nicht aus einem Material, das lediglich eine Holzoptik hat.“

„EDLE MATERIALIEN SIND DIE NOTEN UNSERER KOMPOSITIONEN“

Material! Um den Äquator des gestalterischen Mainstreams weit hinter sich lassen zu können, sammelt Julius Reimann unablässig Inspirationen bei regelmäßigen Terminen mit den bedeutendsten Markenherstellern in ganz Europa. Zurück im Büro finden diese Funde sofort ihren Weg an ein Memory-Board. Und jede neue Planung beginnt mit einem Blick darauf. „Wenn wir mit einem dieser Materialien zu einer Gestaltung gefunden haben, dann arbeiten wir damit kein zweites Mal. Unsere Auftraggeber bezahlen bei uns für ein Unikat!“

ZUR PERSON

PRIVATHÄUSER FESSELN MICH SEIT MEINER KINDHEIT

Die markante Leidenschaft von Julius Reimann für die außergewöhnliche Architektur wurde interessanterweise nicht von Architekten-Vorbildern innerhalb seiner Familie geprägt. „Das sind ausnahmslos Betriebswirtschaftler.“ Trotzdem: Schon im Vorschulalter fasziniert ihn die Architektur von Privathäusern. Mit seinem Großvater läuft er stundenlang durch die noblen Münchner Vororte, um sich dort die Häuser anzusehen – und sie später zu zeichnen. Bald darauf baut er Volumenkörper: Ausschließlich mit schwarzen und weißen Legosteinen. „Die farbigen haben mein ästhetisches Empfinden verletzt.“ Er möchte so ausprobieren, wie großvolumige Körper und Fassade zur besten Wirkung gebracht werden.

Als Teenager erlebt er dann, wie der Neubau seiner Großeltern grandios scheitert – trotz Planung durch einen renommierten Architekten ist dessen Funktionalität vollkommen desaströs. „Schon damals hat es mich sehr erstaunt, dass sich Architekten mehr mit der Wirkung des zu planenden Objekts auf die Umgebung als mit den Wohn-Bedürfnissen der späteren Nutzer und Bewohner beschäftigen.“ So entsteht bereits damals sein später praktizierter Anspruch, den planerischen Fokus vollkommen auf die tatsächlichen Ansprüche der späteren Nutzer zu richten.

Für das Studium der Innenarchitektur entscheidet er sich bewusst, weil es ihm mehr Flexibilität eröffnet. Denn auch ein Innenarchitekt darf einen Gebäude-Entwurf bis zum Bauantrag entwickeln. „Und weil mich ja die Funktionalität der Innenräume so besonders interessiert, kann ich nun mit maximaler Freiheit exakt das tun, was meine Arbeit leitet: die Planung von innen nach außen.“

Den Sprung in die Selbstständigkeit unternimmt er parallel zum Studium. Es ist seine zweite „Nebentätigkeit“, denn er hat bereits eine von einem Hotelentwickler angebotene Festanstellung angenommen – in Vollzeit. „Das war eine harte und lehrreiche Schule hinsichtlich Budget- und Terminvorgaben.“ Doch nach wie vor will er Privathäuser bauen. Deshalb gründet er 2016 sein eigenes Architekturbüro, von Beginn an mit zwei Angestellten. Über zwei Jahre hinweg realisiert er vier Objekte und gewinnt einen Design Award. Schließlich kündigt er die Festanstellung und tritt 2018 mit Reimann Architecture an die Öffentlichkeit. Von diesem Zeitpunkt an beginnt sofort eine sehr dynamische Entwicklung. Heute realisiert sein stetig wachsendes Architektur-Büro mit derzeit 11 Mitarbeitenden an zwei Standorten Projekte in ganz Deutschland.

„EIN WOHLFÜHLORT IST SO VIEL MEHR ALS BLOSS EIN VOLUMENKÖRPER“

Doch bevor dieses Unikat planerische Formen annehmen kann, erfolgt erst einmal eine akribische Bedürfnis-Analyse. Damit das Ziel sicher erreicht wird: Ein Heim zu kreieren, das wirklich die Träume der Bewohner erfüllt. Daher erfolgt die Planung von innen nach außen – eine seltene Herangehensweise von Architekten.

„Ein späterer Wohlfühlort ist so viel mehr als ein bloßer Volumenkörper auf dem Baufeld. Deshalb ergründen wir akribisch, was einmal im Inneren dieses Volumens geschehen wird.“ Welche Gewohnheiten haben die künftigen Bewohner? Welche Tagesabläufe? Eine Familie mit Kindern hat vollkommen andere Anforderungen an Wohnraum als Paare oder alleinstehende Menschen. Diese Bedürfnisse ändern sich auch. Stichwort Küche. Die hat sich gerade während der vergangenen zwei Jahre für viele zum Zentrum des familiären Geschehens entwickelt. „Sobald wir genügend Detail-Wissen gesammelt haben, erstellen wir einen Raum-Ablaufplan. Danach ist die Frage zu klären, ob und wie die Räume miteinander kommunizieren sollen. Wenn jemand Personal beschäftigt, folgt das Raumkonzept darauf abgestimmten ganz eigenen Ansprüchen. All das behalten wir bei jedem weiteren Planungsschritt sicher im Blick.“

MEISTER DER DETAILS

„NEUE ENTWICKLUNGEN IN DER GESELLSCHAFT FLIESSEN IN MEINE ARBEIT EIN“

Das Prinzip, alles nur Mögliche für das spätere Wohnglück der Bauherren zu leisten, zeigt sich in der akribischen Detailversessenheit von Julius Reimann. Die reicht bis hin zur Nutzung digitaler Medien in den Räumen. „Die infrastrukturelle Ausstattung und die Gestaltung des Interieurs richte ich aus auf die Nutzung verschiedenster digitaler Geräte, damit deren angenehme Handhabung gewährleistet ist.“ So schafft er die Bedingungen für ein komfortables Leben in jedem Raum. „Dazu gehört ganz banal die Stromversorgung: Steckdosen sind heute meist an den gleichen Stellen wie vor 30 Jahren positioniert. Das wird den Nutzerbedürfnissen nicht mehr gerecht. Bei allen Gestaltungen ist es mir wichtig, möglichst ausgeprägte Einfachheit selbst für komplexe Steuerungen zum Beispiel der Beleuchtung zu erreichen. Diese und viele weitere Themen finden häufig viel zu wenig Beachtung in der Planung. Ich hingegen möchte unsere Kunden vor Enttäuschungen in deren Nutzer-Alltag bewahren.“

„VIELE DETAILS FÜHREN ZU STIMMUNGSVOLLER EMOTIONALITÄT“

Sobald das von allen Anforderungen der späteren Bewohner abgeleitete Raumkonzept steht, beginnt die Auswahl der Materialien. Die ist allerdings auch bestimmt durch viele technische Details, die die stimmungsvolle Emotionalität der Wohnräume unterstützen sollen. „Hier schließt sich wieder der Kreis hin zu Bedürfnissen und Tagesabläufen der künftigen Bewohner. Und nach all diesen Vorarbeiten ist es überhaupt erst möglich, die Hülle für das Ganze zu entwickeln.“

Diese komplexe Planung verläuft weitestgehend im Hintergrund. Besonders anspruchsvoll wird sie, sobald Reimann Architecture für das Interior beauftragt wird, jedoch nicht bereits in die Planung des Baukörpers einbezogen war.

„Wenn wir dann von Wünschen erfahren, die aus statischen oder anderen Gründen nicht umsetzbar sind, ist all unsere Kreativität gefragt.“ Doch welche Lösungsfindungen dann die Köpfe der Teammitglieder rauchen lassen, bekommen die künftigen Bewohner gar nicht mit. „Sie sollen sich ausschließlich in der Rolle erleben, sich von der Planung berühren zu lassen.“

Nicht immer lässt es sich vermeiden, auch einmal einen Wunsch platzen lassen zu müssen. „Aber wir präsentieren dann sofort alternative Optionen, die ebenso überzeugend sind. Und wir begründen diese Vorschläge so schlüssig, dass uns die Bauherren meist folgen.“

„JEDES OBJEKT SOLL EINE EIGENE GESCHICHTE ERZÄHLEN“

Denn die Entwürfe von Reimann Architecture folgen dem deutlichen Anspruch, emotionale Wohnobjekte mit einem sehr hohen Anspruch an Individualität und Materialität zu entwickeln. „Damit jedes Objekt eine eigene Geschichte erzählt. Und Wohnräume entstehen, in denen unsere Auftraggeber glücklich werden.“

Für dieses Ziel sind die Planer selbstverständlich offen für stilistische Vorlieben des Bauherrn. „Doch im ersten Gespräch muss sich schon eine gewisse Übereinstimmung hinsichtlich der gestalterischen Vorlieben zeigen.“ Wünscht sich beispielsweise ein Kunde einen Mix von Materialien, mit denen aus Sicht der Planer keine gelungene Gesamtwirkung entstehen kann, weisen sie darauf hin. „Zu dieser Warnung fühle ich mich verpflichtet. Von einem Dienstleister, der alles Vorgegebene schweigend ausführt, hat kein Bauherr etwas. Und wir wollen mit unserem Namen nicht für ein Objekt zeichnen, hinter dem wir nicht stehen. Vielmehr wenden wir all unsere Kreativität dafür auf, Alternativen vorzuschlagen, die im Ergebnis harmonischer und anspruchsvoller sind.“

„IM FOKUS: DER ÄSTHETISCHE MEHRWERT“

Hat ein Bauherr sehr konkrete Vorstellungen, unterzieht das Team diese einer sorgfältigen Prüfung auf Schlüssigkeit: Ein deutlich erkennbarer roter Faden in der Gestaltung muss die Planung kennzeichnen. „Die Konsequenz, mit der wir diesem Anspruch folgen, ist sicherlich der Grund dafür, dass jedes von uns realisierte Objekt ein ästhetischer Mehrwert auszeichnet.“ Dabei ist nicht jedermanns Geschmack die Richtschnur, sondern die Wünsche des Bauherrn.

„HOHES GUT: EIN FUNKTIONIERENDES NETZWERK VON GEWERKEN“

Ebenso elementar wie der gestalterische Anspruch ist für Julius Reimann der Gedanke der Nachhaltigkeit – in zweifacher Hinsicht: Zum einen finden ausschließlich Materialien Eingang in die Planung, die eine sinnvolle Ökobilanz aufweisen. Zum anderen bestimmt das Prinzip der Nachhaltigkeit auch die partnerschaftliche Kooperation mit den Gewerken. „Für mich ist es sehr schnell ganz deutlich geworden, welch hohes Gut es ist, auf ein wirklich funktionierendes Netzwerk von Gewerken zugreifen zu können. Das gekennzeichnet ist von Unternehmen, die wirklich dazu in der Lage sind, einen kreativ hochwertigen Entwurf entsprechend erstklassig umzusetzen.“ Denn die Herausforderungen auf dem Weg vom Entwurf bis hin zur auch technisch funktionierenden Realisation sind groß. „Dafür braucht man unbedingt die entsprechend anspruchsvollen Projektpartner.“

Seinen Erfolg verdankt das Team von Reimann Architecture daher ganz wesentlich diesem bestens funktionierenden Zusammenspiel von der eigenen gestalterischen Virtuosität, die dann von ebenso virtuosen Netzwerkpartnern vollendet umgesetzt wird. Daher sind die meisten Wünsche der Bauherren tatsächlich realisierbar. „Eine Voraussetzung gibt es allerdings: Der Bauherr muss uns ausreichend Zeit und Budget für die Planung gewähren. Dann sind sogar schwebende Schwimmbäder in höheren Stockwerken realistisch.“

Denn ein anspruchsvolles Projekt ohne Vorbild muss von Null an aufgesetzt werden und verlangt einen Prototyp, um mögliche Fehlerquellen zu erkennen und auszuschließen. Wer die sprudelnde Kreativität, die sich immer an den Träumen der Auftraggeber orientiert, erlebt hat, lässt sich auf diesen Prozess gern ein. „Wer uns erst einmal kennen gelernt hat, vertraut uns,“ sagt Julius Reimann. Bei jemand anderem wäre ein stolzer Unterton zu erwarten. Bei Julius Reimann hingegen klingt diese Aussage ganz natürlich und selbstverständlich. Schließlich richtet sich all sein Denken und Handeln auf das Glück seiner Kunden. Worauf sonst?

WEITER HORIZONT

MEINE TRAUMPROJEKTE: RETAIL-DESIGN UND YACHT-INNENAUSBAU

„Einerseits möchte ich künftig noch mehr Retail-Design realisieren. Weil es so unfassbar spannend ist, einer Marke gestalterisch Architekturleben einzuhauchen. Wir haben bereits ein Konzept für einen Juwelier, einen Filialisten entwickelt. Das fasziniert mich persönlich, weil ich dann in einer anderen Dimensionalität denken darf, auch hinsichtlich des technischen Funktionsanspruchs.

Auch der Yacht-Innenausbau interessiert mich sehr, also schwimmendes Wohnen. In diesem Bereich wird es ein Umdenken geben, davon bin ich überzeugt. Denn bisher wird beim Yacht-Innenausbau viel zu statisch geplant. Obwohl natürlich alle Einbauten fixiert sein müssen, wäre trotzdem viel mehr Leichtigkeit möglich. Diese stilistische Welt könnte deutlich aufgefächert werden.“

IMPRESSUM

Redaktion/*Editing:*
Buchen & Koob GmbH

Bilder/*Images:*
Buchen & Koob GmbH & Reimann Architecture

Druck/*Printing:*
KrögerDruck

Verantwortung/*Responsibility:*
Buchen & Koob GmbH
Milchstraße 4
D-20148 Hamburg

BUCHEN & KOOB

FINEST REAL ESTATE

+49 (0)40 840 040 60 | www.bk-realestate.com