



D A S





## Klein•od

[ˈklaɪnʔo:t] Substantiv, Neutrum

Kostbarkeit, Juwel

## Hof

[ˈho:f] Substantiv, maskulin

landwirtschaftlicher Betrieb (mit allen Gebäuden  
und dem zugehörigen Grundbesitz)

## Gut

[ˈgu:t] Substantiv, Neutrum

landwirtschaftlicher Grundbesitz mit dazugehörenden Gebäuden

## Ge•mein•schaft

[gəˈmaɪnʃaft] Substantiv, feminin

bezeichnet in der Soziologie eine überschaubare soziale  
Gruppe, die durch ein starkes „Wir-Gefühl“ eng miteinan-  
der verbunden ist – oftmals über Generationen.





Unter einem Kleinod versteht man gemeinhin etwas, was uns sehr kostbar ist und am Herzen liegt. Der Name DAS KLEINOD für dieses Bauwerk ist in mehrfacher Hinsicht mit Bedacht gewählt. Sowohl für uns als auch für die Mitwirkenden – Architekten, Designer und Gartenplaner – ist das architektonische Ensemble und die Vision, mit der wir es füllen, eine Herzensangelegenheit. Wir bauen ein Stück moderne Heimat, einzigartig in Konzept und Verbundenheit bis ins kleinste Detail, in der Hoffnung und Überzeugung, dass sie in Bälde zu Ihrem persönlichen Kleinod werden darf.

Wir freuen uns, Sie mit Hilfe dieses Magazins in die Welt des KLEINODS, das in Kürze das Herz von Alt-Riem komplettieren wird, entführen zu dürfen und Sie zu begeistern. Es ist eine kleine Welt für Alt und Jung, Familien, Paare und Singles, Designbegeisterte und Architekturaffine, genauso wie für Naturliebhaber:innen, Holz- und Gartenanhänger:innen, Stadtmenschen und Landlebhaber:innen, up to date mit vielen Trends und doch der Tradition und der Nähe zur Natur treu ...

Ihre Melanie Hammer



## Photokunst

PHOTOGRAFIN MASHA SAPEGO  
EIN ARRANGEMENT  
EXKLUSIV FÜR DAS KLEINOD

„Meine Photos sind immer ein Ausdruck meiner selbst. Manchmal zeichne ich eine Idee auf Papier und versuche dann, sie zum Leben zu erwecken. Manchmal sind es Eindrücke von den Werken meiner Lieblingskünstler und Fotografen. Aber meistens ist es etwas Spontanes, das aus dem Zustand heraus entsteht, den ich während der Aufnahme empfinde. Ich beschäftige mich schon lange mit Fotografie und konnte erfolgreich an Wettbewerben teilnehmen. Der letzte Höhepunkt war, in der engeren Auswahl für die Sony World Photography Awards zu sein, wo zwei meiner Arbeiten ausgestellt und in die Printausgabe aufgenommen wurden. Meine Arbeiten erscheinen regelmäßig auf photovogue.com und in der Zeitschrift Iconic Italy.“

 [mashasapego](#)



## Frühlingserwachen

- ARCHITEKTUR -  
S. 44



## Lichtmess

- EINZIGARTIGE LAGE -  
S. 12



## Sommerlieben

- GEMEINSCHAFT -  
S. 58



## Herbstfreuden

- GARTEN -  
S. 70



## Wintersonne

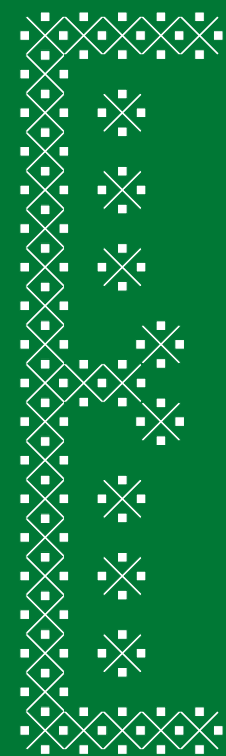
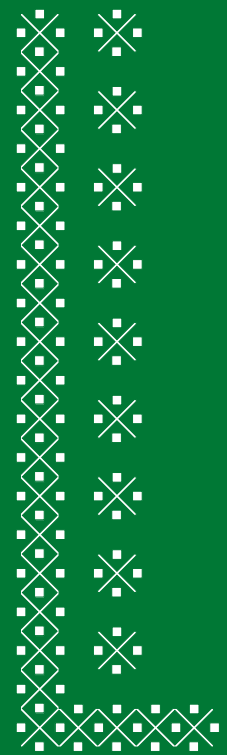
- DESIGN -  
S. 82



## Raunächte

- BHB UNTERNEHMENSGRUPPE -  
S. 110

# Inhalt



## Lichtmess



\* Aus einem Samen und  
Boden springt Wurzel und  
Wipfel hervor ...

– Ludwig Seeger –

Zu Lichtmess am 1. Februar kehrt das Licht zurück, so überliefern es die keltischen Sagen. Wer sich jetzt in die heller werdenden Tage streckt, kann es förmlich spüren: Großartiges steht vor der Tür! Auch im lebendigen Osten von München erwachen geliebte Traditionen in einem neuen, modernen Kleid. In der zentralen Lage von Alt-Riem finden die Bewohner des KLEINODS ideale Voraussetzungen, um Wohnen, Design und Nachhaltigkeit neu zu erleben.





# Starke Wurzeln für Millionen.

DAS KLEINOD



München ist eine hochmoderne Stadt mit acht Dax-Unternehmen, mehreren Universitäten, ein ausgezeichneter Forschungsstandort und Melting Pot der Kulturszene. Mit großer Hingabe pflegt die bayerische Landeshauptstadt ihre Traditionen und findet immer wieder eine zeitgemäße Interpretation. Dieser Spagat zwischen Geschichte, Naturnähe und Modernität macht einen großen Teil von Münchens Charme und Attraktivität aus.

Als lebenswerteste Stadt der Welt rangiert München auf dem ersten Platz mehrerer Städterankings<sup>1</sup>. Hoch im Kurs steht „Minga“ nicht nur bei seinen Bewohnern, sondern auch international: Als „place to be“ zählt sie zur zweitbeliebtesten Universitätsstadt weltweit und ist Spitzenreiter beim Akademikergrad<sup>2</sup>. Namhafte Unternehmen wie Apple schätzen München für seine Standortvorteile und bauen attraktive Arbeitsplätze weiter aus. Als „Isar Valley“ ist München ein Vorreiter und sympathische Hauptstadt der Megatrends.



<sup>1</sup> Städteranking 2021, IW, Wirtschaftswoche: Städteranking International 2021, Monocle Magazin  
<sup>2</sup> Akademikergrad 37,1%, deutschlandweiter Höchstwert, Quelle: <https://stadt.muenchen.de/infos/kennzahlen.html>

# Megatrends & ESG.



Der aktuelle Wandel der Welt findet seinen Motor in sogenannten Megatrends – Trends mit epochalem Charakter. Zwei unter ihnen haben uns beim Design des KLEINODS besonders inspiriert: die Neo-Ökologie und die Gesundheit. Letztere hat sich als neuer Fundamentalwert in unserem Bewusstsein verankert und wird zum Synonym für hohe Lebensqualität. Dabei ist die Natur eine Ressource für die eigene Gesundheit und der Mensch ist Teil eines ganzheitlichen Verständnisses. Biophile Architektur bringt Mensch und Natur wieder in Einklang. Die Ökologie der Zukunft verlangt nach einer neuen Art des Verbrauches, weg von der Verknappungsmaxime, hin zu einem intelligent-nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Umweltbewusstes Zusammenleben beginnt mit Kreislaufwirtschaft, schon beim Bauen durch Auswahl der Rohstoffe sowie Re- und Upcycling.



Wenn wir uns für eine Investition in die Zukunft wie eine Wohnung entscheiden, dann können wir das nach nachhaltigen Kriterien tun. Es gibt ein enormes Potenzial, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Baubereich zu senken und spannende ökologische Konzepte \*E zu entwickeln. Dabei gilt es, Nachhaltigkeit unbedingt ganzheitlich zu denken. Das bedeutet, dass soziale Aspekte S\* gleichermaßen berücksichtigt werden müssen. Social Responsibility in puncto Bauwerke beinhaltet unter anderem, die Lebensqualität der Bewohner so hoch wie möglich zu gestalten. Die nachhaltige, gleichberechtigte und sozial verträgliche Unternehmensführung G\* stellt die dritte Dimension der Nachhaltigkeit nach ESG dar. Sie strebt danach, neben den ökonomischen Interessen auch einen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten. ESG wird damit zum Teil der Megatrends Neo-Ökologie, Gesundheit, bewusster Urbanisierung und Mobilität. „Grün“ investieren bedeutet heute, wertstabil zu investieren. Beim KLEINOD – im boomenden München im pittoresken Stadtteil Alt-Riem gelegen – finden Sie alle drei Bausteine wieder.

\*E = environmental \*S = social \*G = governance

Hier  
darf ich  
wachsen,  
hier will  
ich sein.





Bereits 1780 öffnete der Martinshof seine Stube und



ist bis heute beliebter Treffpunkt der Dorfgemeinschaft.

Mit der Eröffnung der  
Riemer Rennbahn im  
Jahr 1897 vor den Toren  
Münchens wurde der  
Grundstein für die  
Pferdestadt Riem gelegt.







„Spielen ist eine Tätigkeit,  
die man gar nicht ernst  
genug nehmen kann.“

– Jacques-Yves Cousteau –



Rund um die Dorfkirche St. Martin schlägt das Herz von Alt-Riem, das hier vor rund 1200 Jahren entstand.



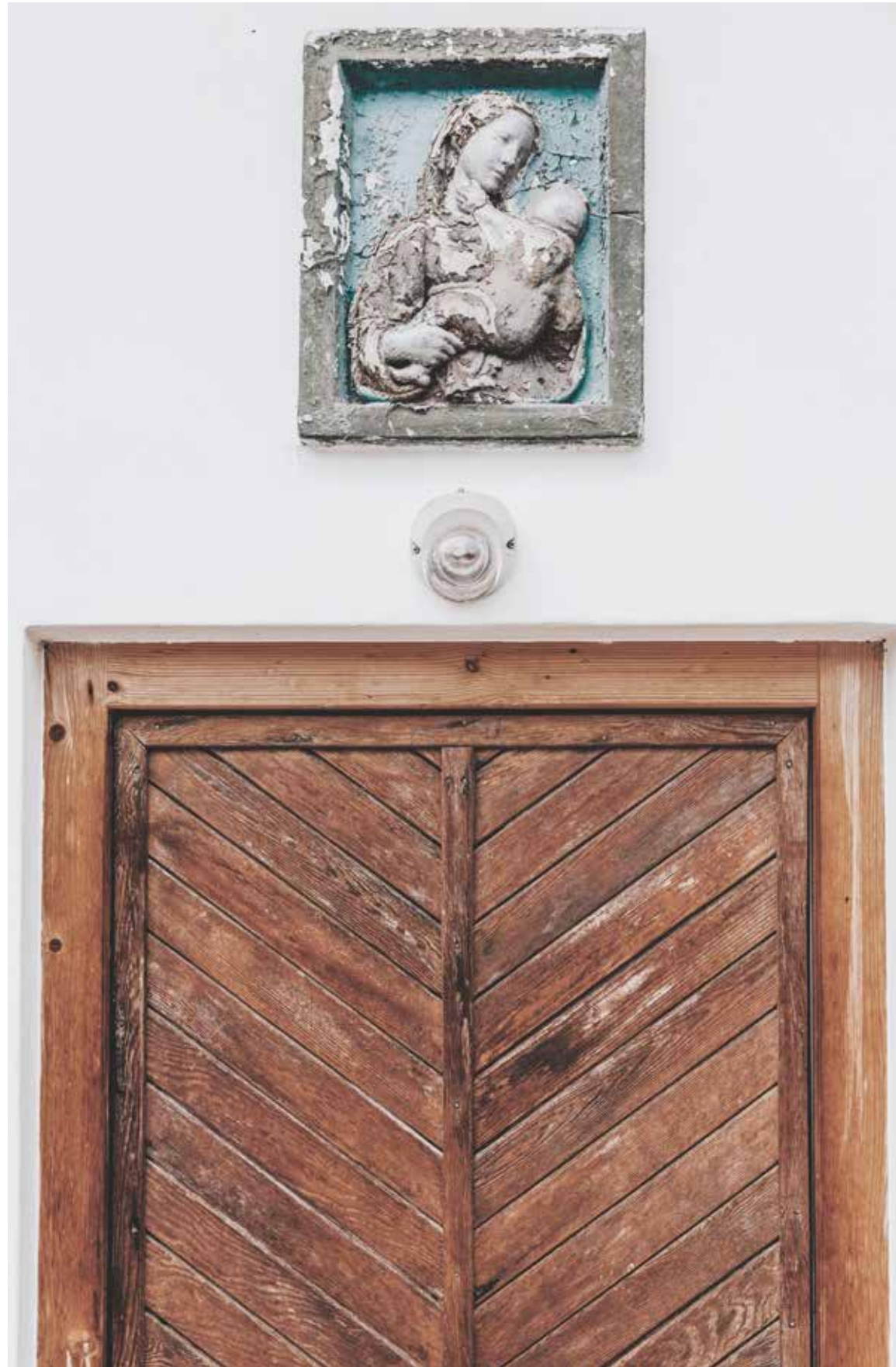
Der Geist der  
Vergangenheit  
wird zur  
Triebfeder  
neuer Ideen.







Der Riemer See im BUGA-Park ist ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen.



Wo sich  
liebgewonnene  
Traditionen,  
Gemeinschaft  
und Natur treffen,  
entsteht ein neues  
Stück Heimat,  
ein Platz, an  
dem wir uns frei  
fühlen können.



**Minute mit dem Fahrrad**  
zum Karottenziehen  
auf Gut Riem



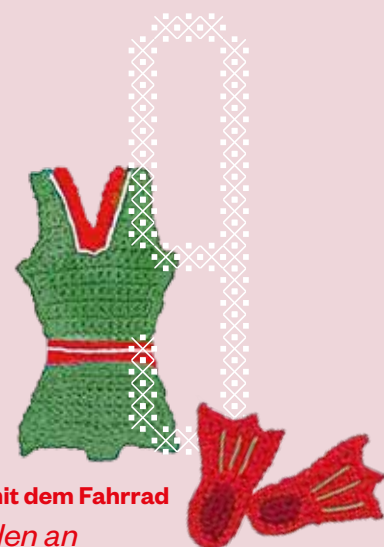
**Minuten zu Fuß**  
zum Picknick in  
den Teodor's Park



**Minuten mit dem Fahrrad**  
zum Shoppen  
in die Riem Arcaden



**Minuten mit der S-Bahn**  
zum Schlemmen  
auf dem Viktualienmarkt



**Minuten mit dem Fahrrad**  
zum Baden an  
den Riemer See

## Natürlich nah dran.

Seit Stilllegung des Flughafengeländes München-Riem im Jahr 1992 boomen die östlichen Münchner Viertel weiter. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Messestadt Riem und die Nähe zum internationalen Businesspark „Your Gate to Munich“ locken viele Menschen an. Sie finden große Naturnähe inmitten der Millionenstadt, deren City in 20 Minuten erreichbar ist.

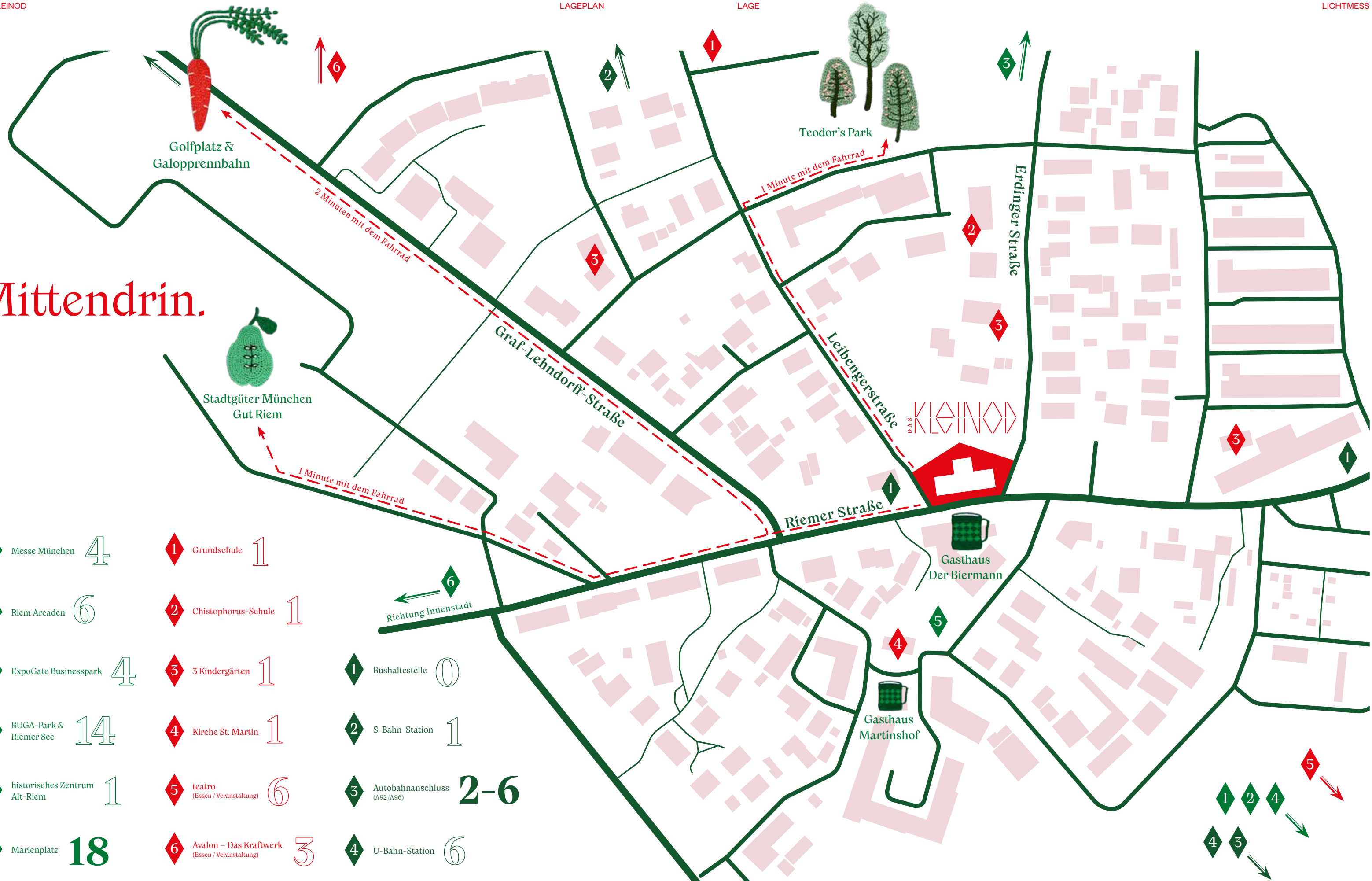
Ganz in der Nähe des KLEINODS vermittelt das städtische Gut Riem die Werte ökologischer Landwirtschaft. Grüne Seele des Viertels ist der Riemer Park, auch BUGA-Park genannt. Mit Badesee und Rodelhügel ist er zu jeder Jahreszeit ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Auch die Landeshauptstadt investiert in Riem und errichtet mit dem neuen Bildungscampus eines der größten Schulbauprojekte Münchens.

Als weltweit führender Messeveranstalter erzielt das Messengelände Riem mit bis zu 2,5 Millionen Besuchern\* jährlich neue Rekorde. Direkt an der Messe befinden sich die Riem Arcaden, flächenmäßig das größte Einkaufszentrum Bayerns.

\* Quelle: München. Der Wirtschaftsstandort, Fakten und Zahlen 2020; LHM Referat für Arbeit und Wirtschaft

# Mittendrin.



<b>1</b> Messe München <b>4</b>	<b>1</b> Grundschule <b>1</b>	<b>1</b> Bushaltestelle <b>0</b>
<b>2</b> Riem Arcaden <b>6</b>	<b>2</b> Christophorus-Schule <b>1</b>	<b>2</b> S-Bahn-Station <b>1</b>
<b>3</b> ExpoGate Businesspark <b>4</b>	<b>3</b> 3 Kindergärten <b>1</b>	<b>3</b> Autobahnanschluss (A92/A96) <b>2-6</b>
<b>4</b> BUGA-Park & Riemer See <b>14</b>	<b>4</b> Kirche St. Martin <b>1</b>	<b>4</b> U-Bahn-Station <b>6</b>
<b>5</b> historisches Zentrum Alt-Riem <b>1</b>	<b>5</b> teatro (Essen / Veranstaltung) <b>6</b>	
<b>6</b> Marienplatz <b>18</b>	<b>6</b> Avalon – Das Kraftwerk (Essen / Veranstaltung) <b>3</b>	

□ umrandete Zahlen = Minuten per Fahrrad    ■ gefüllte Zahlen = Minuten per Auto



Harmonisch reiht sich die Südfassade zur Riemer Straße in den traditionellen Dorfcharakter von Alt-Riem ein.

# Zahlen & Fakten.

## MIETPREISE RIEM

**28,65 €**

pro m<sup>2</sup> Nettokaltmiete in Trudering-Riem im Jahr 2023

Anstieg der Nettokaltmiete um

**76 %**

von 2018 bis 2023 pro m<sup>2</sup> in Trudering-Riem

Quelle: GeoMap, Auswertung 13.01.2023



Die Expertenbefragung der Stadt München 2022 ergab, dass eine

**weitere Zunahme der Angebotsverknappung der Mietwohnungen bis 2027**

erwartet wird.

Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung München durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Expert:innenbefragung 2022

## LONGTERM-KAUFPREISE

Auch bis **2030** ist von Experten ein weiterer Preisanstieg der Immobilienpreise prognostiziert. In den deutschen Metropolen

**München** und Berlin um bis zu

**60 %**

Quellen: <https://www.squarevest.ag/blog/immobilienpreise-prognose-fuer-2025>, aktualisiert am 24.11.2022; <https://www.postbank.de/unternehmen/medien/meldungen/2021/april/prognose-wo-wohneigentum-bis-2030-an-wert-gewinnt.html>; <https://kts-investments.de/immobilienpreise-prognose-2030/>

## ANSTIEG MIETE MÜNCHEN

**5,2 %**

### Anstieg der Mietpreise

(Neubau und Gebrauchtimmobilien) in München von Q4/2021 zu Q4/2022

Quelle: Immobilien Scout24.de; Immobilienpreisentwicklung für Wohnungen und Häuser Q4/2021 & Q4/2022



**27,19 Euro**

Nettokaltmiete *möblierte* Wohnung (unabhängig von Größe) Erstbezug in München im Durchschnitt

Quelle: LH München; Wohnungsmarktbarometer 2021, stadt.muenchen.de

## KAUFPREISE

**10689 €/m<sup>2</sup>**

kostete 2021 in München durchschnittlich **eine Neubauwohnung.**

Quelle: LH München; Wohnungsmarktbarometer 2021, stadt.muenchen.de

## ANSTIEG DER EINWOHNERZAHL

**2019** → **2040**

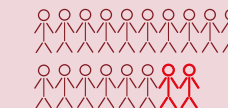
**1,591 Millionen** Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in München

**41,3 Jahre** Durchschnittsalter



**1,845 Millionen** Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in München

**41,5 Jahre** Durchschnittsalter



## Wachstum 2019 bis 2040

**+254 500** Einwohner

**+16,0 %**

**ca. 0,7 %** pro Jahr

Einwohnerdaten jeweils zum Jahresende. Datenquelle 2019: Landeshauptstadt München, Statistisches Amt

## BEVÖLKERUNGSZUZUG

Bis 2040 wird ein Bevölkerungszuzug von

**25 %**

für **Trudering-Riem**

prognostiziert (überproportional für München).

Quelle: LH München; Bevölkerungsprognose 2019-2040; [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:8a2b185d-d268-4e82-8247-8161ab23794c/LHM\\_Bevölkerungsprognose-2020\\_Flyer\\_web.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:8a2b185d-d268-4e82-8247-8161ab23794c/LHM_Bevölkerungsprognose-2020_Flyer_web.pdf)

## FÜHRENDER WIRTSCHAFTSSTANDORT

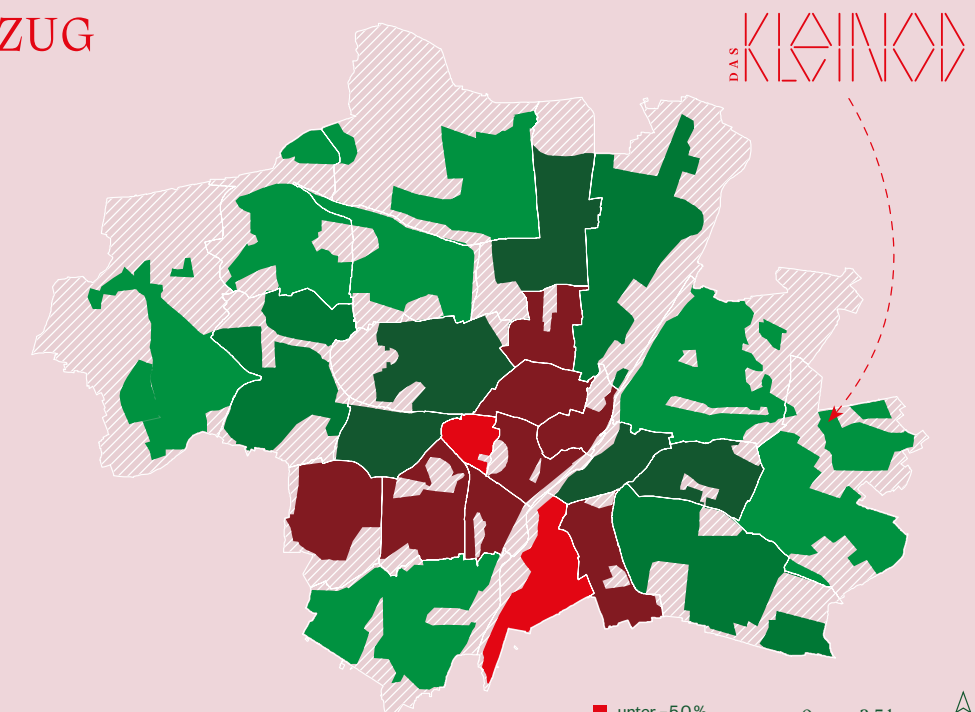
München hat die

**höchste Kaufkraft mit 33705 €**

je Einwohner aller deutscher Großstädte. Das entspricht einem **Kaufkraftindex von 142 %!**

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in €	Erwerbstätige	Unternehmen
<b>78600</b>	<b>1151400</b>	<b>94300</b>
Gewerbeneuanmeldungen im Jahr 2020	Kaufkraft in € im Jahr 2020	
<b>16000</b>	<b>33705</b>	

Quelle: München. Der Wirtschaftsstandort. Fakten und Zahlen 2020; LHM Referat für Arbeit und Wirtschaft

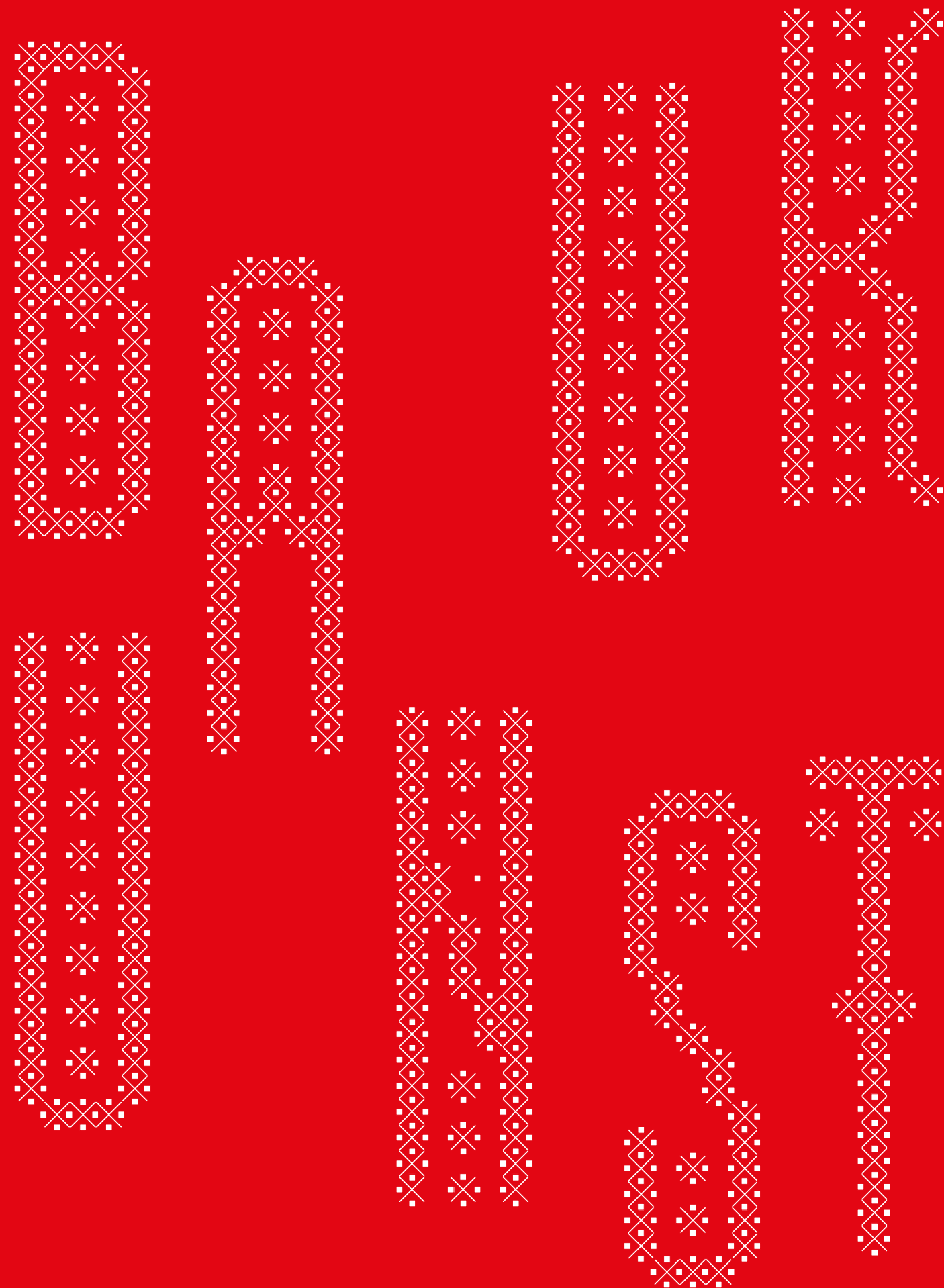


Veränderung Wohnberechtigte 2019-2040

- ☐ Stadtbezirk
- ☐ unbebaute Flächen
- unter -5,0 %
- -5,0 bis +5,0 %
- +5,1 bis +15,0 %
- +15,1 bis +25,0 %
- über +25,0 %

0 2,5 km

Geometrische Grundlagen: Landeshauptstadt München Kommunalreferat - GeodatenService



## Frühlingserwachen

\*... der Frühling ist  
erschienen mit Lichtern  
und Farben und Duft.

– Heinrich Heine –



Unter der schwindenden Schneedecke macht sich der Boden für die nächste Generation bereit. Krokusse malen Farbleckse auf die Wiesen, der Apfelbaum zeigt erste Knospen und die Meisen rufen: Der Frühling ist da! Zu neuem Glanz erwacht auch die Architektur der Münchner Bauernhäuser, wo sich mitten im historischen Ortskern das KLEINOD in den Dorfcharakter einfügt.

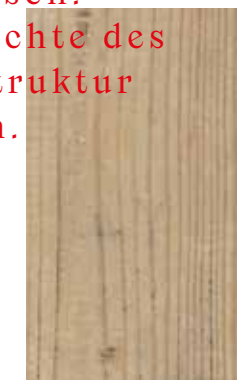






\* Um einen Ort mit neuem Leben zu füllen,  
müssen die Sprache der Architektur  
und die Körnung der Baukörper passen.  
Hierfür stöbern wir in der Geschichte des  
Ortes, analysieren seine Struktur  
und erkunden seine Traditionen.

- Kerstin Hartig, Architektin -



## Mit ganzem Herzen.

In Architektur und Städtebau bedeutet der „Genius Loci“, der Geist des Ortes im Hinblick auf seine städtebaulichen Merkmale, eine Ortes, ortstypische Architekturelemente und die Einbettung des Grundstücks in seine Umgebung. Ebenfalls zum „Genius Loci“ gehört das Herz des Ortes, das dessen ureigenen Charakter aus Geschichte, Traditionen und Bräuchen ausmacht: Das Leben eben!

In Riem werden Herz und Atmosphäre des Ortes in doppelter Hinsicht belegt: Mitten im alten Ortskern von Riem wächst mit dem KLEINOD ein neues Herzstück heran, in dem die alten, lieb gewonnenen Gepflogenheiten der Riemer bewusst in unsere heutige Zeit gerufen und gelebt werden dürfen.

Die Holzfassade des KLEINODS fügt sich harmonisch in das Straßenbild von Riem ein, dessen historischer Ortskern vor mehr als 1200 Jahren rund um die Dorfkirche St. Martin entstand. Fensterläden aus Holz mit den typischen ausgeschnittenen Mustern, traditionelle Erker, ein Bauerngarten und vieles mehr wurden aus dem „Riemer Fundus“ heraus neu entworfen.

Die typische Hofform des KLEINODS ermöglicht einen großen Garten, in dem Naturraum, kleine und große Gartenliebhaber, Pflanz- und Erntebegeisterte, Bienen, kleine Reiter und Reiterinnen, Jung und Alt gleichermaßen ihren Raum finden.

oben: vorgegrautes Lärchenholz, Feinputz, Abb. Riemer Bauern vor der Kirche St. Martin um das Jahr 1900



Die Außenfassade des KLEINODS ist ein kleines Gesamtkunstwerk. Traditionelle Details und moderne Bauweise verbinden sich zu einem harmonischen Ganzen.

# Der Tradition zugewandt, der Zukunft verpflichtet.



Ansicht Nord

Typische Stilelemente der historischen Münchner Bauernhäuser werden aufgegriffen und neu interpretiert, um eine Architektursprache zu entwickeln, die sich passend in den alten Ortskern von Alt-Riem einfügt – ohne nachzuahmen, aber auch ohne aufzutrupfen.



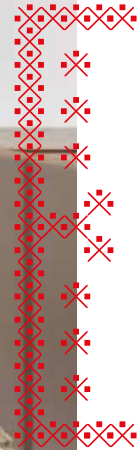
Ansicht Süd

\* Architektur hat sehr viel  
mit dem Leben zu tun.  
Jeder gute Entwurf(...) hat einen  
emotionalen Kern.

- Peter Zumthor -

Die Hofstruktur erfolgt in Anlehnung an die traditionellen langen Gutshöfe. Durch die abgeflachten Dachflächen gegenüber dem Satteldach werden die Wohnräume des Dachgeschosses erhöht. Durchbrüche mit sichtbaren Sparren lockern das Dach optisch auf. Die Südfassade zur Riemer Straße erinnert an traditionelle Scheunentore. Die Musterung der ausgeschnittenen Rauten verleiht eine dezente bayerische Anmutung. Der große Erker an sich wird als klassische Münchner Putzfassade ausgeführt. Durch Spalierbäume findet auch die Natur eine direkte Einbindung in die Architektur.

# Holz & Ziegel. Das Beste aus zwei Welten.



Ziegel aus der Erde und Holz aus dem Wald: Die Verwendung natürlicher Baumaterialien ist für die Bewohner spürbar und ein unverzichtbarer Teil biophiler Architektur. Wer hier lebt, fühlt sich als sensibler Bestandteil der wachsenden natürlichen Umgebung. Wo immer es möglich ist, kommen ökologische und recycelte Baustoffe zum Einsatz, die mit geringem CO<sub>2</sub>-Ausstoß produziert werden.



\* Die Kombination aus Holz & Ziegel ist hochmodern und bezieht sich gleichzeitig auf die typische Bauweise der alten Bauernhäuser.

– Melanie Hammer –

## Regionale Hölzer



Holzmaterial, regional geschlagen und aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammend, stärkt die positive Ökobilanz des Baustoffs genauso wie seine Langlebigkeit. Die Tradition ist auch hier wegweisend für die Zukunft: An den bestens erhaltenen bayerischen Bauernhäusern aus dem 15. Jahrhundert wird die überdurchschnittliche Lebensdauer des Naturmaterials klar deutlich.



## Positive Ökobilanz

Für eine positive Ökobilanz spricht der kurze Transport vom Forstgebiet zum regionalen Sägewerk, bei dem nur eine geringe Menge CO<sub>2</sub> entsteht. Zudem wird das Holz lediglich vorvergraut und ansonsten unbehandelt verbaut.

## Hybrid 2.0

Die Fassade des KLEINODS leistet mehr als übliche Hybridfassaden, die als Tragstruktur oft Beton mit einer Wärmedämmung kombinieren. Beide Stoffe verfügen über eine schlechte Co<sub>2</sub>-Bilanz, letzterer wird zudem oft auch erdölbasiert hergestellt. Dagegen wird die Holzfassade des KLEINODS auf Co<sub>2</sub>-neutral zertifiziertem Ziegel aufgebracht. Der Ziegel punktet auf lange Sicht. Neben einer verbesserten ökologischen Bilanz genießen die Bewohner allerbeste Bedingungen für ein angenehmes Raumklima.



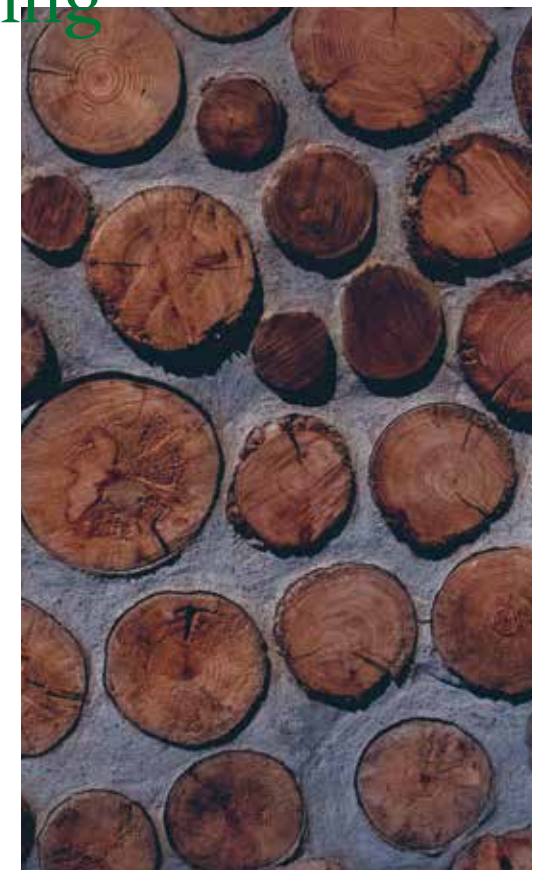
## Gelebter Umweltschutz



Der Einsatz von Holz entlastet die Umwelt von Kohlendioxid, denn Holz speichert dauerhaft CO<sub>2</sub>, während der Baum durch die Photosynthese zugleich wertvollen Sauerstoff an die Atmosphäre abgibt. Zudem besitzt Holz als Baumaterial bessere Dämmeigenschaften als vergleichbare Stoffe.

## Recycling

Der Rohstoff Holz ist Teil des Naturkreislaufs und stofflich verwertbar. Hat eine Holzfassade das Ende ihrer Lebenszeit erreicht, kann sie energetisch genutzt werden. In diesem Fall produziert sie mehr Strom, als ihre Gewinnung, ihre Weiterverarbeitung und ihr Bau ursprünglich in Anspruch genommen haben. Auch der Ziegel in seiner Reinform kann gut wiederverwertet werden.



# Neo-Ökologie. Grün investiert.

## Recycling

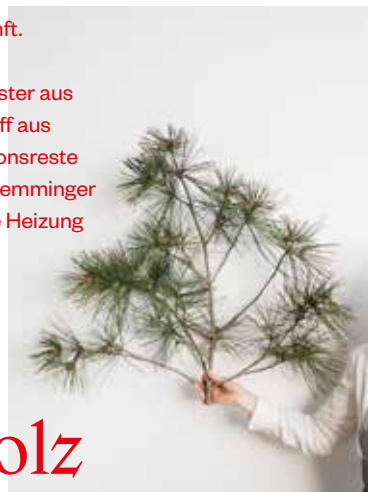
Wir verwenden recycelten Beton. Dieser kommt vor allem bei innenliegenden Bauteilen zum Einsatz. Ebenso werden sämtliche Ziegelreste, die bei der Verarbeitung zwangsläufig anfallen, wiederverwertet.



## Gesundheit

Das KLEINOD ist wohngesund. Kräutertapeten und natürliche Baumaterialien sorgen für Wohlfühl-atmosphäre. Zudem fördern das Konzept des Urban Gardening und die Freizeit im Freien eine gesunde Lebensweise und gesunde, bewusste Ernährung.

Holz ist der Baustoff der Zukunft. Zusätzlich zu der geplanten Holzfassade sind auch die Fenster aus dem nachwachsenden Rohstoff aus bayerischen Forsten. Produktionsreste werden von der präferierten Memminger Firma als Hackschnitzel für die Heizung verwertet.



## Holz

## Artenschutz

Die Erosion von Ökosystemen und das Aussterben von Arten dauern an. Durch Pflanzenvielfalt, Futterplätze wie Obstspaliere und Bienenweiden und nachhaltiges Gärtnern wird von der achtsamen Landschaftsplanung des KLEINODS ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet.



## Habitat

Nicht nur die Honigbiene ist durch Pestizide und Krankheiten in Bedrängnis geraten, auch ihre Verwandten – Wildbienen und Hummeln – sind stark gefährdet. Wir bieten zusätzlich zu unserer Pflanzenauswahl nachhaltige und innovative Habitate für alle Arten.



## CO<sub>2</sub>- Footprint



Nicht nur die Verwendung des als CO<sub>2</sub>-neutral zertifizierten Ziegels in hybrider Bauweise mit Holz – einer perfekten Speichermasse für das Treibhausgas – machen das KLEINOD zu einem Teil eines Kreislaufsystems. Zusätzlich wandelt die üppige Bepflanzung der Gartenanlagen und der Fassade das CO<sub>2</sub> in wertvollen Sauerstoff und Biomasse um. Durch den starken Regionsbezug der ausgewählten Designprodukte wie ROHI, FORMAGENDA und PROLICHT bleiben die Lieferketten kurz, während die Fliesen von FIANDRE cradle-to-cradle zertifiziert sind.

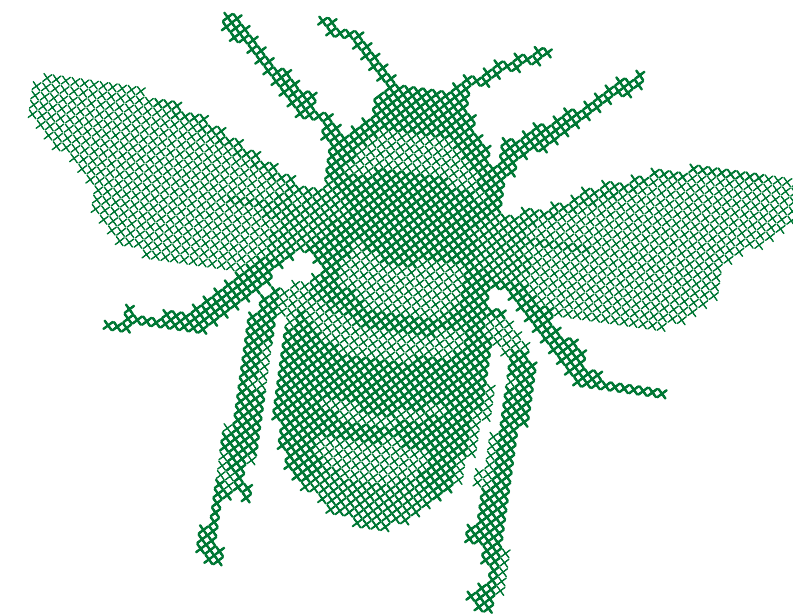
## Upcycling

Die Königsdisziplin des Wiederverwertens ist das Upcycling, da hier der recycelte Grundstoff zusätzlich aufgewertet wird. Die Künstlerin VANESSA BARRAGAO hat diese Philosophie zu ihrem Entwurfsgrundsatz gemacht. Aus Abfällen aus der Textilindustrie entstehen verträumte Kunstwerke in meisterhafter Knüpftchnik. Produktionsreste der Firma ROHI werden ebenfalls zu einzigartigen Teppichen aufgewertet. Die Tapeten von ORGANOID – für den Nachhaltigkeitspreis 2023 nominiert – machen vergängliche Kräuter und Blumen zum CO<sub>2</sub> bindenden Interior.





## Sommerlieben



\*... heimlich erzählen die  
Rosen sich duftende

Märchen ins Ohr.

– Heinrich Heine –

Im Sommer strahlt die Welt und wir mit ihr. Wir genießen das Farbenspiel der Blumenwiese, atmen den Duft der Blüten tief ein und naschen bei Streifzügen durch den Garten von den saftigen Beeren. Das Allerschönste? Freude wird noch schöner, wenn man sie teilt! Die Gemeinschaft im KLEINOD genießt dafür besonders viel Platz, denn der zentrale Dorfplatz und der großzügige Garten sind bestens für ein „Zusammenwachsen“ geeignet.



# Unser Dorfplatz

Was früher oft in Wirtshäusern, Biergärten und auf dem Dorfplatz zu erleben war – nämlich Zusammengehörigkeit und Gemeinschaft –, finden die Bewohner wenn gewünscht an vielen Stellen im KLEINOD. Ein sommerlicher Lieblingsplatz liegt im kühlenden Schatten des Hofbaums. Am Hofplatz wird rund um die Feuerstelle Stockbrot gebraten oder über die kommende Ernte, die besten Rezepte oder die heranwachsenden Kinder geratscht. Hobbyköche und Outdoor-Chefs treffen sich in der Außenküche am Rande des Hofplatzes, um direkt an der frischen Luft die süßen Sommerfrüchte einzukochen oder Gemüse einzuwecken. Alle Generationen – ob jung oder alt – treffen sich hier, um miteinander das Landleben mitten in der Stadt zu genießen.





# Fleißige Mitbewohner.



Im Sommer ist was los im KLEINOD: Zwischen Margeriten, Löwenzahn und Glockenblumen schwirren Bienen über die Blumenwiesen auf der Suche nach Nektar, naschen von den Blüten des Apfelbaums und verschwinden nach einem Abstecher zu den Spalierbäumen wieder in ihren Bienenkästen, um die kostbare Fracht abzuliefern. Zur Honigernte kommt ein lokaler Imker, ein besonderer Höhepunkt des Gartensommers.

80% aller heimischen Blütenpflanzen sind auf die Bestäubung durch Insekten angewiesen, von denen die Honigbiene den überwiegenden Anteil ausmacht.

- Deutscher Imkerbund -

## Kunst erdet.



Kinder werden zu Künstlern, denn der Erfinder der größten temporären Spielstadt europaweit und damit eines der bekanntesten kulturpädagogischen Projekte für Kinder in Deutschland – des MINI-MÜNCHENS – lädt zum gemeinsamen Entwurf. Im Rahmen der Aktion Kunst & Krempel, Ferienateliers für Kinder im Olympiapark, entstehen in Werkstätten und Ateliers an der Seite von Künstlern wie Gerd Grüneisl kunstvolle Bienenkästen. Das Ergebnis ist ein echtes HabitART für das KLEINOD, ein dauerhaftes Kunstwerk im Freien als neue Heimat für das dritt wichtigste Nutztier weltweit.

Nach beinahe fünf Monaten im Bienenstock verlassen die Völker im Frühling zum ersten Mal die Bienenkästen. Das Bienenjahr hat begonnen und bis in den späten Herbst schwirren die fleißigen Insekten auf Nahrungssuche rund um das KLEINOD. Um ausreichend Pollen und Nektar für Nachwuchs und Wintervorrat zu sammeln, müssen Honigbienen ganzjährig Blütenpflanzen vorfinden. Der Garten rund um das KLEINOD bietet im Frühling an den Spalierobstbäumen erste Pollen, während in den Sommer- und Herbstmonaten Sträucher, Kräutergarten und Wildblumenwiese mit Nahrung locken.



## Leben im Blütenmeer.

# AUF GUTE NACHBARSCHAFT

## Stadtgüter München

Vor über 100 Jahren begann die Stadt München mit dem Gut Karlshof Ackerland zu erwerben. Heute bestehen die Stadtgüter München aus zehn Gutsbetrieben mit einer Gesamtfläche von etwa 2.800 Hektar in und um München. Im Sinne einer ökologisch verträglichen Landwirtschaft wird auf den städtischen Gütern überwiegend Ackerbau betrieben.



## Münchener Krautgärten



Bereits vor 20 Jahren wurden die ersten Krautgärten in München gegründet. Die Stadtverwaltung verfolgt mit der Vergabe der Gemüseparzellen das Ziel, den Grüngürtel in und um München zu erhalten, und fördert zugleich nachhaltige und zukunftsfähige Landwirtschaft im Stadtgebiet. Münchner haben in den Krautgärten die Möglichkeit, sich selbst mit erntefrischem Bio-Gemüse aus eigenem Anbau zu versorgen. Die Parzellen sind so beliebt, dass sie jedes Jahr ausgebucht sind, teilweise gibt es sogar Wartelisten.



## Bio-Bauernhof Gut Riem

2021 wurde das Angebot durch tierischen Nachwuchs erweitert: Im Mitmach-Stall und auf der vier Hektar großen Weide leben Schafe, Schweine, Kühe und zwei Esel. Unter Anleitung pädagogisch geschulter Landwirtinnen und Landwirte erfahren Kinder, was artgerechte Tierhaltung heute bedeutet.

\* Das Angebot soll das Bewusstsein schärfen für den Wert artgerechter Tierhaltung und nachhaltiger, regionaler Landwirtschaft.

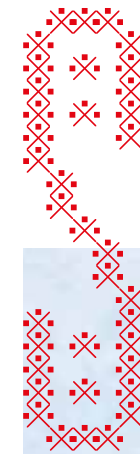
- Kristina Frank, Kommunalreferentin -



# Pures Design & pure Freude.



Die eigens für das KLEINOD entworfenen Klettertiere, Pferd, Huhn und Gans, entstammen der Feder des italienischen Spielzeugdesigners Luca Boscardin. Mit Leidenschaft kreiert er phantastische Spielzeugwelten, die sowohl Kinder als auch Erwachsene inspirieren. Einen ebenso einzigartigen Stil prägen seine farbenfrohen Illustrationen. Im Jahr 2014 gewann er den „Young Blood Contest“ mit seinem Spielzeugdesign „Dr. Pira“.



In Riem gehört der Pferdesport einfach dazu: Rund 125 Jahre reicht die Geschichte der Riemer Galopprennbahn zurück, heute zählt das 100 Hektar große Gelände zu den bedeutendsten Austragungsorten Deutschlands. Die Begeisterung für Pferdesport zeigt sich auch an der Olympia-Reitanlage, den kleinen Reitschulen in der Umgebung oder der Berufsschule München-Land für Pferdewirtschaft. Dieser Geschichte zu Ehren wird das wichtigste „Design-Piece“ das erste Spielpferd von Luca Boscardin, eine Sonderedition extra fürs KLEINOD.



\* Natur ist mehr als ein Erholungsraum, mehr als ein Ort, um sich auszutoben. Natur ist für Kinder so essenziell wie gute Ernährung. Sie ist ihr angestammter Entwicklungsraum.

- Herbert Renz Polster -

## Einfach nur Kind sein.

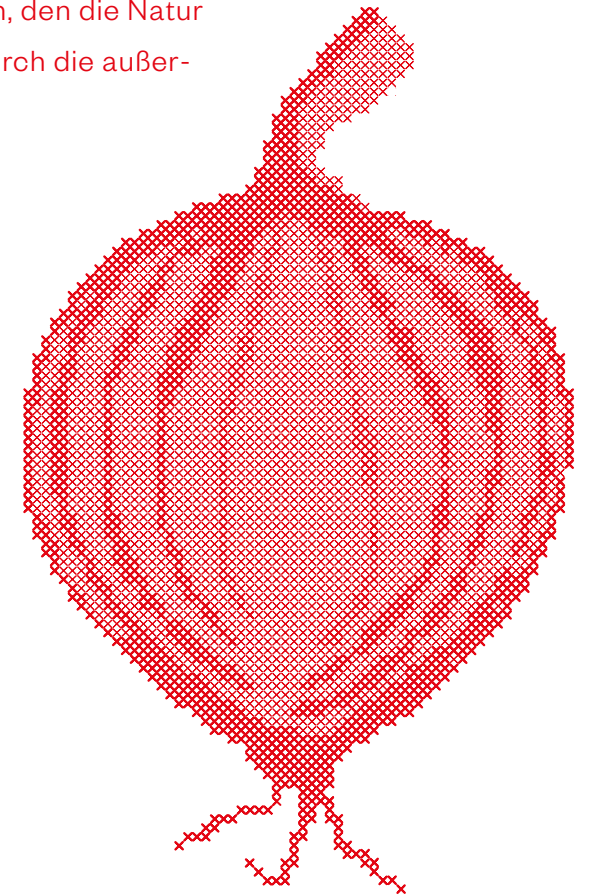
Verzauberte Prinzessinnen und wagemutige Cowboys treffen sich auf dem Spielplatz des KLEINODS. Auf Schatzsuche geht es in die großzügige Sandspielfläche. Wer sein eigenes inneres Kind nicht mitbuddeln lassen möchte, macht es sich auf den Bänken mit den Nachbarn bei einem Schwätzchen gemütlich. Die Kinder des KLEINODS wachsen in direktem Kontakt mit der Natur auf. Um sich selbst auszuprobieren, stehen kindgerechte Hochbeete bereit – um erste Möhren selbst zu pflanzen oder vielleicht doch ein Goldbäumchen zu züchten?





## Herbstfreuden

Sobald die Bäume ihr buntes Herbstgewand anlegen und der Duft feuchter Erde über dem Land schwebt, ist sie gekommen: die Erntezeit im KLEINOD. Süße Beeren und Birnen, frischer Kürbis und späte Kartoffeln sind der Lohn, den die Natur uns schenkt. Allzu gerne lassen wir uns bei einem Spaziergang durch die außergewöhnliche Gartenlandschaft von Köstlichkeiten überraschen.



\*... und mit des Jahres dunklern  
Farben die Flur noch einmal  
sich geschmückt.

– Friedrich Wilhelm Weber –



# NACHHALTIGKEIT FINDET STADT

\* Permakultur ist ein Tanz  
mit der Natur, bei dem die  
Natur führt.

- Bill Mollison -



## Von Urban Farming zur gemeinsamen Ernte

Von urbaner Landwirtschaft (urban farming) spricht man, wenn freie Flächen innerhalb von Städten zum Anbau von Nutzpflanzen verwendet werden. Urbanes Gärtnern ist nicht nur als Trend und Entspannung – sondern die Chance, sich auf die Natur zu besinnen und Nahrungsmittelproduktion selbst zu begreifen. Ökologischer Eigenbau bedeutet auch weniger CO<sub>2</sub>-Verbrauch: Die Transportwege aus dem eigenen Garten sind kurz, bei direktem Verzehr wird weder Energie noch Wasser für eine verlängerte Haltbarkeit verbraucht.



## Geheimzutat Permakultur

Ein nachhaltiger Anbau kommt Mensch und Natur zugute. Gerade in (städtischen) Mikrogärten zählt ein stabiles Gleichgewicht aus Pflanzen, Insekten, Vögeln und Mikroben. Bill Mollison begründete 1978 die Permakultur.



Es gilt dabei, alle vorhandenen Elemente einzubeziehen, die Bodenfruchtbarkeit und Artenvielfalt zu erhalten oder zu verbessern sowie Vögeln, Insekten und anderen Tieren Lebensraum und Nahrung zu verschaffen. Ziel muss es sein, einen selbstregulierenden Kreislauf zu schaffen.

*Mit Bauergärten, Spalierbäumen und Bienenweide freuen sich Nützlinge und Bienen im KLEINOD über attraktive und vielfältige Lebensräume und danken es mit der Bestäubung der Pflanzen in den Beeten. Als Boden kommt hier Komposterde zum Einsatz. Durch die Schichtung unterschiedlicher verrottbarer Materialien entstehen gleichermaßen Drainage, Wärmeisolierung, Dünger und Schädlingsabwehr. Mehrjährige Pflanzen unterstützen sich gegenseitig, oftmaliges Zurückschneiden oder Jäten entfällt. So wird der biologische Anbau von Gemüse und Kräutern auf kleinstem Raum ohne die Nutzung von Dünger oder gar Chemikalien möglich.*

# Architektur Bausteine.



## Das Gut

Typische Stilelemente der historischen Münchner Bauernhäuser werden zu modernen Schmuckelementen.



## Der Bauerngarten

Alte Blumen-, Stauden- und Kräutersorten in einer traditionellen Mischung gedeihen im Bauerngarten nebeneinander.

## Das Ernten

Für den ökologischen Selbstanbau steht jeder Wohneinheit ein eigenes Hochbeet im Garten zur Verfügung.



## Das Muster

Das typisch bayerische Stilelement der Raute wird zum gestalterischen „roten Faden“ des Designs: ob als Fräsung in den hohen Fensterläden und den Scheunentoren oder als gelungene Formensprache im Interieur.

## Das Scheunentor

Verschiebbare Elemente aus Lärchenholzlamellen filtern das Licht und sorgen für ein spektakuläres Schattenspiel.



## Die Stube

Das Entrée des KLEINODS ist ein Versprechen auf das, was einen erwartet: feinste natürliche Materialien und edles Design.



## Das Spalier



An der sonnenverwöhnten Südseite des KLEINODS ranken sich Obstspalierbäume empor – sie filtern die Luft und sorgen für süße Früchte.

## Die Handwerkskunst



Eine Hommage an das Handwerk und die alten Bauernkünste: Immer wieder finden sich Stücke aus edelster Handarbeit, sei es die bestickte Designerlampe, ein Kunstwerk aus Stoff selbst oder vieles mehr.



## Der Anger

Einladende Holzbänke rund um die Feuerstelle, eine Außenküche und Hochbeete bilden das gemeinschaftliche Herzstück des KLEINODS und stehen jedem Bewohner offen.



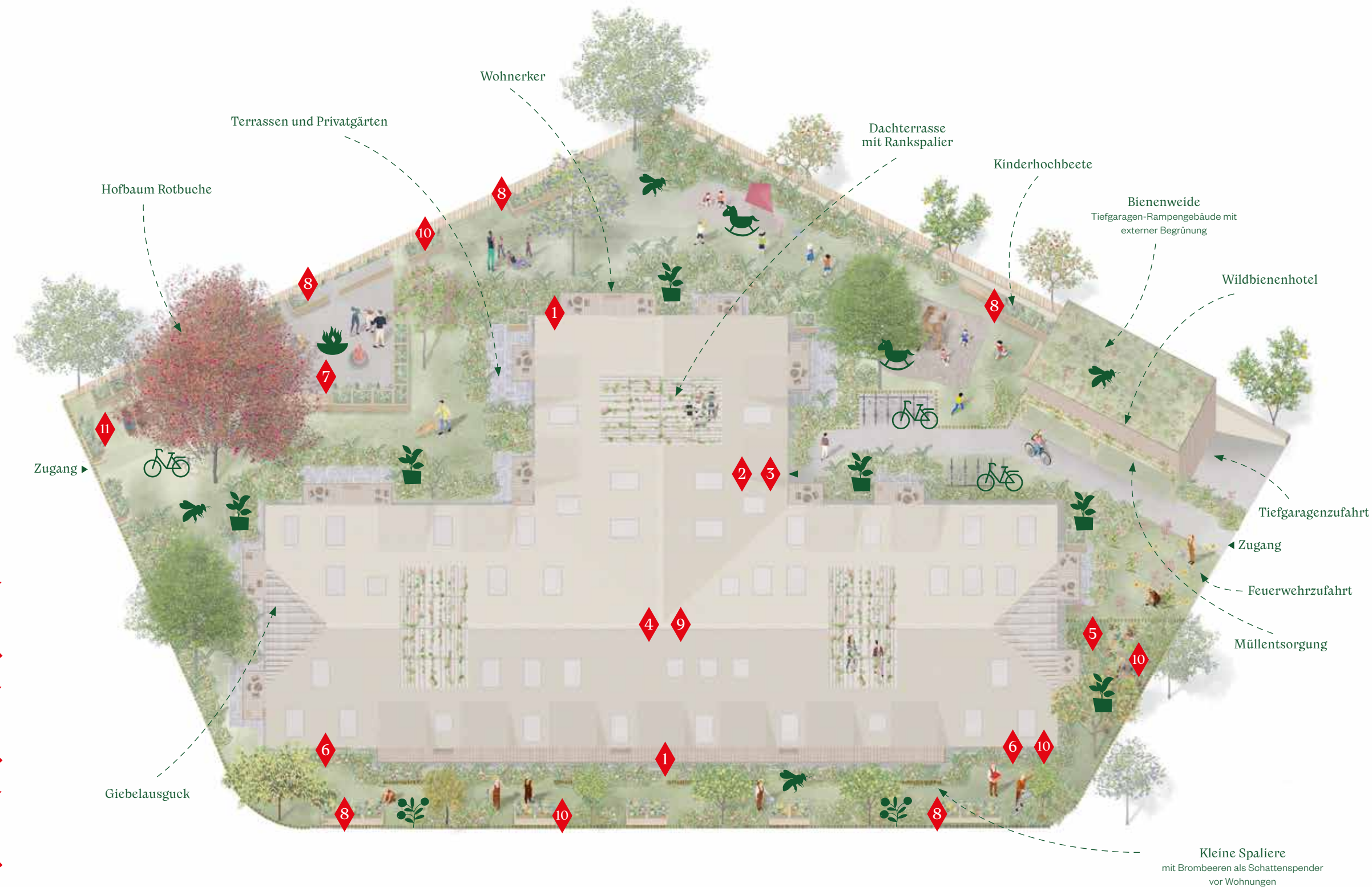
## Die Kooperative

Die Kooperation mit einem lokalen, biozertifizierten, landwirtschaftlichen Betrieb mit Mitmach-Stall für Kinder und Selbsternte-Events macht Jung und Alt Spaß und vermittelt ganz nebenbei ökologisches Wissen.



## Das Salettl

Die Bienenhäuser, kunstvoll gestaltet mit Kindern und Jugendlichen, sind wertvoller Beitrag zum Artenschutz und unterstützen den permakulturellen Ansatz der Gartenanlage.





In den abwechslungsreichen Naturräumen rund um das KLEINOD finden die Bewohner ihren Lieblingsplatz, um Natur zu genießen und selbst zu wachsen.





## Zum Wohlfühlen gebaut

Natürliche Baumaterialien wie Holz schaffen eine besondere Verbindung zwischen Wohnumgebung und Natur, die bewusst oder unbewusst entspannend wirkt. Der Einsatz wohngesunder Materialien für die Innenraumgestaltung, natürliche Baustoffe wie regionale Hölzer und Ziegelbausteine sowie der weitestgehende Verzicht auf umweltbelastende Füllstoffe sorgen für angenehmes Raumklima.

## Frische Energie



Licht tanken und tief durchatmen: Der Aufenthalt an der frischen Luft macht beim gemeinsamen Bewirtschaften des Bauerngartens nicht nur Spaß, sondern sorgt auch für Bewegung – für Körper und Geist.

# Biophiles Design, gesunde Lebensräume

Biophile Architektur versucht, Mensch und Natur wieder in Einklang zu bringen. Denn Gesundheit als Fundamentalwert ist ein Synonym für hohe Lebensqualität geworden.

## Kräuterhexerei



Was Oma noch wusste, findet wieder Einzug in moderne Lebenswelten. Im hofeigenen Kräutergarten gedeihen Zutaten aus biologischem Anbau für Tees, Wickel und Salben, die eine unterstützende Wirkung auf das Wohlbefinden haben.



\* Why try to explain miracles to your kids, when you can just plant a garden.

- Robert Brault -

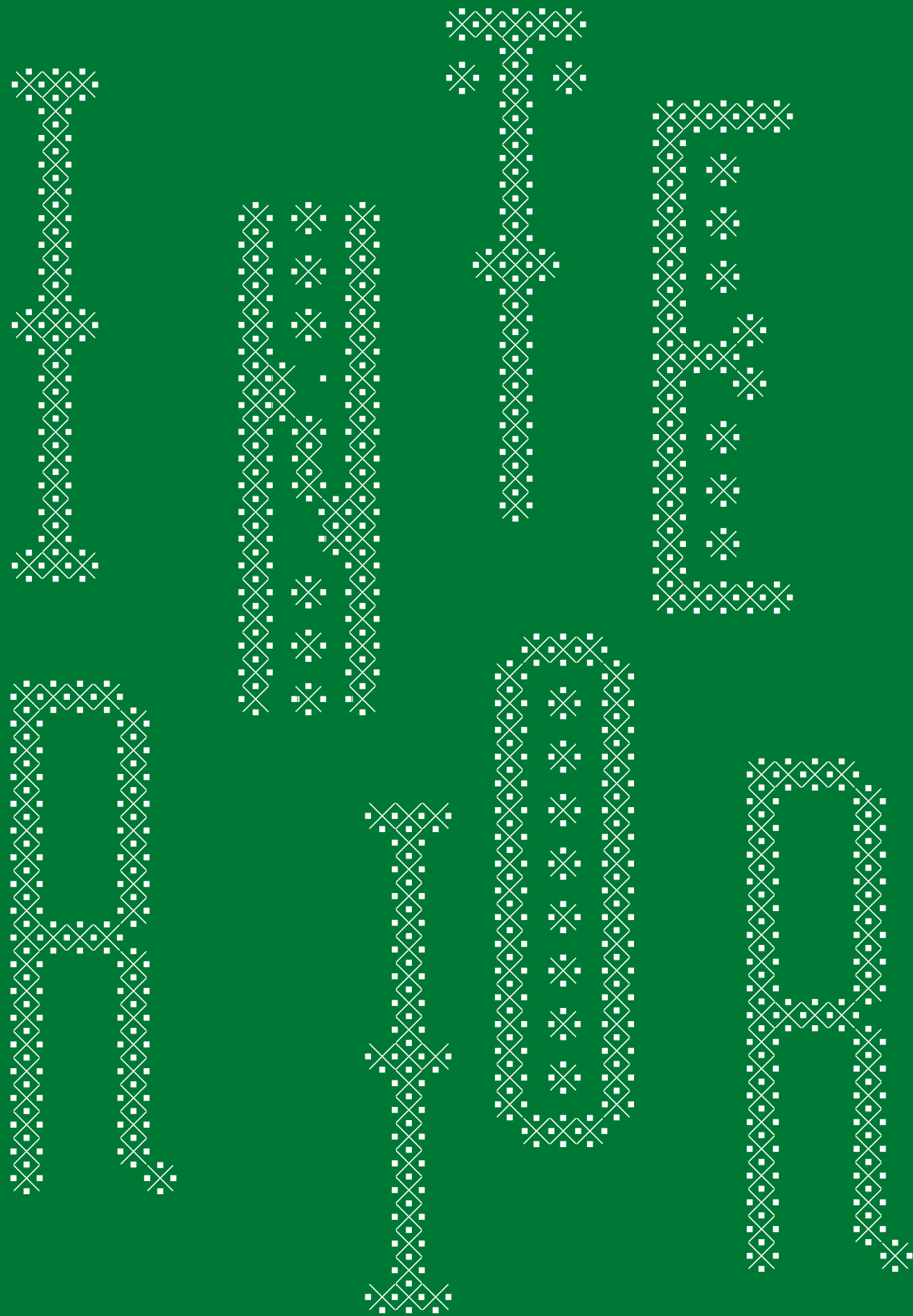
## Slow Food



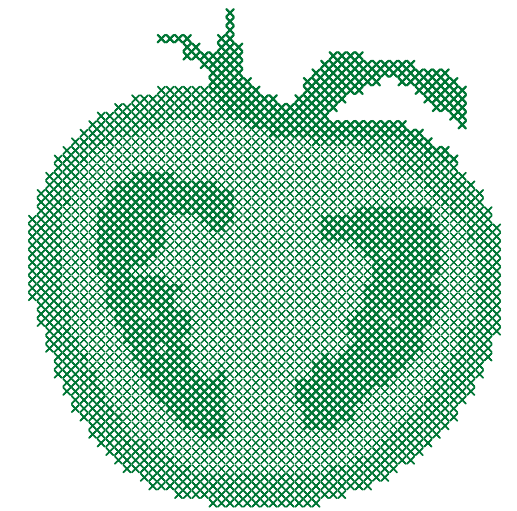
Im jeweils eigenen Hochbeet oder Beet kann jeder Bewohner nach Lust und Laune Blumen, Gemüse und Kräuter anbauen. Im Gemeinschaftshochbeet finden in Vergessenheit geratene Süßkräuter und würzige Sorten ihren Platz. So lernen Klein und Groß, wie sich Saisonalität und Regionalbezug bei der Ernährung verbinden.



Feuchtigkeitsspendend, entzündungshemmend und beruhigend für Geist und Seele – ein echtes Superfood wird aus den hauseigenen Bienenkästen gewonnen. Zur Honigernte kommt ein lokaler Imker, der sich über interessierte Helfer freut. Wildblumenwiesen, essbare Hecken und Spaliere bieten Bienen und Bewohnern ein duftendes Blütenmeer.



## Wintersonne



\*... unterm Schnee liegt,  
warm vergraben,  
eine Fülle schöner Gaben.

– Carl Geisheim –

Die Tage werden kürzer, wenn Sonnenstrahlen die ersten Schneeflocken auf den Bäumen glitzern lassen. Während sich Igel unter dichtem Laub zum Winterschlaf zurückziehen, verabschieden sich die Störche in ihr Winterdomizil. Auch wir sehnen uns nach Ruhe und einem gemütlichen Rückzugsort, wo wir uns mit unseren Liebsten einkuscheln und der genussvollen Seite des Lebens ihren Raum geben können.





# Fein ausgesucht.



Die einzigartige Lichtstimmung einer Sonderedition: Im Foyer erzielt dies die Kombination eleganter Leuchten aus der preisgekrönten Serie Profile des Designstudios FORMAGENDA mit einer Bespannung aus edlem Sackleinen der Webmanufaktur ROHL. In den handverlesenen Stoff wird das Logo des KLEINODS eingestickt.



Einen geschmackvollen Willkommensgruß sendet der Eingangsbereich, in dem sich Naturverbundenheit und gelebte Traditionen zu einem harmonischen Designkonzept verbinden. Überliefertes Wissen wird hier neu interpretiert und liebevoll in eine zeitgemäße Innenarchitektur übersetzt.

Natürliche Stoffe und Materialien verleihen dem Eingangsbereich eine behagliche Atmosphäre.



Raum für Kunst bietet das KLEINOD für die renommierte Textilkünstlerin Vanessa Barragao. Ganz dem Gedanken der Nachhaltigkeit verpflichtet, schafft die Portugiesin aus Stoffresten speziell für das KLEINOD eine spektakuläre Wandtapiserie über die Köstlichkeiten des Gartens und die Vielfalt der Pflanzen.



Traditionelle Rauten-Ornamente und bauernhaustypisches Flair werden durch die hochwertigen Bodenfliesen in Terrakottafarben von der Mailänder Keramikmarke MUTINA aufgegriffen. Für den Treppenaufgang fiel die Wahl auf die Kollektion Celiosa der Designerin Patricia Urquiola. Deren dynamische Muster erinnern ebenfalls an die traditionellen Verzierungen. Verstärkt wird die besondere Atmosphäre durch die Wandfliesen Rombini – ebenfalls von der Firma MUTINA und den Pariser Designern Ronan und Erwan Bouroullec.

\* I was looking  
for a warm element,  
both visually and  
to the touch.

– Patricia Urquiola –

Der Treppenaufgang im Foyer  
wird von einer – in einem  
handwerklich aufwendigen  
Prozess hergestellten – Celiosa-  
Formstein-Wand von Patricia  
Urquiola akzentuiert.



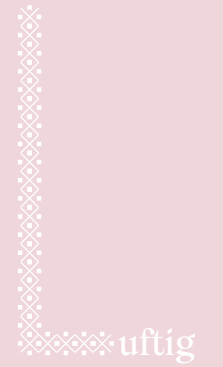
# Traditionelles Flair, modernes Design.

Moderne Technik, durchdachte Designelemente und eine fein akzentuierte Farbwelt schaffen einzigartige Wohlfühlräume. Bodentiefe Fensterfronten, Balkonaustritte und offene Terrassen laden die Bewohner jederzeit ein, die umliegende Gartenanlage mit allen Sinnen auszukosten. Edles Parkett vermittelt Gemütlichkeit und schafft eine räumliche Verbindung von urbanem Interieur und Naturnähe.



obust

Die naturbelassenen Oberflächen der Terrassenplatten von **Godclmann** passen in jede Gartengestaltung und erfüllen alle Ansprüche an hohe Beständigkeit, Rutsch- und Trittsicherheit.



uftig

Eine ästhetisch ansprechende Kombination aus kühlem, grazilem Metall und warmem Holz sind die wohnungsinternen HPL-Treppen der Galeriewohnungen.



ufrieden

Die behaglichen Boden- und Wandfliesen des italienischen Unternehmens **Fiandre** verwandeln die Badezimmer in eine private Wohlfühlase.



modern

Lichtschalter und Steckdosen in der Farbe reinweiß glänzend von **Busch Jaeger** aus der Serie Future linear passen zu jedem Einrichtungsstil.



ökologisch

Gemütlichkeit und Landhausflair bringen hochwertige Landhausdielen oder chices Parkett aus Eiche in den Wohnbereich.



klassisch

Den letzten Schliff für die Fensterrahmen verleihen die **Intersteel** Fenstergriffe Jura in Mattschwarz auf rechteckiger Rosette.



festgehalten

Formschöne Handlaufschale aus geölter Eiche auf einer bruchsicheren Scheibe betten die wohnungsinternen Treppen harmonisch in den offenen Wohnraum ein.



atmosphärisch

Gleichermaßen verlässlicher Sichtschutz und luftiger Sonnenschutz ist der Textilscreen in sandfarbener Optik.



nachhaltig

Harmonisch reihen sich die Pflanztröge aus Lärche mit ihren Rautenmustern in die Fassadengestaltung des Gebäudes ein.

\* Ihr Zuhause sollte die Schatztruhe Ihres Lebens sein.

- Le Corbusier -





## Quelle der Entspannung

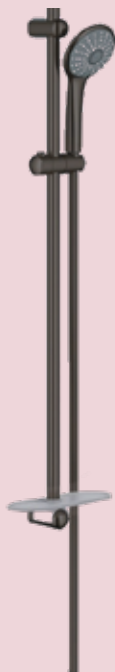
Mit hochwertigen, komplett durchgefärbten Feinstein-Fliesen in weicher Ton-Optik – inspiriert von den Prinzipien der Farbtherapie – in Kombination mit klassisch weißer Sanitärkeramik der renommierten Hersteller **Laufen** und **Kaldewei** verlockt das Badezimmer zum Verweilen.

oben:  
**Fiandre** Badezimmerfliesen der Serie Balance in den Farben Azure, Steel Blue, Marsala Red, Ivory, Light-grey





**Kaldewei**  
Conoflat Brausewanne, weiß



**Grohe**  
Duscharmaturen aus der Serie Euphoria XXL in den Farben Hard graphite, Hard graphite gebürstet oder Chrom



**Geberit**  
Betätigungsplatte Sigma O1 für 2-Mengen-Spülung, weiß

**Grohe**  
Euphoria Brauseset, mit Brausestange, Seifenschale und Handbrause, in den Farben Hard graphite, Hard graphite gebürstet oder Chrom



**Laufen**  
Pro Wand-WC ohne Spülrand, Sitz mit oder ohne Absenkautomatik, weiß



**Grohe**  
Waschtischarmatur Essence mit Ablaufarmatur in den Farben Hard graphite, Hard graphite gebürstet oder Chrom



**Laufen**  
Pro S Waschtisch, 600 x 465 mm, weiß



**Grohe**  
Stabhandbrause Sena in den Farben Hard graphite, Hard graphite gebürstet und Chrom



**Grohe**  
Wandbrausehalter Rainshower in den Farben Hard graphite, Hard graphite gebürstet und Chrom



**Kaldewei**  
Cayono Stahl-Badewanne, 1700 x 750 mm, weiß



**Grohe**  
Wannenarmatur Essence in den Farben Hard graphite, Hard graphite gebürstet und Chrom



# Wärme für Herz und Seele.

Natürliche klare Linien, die miteinander in Einklang liegen, prägen das moderne Badezimmer. Schlichte Eleganz mit Behaglichkeit verbinden die Meister des italienischen Feinsteins FIANDRE mit der Serie Balance. Die leicht strukturierte Oberfläche der großflächigen Fliesen nimmt das Licht auf und schafft ein homogenes Raumgefühl. Die Farben sind von den natürlichen Mischungen der Tonminerale – Ivory, Light Grey, Azure, Marsala Red, Steel Blue und Chester Green – inspiriert. Für zeitgemäßen Komfort wurden formschöne Sanitärgegenstände bewährter und namhafter Hersteller wie GROHE, KALDEWEI oder LAUFEN ausgewählt. Zum harmonischen Weiß von Bade- und Duschwanne, Waschbecken und WC sind pflegeleichte und zeitlose Armaturen in Chrom, Hard graphite glänzend oder gebürstet angebracht.



Die abgebildeten Armaturen sind als Variante in der Farbe Chrom als Standard erhältlich.

\* Die genannten Ausstattungsgegenstände dienen lediglich als Beispiele. Die geschuldete Leistung ist der dem Kaufvertrag beiliegenden Baubeschreibung zu entnehmen.





Die Vielfalt des Gartens spiegelt sich auch in den Wohnungen des KLEINODS wieder. Ob Maisonette, Doublexstudios oder Rooftop – für die Lebenswünsche der zukünftigen Bewohner, ob alt oder jung – schaffen die Ein- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen mit natürlichen Materialien eine heimelige Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

## Abwechslungsreich.

## Gartenrefugien



Ebenerdig, mit eigenem Gartenanteil und zwei getrennten Terrassen und einem großen Wohn-Ess-Bereich haben junge Familien viel Platz zur Verfügung, um weiter zu wachsen, oder ältere Paare viel Freiheit auf einer Ebene.

Etwas Besonderes sind die lichtdurchfluteten Räume auf zwei Ebenen. Unterm Dach bieten die Wohnungen viele Möglichkeiten für individuelle Entfaltung – und die besten Aussichten von zwei Balkonen.



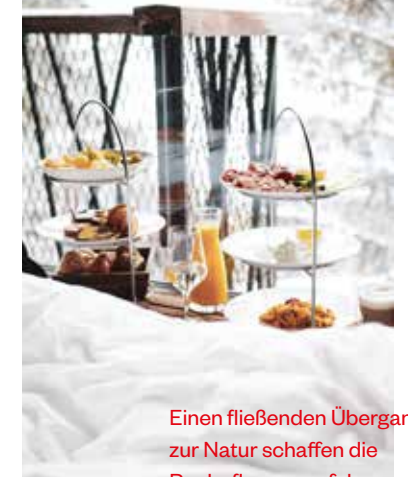
In vielen Grundrissvarianten bieten die Wohlfühloasen auf 40 bis 60 Quadratmetern für jeden das Passende. Auch altersgerechte Varianten sind dabei. Der großzügige Wohn-Ess-Bereich ist das Herzstück jedes Apartments, das mit eigener Terrasse oder Balkon an die frische Luft lockt.

## Kompakte Doublexstudios

## Raffinierte Maisonette



## Spektakuläre Rooftops



Einen fließenden Übergang zur Natur schaffen die Rankpflanzen auf der uneinsehbaren Dachterrasse. Weitere Höhepunkte der großzügigen Wohnungen auf zwei Etagen sind die Loggia, die offene Galerie, der fließend gestaltete Wohn-Ess-Koch-Bereich und der weite Ausblick in den Garten.



In exklusiven Haus-in-Haus-Lösungen finden Familien auf zwei Stockwerken Freiraum für alle. Lieblingsplätze bieten sich auf der Terrasse des privaten Gartenanteils ebenso an wie vor der weitläufigen Fensterfront des gemütlichen Erkers im offenen Wohnbereich.

## Haus in Haus

## Romantisch unterm Blätterdach

Ein Lieblingsplatz für jede Jahreszeit ist die Gartenlaube auf dem Dach: Die modernen Dachsparren bilden mit den Rankpflanzen der Hochbeete einen natürlichen Schattenspender. Inspirierend ist auch der weite Blick von der Dachterrasse in die naturnahe Gartenanlage rund um das KLEINOD.





## Platz zur Entfaltung

Gemeinsam Kochen, Essen und neue Pläne schmieden – der offen gestaltete Wohnbereich wird zum zentralen Begegnungsort für die ganze Familie. Zeitlos schön ist der Erker entlang der Fensterfront, wo umliegende Natur und Innenraum harmonisch ineinander verschmelzen.

## Ins Licht wachsen

Großzügige Fensterfronten laden in den Wohnräumen dazu ein, den Blick über den Garten schweifen zu lassen oder an gemütlichen Abenden die Sterne zu zählen. Charmantes Herzstück ist die lichtdurchflutete Galerie, die das offene Raumkonzept der Maisonette-Wohnungen stilvoll weiterführt.



Im Gespräch mit den Architekten der

# JPS[ Projektschmiede



*Ein feiner Sinn für Kreativität und Ästhetik, gutes Gespür für den Genius Loci, ein Faible für schöne Lebensräume und jede Menge Erfahrung zeichnet das Team der JPS[ PROJEKTSCHMIEDE aus. Besonders am Herzen liegen der Architektin Kerstin Hartig und ihrem Partner Robin Hartig nachhaltige Wohnprojekte, die der Geschichte des Ortes und den Bedürfnissen der Bewohner nachkommen.*

*\* Hof und Haus bilden einen Ort für Groß, Klein, Jung und Alt, um in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten zu wohnen, zu pflanzen, zu ernten, aufzuwachsen, zu genießen, sich wohlfühlen ...*

*– Kerstin Hartig, JPS[ Projektschmiede –*

## **Was hat Sie am Standort Alt-Riem für das KLEINOD inspiriert?**

Uns gefiel die Besonderheit des Ortes als gewachsenes Dorf mit all seinen Strukturen: dem historischen Dorfplatz mit Gastwirtschaft und Maibaum, der offen gelebten Landwirtschaft auf dem städtischen Gut Riem und dessen traditioneller Hofstruktur sowie die Bekanntheit des Standorts als Zentrum für die Pferdewirtschaft. Aus diesen prägenden Elementen haben wir das KLEINOD entwickelt: ein Hof zum Wachsen und Aufwachsen mitten im Ort.

## **Beeinflusst die Rückbesinnung auf Traditionen denn unsere Zukunft?**

Aus Traditionen zu lernen und abzuleiten, bildet den Entwurfsschwerpunkt der JPS[ PROJEKTSCHMIEDE. Früher waren es oft geschlossene Kreisläufe, die funktionierten. Diese Kreisläufe wieder in die Architektur, das Wohnen und in die Gemeinschaft zu integrieren und an unsere Zeit anzupassen, ist unser Anspruch für das KLEINOD.

## **Leben in Gemeinschaft ist ein zentraler Wert des KLEINODS – warum wird dieser Aspekt zunehmend wichtiger?**

Viele möchten der Anonymität der Großstadt entfliehen und den Zusammenhalt einer Gemeinschaft neu erfahren. Sharing gewinnt zunehmend an Bedeutung und erleichtert das Leben, etwa durch das Teilen von Lastenrädern oder gegenseitige Unterstützung bei der Kinderbetreuung. Hinzu kommt, dass der Trend zu kleinen Wohneinheiten geht und die gemeinschaftliche Nutzung von urbanen Gartenflächen immer wichtiger wird. Wünschenswert wäre hier eine Lebensmittel-Tauschbörse unter den KLEINOD-Bewohnern mit erntefrischen Produkten aus dem hauseigenen Garten.

## **Urbanes Gärtnern ist ein absoluter Trend und findet auch im KLEINOD viel Raum. Inwiefern beeinflusst das die Lebensqualität der Bewohner?**

Das beginnt schon bei den Kleinsten. Im Garten des KLEINODS können sie lernen, wie man Lebensmittel anbaut und erntet, gleichzeitig wird das Thema gesunde Ernährung vermittelt. Der Garten ist eine Möglichkeit, seine Freizeit gesund, kostengünstig und nachhaltig an der frischen Luft zu gestalten. Gerne auch in der Gemeinschaft mit den anderen Bewohnern, die an der Außenküche und am Grillplatz einen gemeinschaftlichen Treffpunkt haben. Durch den Eigenanbau wird nicht zuletzt der ökologische Fußabdruck jedes Einzelnen verkleinert. Durch die Anbindung an den S-Bahnhof Riem kann auf das Auto verzichtet werden, die täglichen Einkäufe können zu Fuß oder per (Lasten-)Rad erledigt werden.

## **Kann auch durchdachtes Bauen unseren ökologischen Fußabdruck verkleinern?**

Der ökologische Fußabdruck unterteilt sich in vier Bereiche: Mobilität, Wohnen/Bauen, Ernährung und Konsum. Hochwertige, nachhaltige und regionale Baustoffe und Dämmmaterialien, Nutzung regenerativer Energie – in unserem Fall eine Grundwasser-Wärmepumpe – senken den CO<sub>2</sub>-Verbrauch immens. Im KLEINOD ist außerdem der große Garten bewusst so angelegt, dass er mit vielfältigen Lebensräumen zum Erhalt der Biodiversität beiträgt. Obst und Gemüse können selbst angebaut werden. Hecken, Stauden und Bäume: Alles ist ernt- und essbar.

## **Was wünschen Sie den Bewohnern des KLEINODS für die Zukunft?**

Wir von der JPS[ PROJEKTSCHMIEDE hoffen, mit der Architektur des KLEINODS zur Inspiration anzuregen und ein Zuhause für unvergessliche Kindheitserinnerungen erschaffen zu haben. Das KLEINOD soll zu einem Ort des Wachsens (Gemüse), Aufwachsens (Kinder) und Zusammenwachsens (Gemeinschaft) werden – mit nachbarschaftlichem Zusammenhalt, Geben und Nehmen zwischen Jung und Alt und im Einklang mit der Natur.



Im Gespräch mit Produktdesigner Benjamin Hopf für

# Formagenda



*Emotion, Charakter und eine klare Formensprache zeichnen die Leuchten der FORMAGENDA aus. Alle Objekte sind handwerklich auf höchstem Niveau verarbeitet. Die renommierte Lichtmanufaktur aus München setzt das Entrée des KLEINODS mit einer individuellen Sonderedition in Kooperation mit der Webmanufaktur ROHI ins perfekte Licht.*

## Wo finden Sie Inspiration für Ihre Designs?

Meist ist eine Inspiration wie ein Funke, der einen im Alltag anspricht, immer wieder mal aufflammt und ständig hinterfragt wird, bis schließlich die Inspiration zu einer Anwendung passt.

## Wie spielen Licht und Stoff zusammen?

Neben der rein sachlichen Komponente für die bestmögliche Ausleuchtung eines Raumes hat Licht eine sehr starke emotionale Komponente. Diese Emotionalität ist einerseits vom Design der Leuchte abhängig, andererseits von der Lichtstimmung. Das Zusammenspiel von Form, Proportionen, Material und die resultierende Gesamterscheinung wecken unterschiedliche Assoziationen.

Das Thema Stoff kam bei uns bei der Entwicklung der Leuchtenserie PROFILE ins Spiel. Wir suchten nach einer innovativen Oberfläche, die auch auf den Raum um die Leuchte herum eingehen kann. Die Stoffe von ROHI sind uns sofort ins Auge gestochen und als Hersteller in unmittelbarer Umgebung war es der ideale Partner, der auf individuelle Anfragen eingehen kann.

## Nachhaltigkeit und Beleuchtung – kann das Hand in Hand gehen?

Selbstverständlich! Zum einen bietet bereits der technische Fortschritt einen wesentlichen Beitrag zur Einsparung von Energie. Heute geht Nachhaltigkeit noch mehr in Richtung eines ganzheitlichen Zyklus – von der Produktion über die Nutzung bis hin zur Entsorgung eines Produkts. Wie lassen sich die Materialien trennen und recyceln, wie viel Material ist unbedingt erforderlich, an welchen Ressourcen kann man sparen etc. Für Leuchten ist auch die Lebensdauer und die Langlebigkeit des Designs ein wesentlicher Faktor. Eine hochwertige Leuchte kann eine sehr lange Lebensdauer haben und die Wertschätzung des Produkts ist in Sachen Nachhaltigkeit sicher der größtmögliche Beitrag.

*\* Die Menschen sollen eine lebendige Beziehung zu unseren Produkten aufbauen.*

*– Benjamin Hopf –*



Benjamin Hopf

## Rohi



Die Webmanufaktur ROHI verewigt das Logo des KLEINODS im Stile traditioneller Lochstickerei in farbiges Sackleinen. Das Familienunternehmen südlich von München steht seit drei Generationen für hochwertige Wollstoffe und zeitloses Design.

## Organoid



Die positive Wirkung der Natur den Menschen näherzubringen, haben sich die österreichischen Hersteller ORGANOID als Ziel gesetzt. ORGANOID Tapeten zeichnen sich durch Natürlichkeit und Authentizität aus und ermöglichen ein neues Erleben natürlicher Ausgangsmaterialien mit allen Sinnen. Die einzigartigen Muster entstehen aus echten Naturmaterialien, die in einem schonenden Verfahren auf verschiedene Trägermaterialien aufgebracht werden. Blumen und Gräser behalten Struktur, Form und ihren Duft. Die Naturoberflächen verbessern so das Raumklima und wirken sich positiv auf die Gesundheit aus.

Im Gespräch mit Textilkünstlerin

# Vanessa Barragao



## Woher kommt Ihre Leidenschaft für die Handwerkskunst?

Mein Großvater und mein Vater haben mit Holz gearbeitet, meine Großmütter haben gestrickt und gehäkelt, meine Mutter gemalt und alte Möbel restauriert. Ich denke, dieses handwerkliche Familienerbe wird in meiner Arbeit sichtbar. Es ist meine Art, Handwerk und Traditionen zu bewahren, die von einer Generation zur nächsten weitergegeben werden.

## Wie kamen Sie auf die Idee, Stoffreste für Ihre Werke wiederzuverwerten?

Nachdem ich Modedesign studiert hatte, wollte ich mich lieber auf Textilien konzentrieren. Ich arbeitete in einer handwerklichen Teppichfabrik im Norden Portugals. Ich war entsetzt, dass Abfälle hier so aussahen, als könnten sie wiederverwendet werden. Stattdessen wurden sie zerstört oder auf den Müll gebracht. Beim Versuch, eine Verwendung für diese Garne zu finden, fing ich an zu experimentieren. Schließlich nahmen meine Wandteppiche Gestalt an.

## Was bedeutet das Thema Nachhaltigkeit für Ihre Kunst?

Nachhaltigkeit ist die Grundlage meiner Kunst. Eines meiner Hauptziele ist, das Bewusstsein für einige der bedrohlichsten Umweltprobleme zu schärfen. Ich möchte auch andere Künstler inspirieren, nach Wegen zu suchen, „Abfall“ aufzuwerten.

## Welche Materialien haben in Ihren Installationen Einzug gehalten?

So viele! Zum Beispiel habe ich ausgemusterte Bettwäsche eines Hotels in viele meiner Kunstwerke integriert. Von alten Laken über Palmblätter aus dem Garten bis hin zu den Plastiktüten, in denen Fabrikabfall steckt. Sogar der Abfall, der beim Skulptieren meiner Wandteppiche entsteht, wird für andere Kunstwerke wiederverwendet.

## Arbeiten Sie selbst gerne im Garten? Wo finden Sie in der Natur Ihren Rückzugsort?

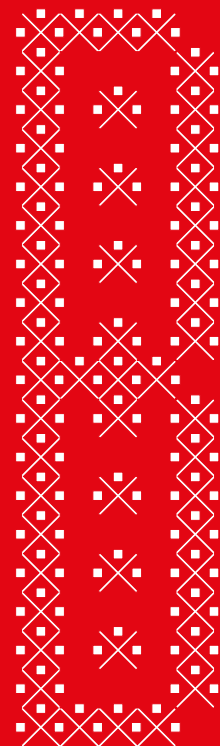
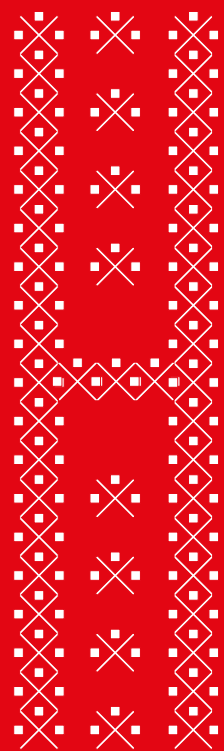
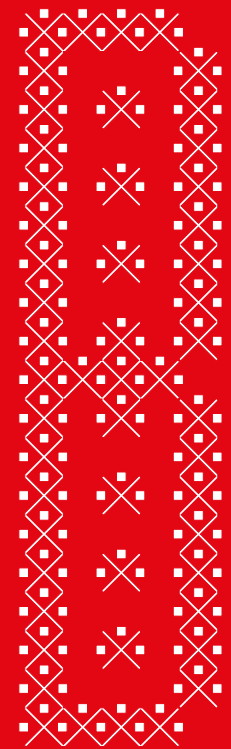
Ich liebe es, draußen zu arbeiten, in die Natur zu gehen und Inspiration zu finden. Da ich immer in der Nähe des Meeres gelebt habe, fühle ich mich hier besonders verbunden.



*\*I am always looking for ways to collect more wastes from the textile industry and thinking about how I can apply new recycled materials to my works.*

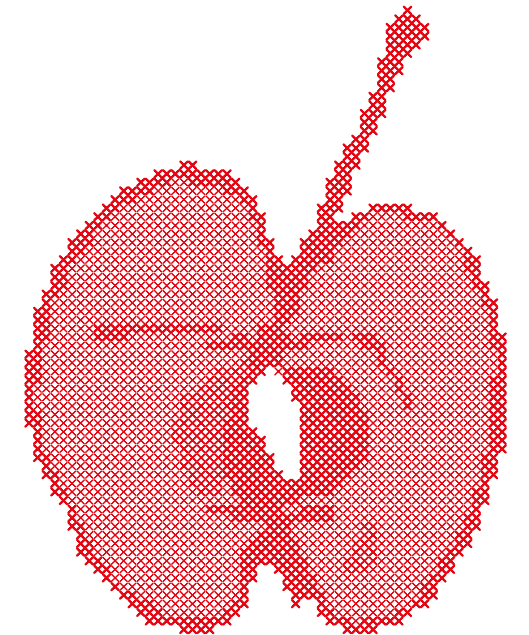
– Vanessa Barragao –

*Der Hingucker im Eingangsbereich des KLEINODS stammt von der Portugiesin Vanessa Barragao, die für ihre aufwendigen Installationen ausschließlich Reste aus der Textilindustrie verwendet. Für das KLEINOD bringt sie die natürlichen Köstlichkeiten und Pflanzen des Gartenparadieses in eine einzigartige Form.*



## Raunächte

In den Raunächten – den Nächten zwischen Weihnachten und Neujahr – reflektieren wir über unsere Werte und wagen einen Blick in die Zukunft. Eine Herangehensweise, die auch die BHB beflügelt: Aus starken Wurzeln und mit nachhaltigen Ansätzen entsteht eine moderne Architektur, die sich gleichermaßen am Geist des Ortes und an den Träumen seiner Bewohner ausrichtet.



*\*... der Menschen Tätigkeit  
beginnt mit neuem Ziele,  
so sind der Zeichen in der  
Welt, der Wunder viele.*

– Friedrich Hölderlin –





# Architektur mit Sinn & Charakter.

Seit fast einem halben Jahrhundert entwickelt und baut die BHB mit Herzblut Quartiere, restauriert Altbauten und errichtet neue, zukunftsorientierte Gebäude.

Unsere Bauwerke sind einzigartig konzeptioniert, jedes nimmt den Charakter und die Geschichte des Ortes – den „Genius Loci“ – auf und generiert aus ihm ein ganzheitliches Konzept mit drei essenziellen, jeweils passenden Hauptthemen: Ökologie, soziokulturelle Bedeutung für die Gemeinschaft sowie die Verbindung von Architektur und Kunst. Dabei schätzen wir den innovativen Ansatz und neue Ideen und Impulse genauso wie die Rückbesinnung auf alte, traditionelle Handwerkstechniken und den Menschen als Mittelpunkt dieses Architekturgedankens.



Die BHB sieht sich den verschiedenen Ebenen der Nachhaltigkeit verpflichtet. Als Inhabergeführtes Familienunternehmen leben wir das Thema Gleichberechtigung und Gemeinschaft. Jedes Jahr wählen wir intern einen gesellschaftspolitisch oder ökologisch bedeutenden Leitgedanken aus und widmen uns diesem in einem Teamprojekt, in unserem Magazin „Minga“ und in unseren laufenden Bauprojekten. In Zusammenarbeit mit der Kooperative Nearbees stellen wir im eigenen Bienenstock Honig her, stehen Pate für 44 neu gepflanzte Apfelbäume am Ammersee und stellen unseren eigenen Firmengarten mit Wildblumenwiese und Insektenhotel ganz ins Zeichen der Artenvielfalt. Ein digitales und möglichst freies papierfreies Arbeiten sowie der rasche Umstieg auf eine E- bzw. Hybrid-Fahrzeugflotte ist uns ein persönliches Anliegen. Schon heute stellen wir unseren Mitarbeiter:innen einen kleinen Pool an E-Fahrrädern zusätzlich zur Verfügung. Die BHB unterstützt sowohl gemeinnützige als auch kulturelle Projekte. Im Jahr 2022 spendeten wir unter anderem für den Neubau eines Tageshospizes in München und waren Sponsor der Umbauarbeiten der Architekturgalerie München im Hochbunker.

Mit großer Begeisterung bringen wir uns für die Region und ihre Bedürfnisse ein – ehrenamtlich im Gutachterausschuss München, im Sprecherteam der Freunde des Architekturmuseums e. V. sowie als Vorstand des BFW Bayern. Als Mitglied im Vorstand der Architekturkulturstiftung unterstützt die Geschäftsführerin Melanie Hammer die Architekturvermittlung im Kindesalter, Studierende, junge Künstler:innen und angehende Architekt:innen.

## Engagement für eine gemeinsame Zukunft.

# Die besten Lagen von morgen.

*Wir entwickeln, planen und begleiten Immobilien für Kleinkapitalanleger, zukünftige Vermieter oder eigene BHB Bestandsobjekte. Jedes Projekt ist dabei eine Besonderheit, dessen Geschichte und Umgebung uns dazu inspiriert, wie wir die Architektur, die Innenarchitektur und die Freiflächen konzipieren. Dabei legen wir Wert auf die Verbindung von Baukunst, Kunst an sich und traditionsreichem Handwerk.*



## Tausendschön Haar

Wohnen in einer Idylle aus weitläufigem Park, umgeben von einem Ensemble von Altbauten aus der Jugendstilzeit: Vor den Toren Münchens entsteht in Haar ein attraktives Wohngebiet für alle Altersgruppen und Lebenslagen. Locker verteilte und sensibel in den Bestand eingefügte Neubauten übersetzen den Gedanken der Pavillonarchitektur aus der Zeit des Jugendstils ins Heute.

## Bee Free Freising



Die Universitätsstadt Freising ist bekannt für hervorragende Ausbildung in den Bereichen Agrar, Landschaftsarchitektur und Brauereiwesen. Hier entstand mit BEE FREE ein Projekt für studentisches Wohnen, das es so kein zweites Mal gibt: geschmackvoll möblierte Apartments und Zwei-Zimmer-Wohnungen gepaart mit viel Gemeinschaft im Freien, Flächen für Urban Gardening und eigene Bienenstöcke.



## Logen Neuperlach



Die Ideallage im Kulturquadrat und eine konsequente Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden ermöglichen ideale Lichtverhältnisse. Mit geschwungenen Rundungen erinnern die Balkone an die besten Plätze im Konzertsaal. Der edle goldene Schimmer und die private Atmosphäre der Logenplätze unterstreichen das privilegierte Wohnerlebnis.

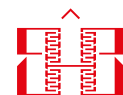
*\* Der Wochenmarkt unter den prächtigen Säulenbögen & der aufgeständerte Wohnpark prägen den Charakter.*

– Melanie Hammer –

## Perlach Plaza



Das Perlach Plaza ist ein Gebäudeensemble mit Wohnungen, Einzelhandelsflächen, einem Studentenwohnheim, einem Hotel und Gastronomie. Es bildet das Herzstück des Kulturquadrats, der neuen Mitte Neuperlachs. Architektonisch erinnert es mit seinen spektakulären Bögen an die Marktplätze von Metropolen. 2022 stellten wir es zusammen mit Concrete Capital fertig.



**BECKERHAMMER**  
BAUGESELLSCHAFT

#### BAUHERR

BHB Projektgesellschaft Riem GmbH & Co. KG  
Nördliche Münchner Straße 9 c · 82031 Grünwald

[www.bhb-bayern.de](http://www.bhb-bayern.de)

 [bhb\\_becker\\_hammer\\_bau](https://www.instagram.com/bhb_becker_hammer_bau)

#### ARCHITEKTUR, KONZEPT & DESIGN

JPS[ PROJEKTSCHMIEDE Hartig Architekten und Stadtplaner  
Partnerschaft mbB

#### DRUCKEREI

Gotteswinter und Fibro Druck- und Verlags GmbH



#### FOTOGRAFIE

Masha Sapego, Fotografie Laura Egger, Vadim Kretschmer photography,  
Tuija Heikkinen, Luca Boscardin, Architekturfotografie Alexander  
Bernhard, iStock, Rawpixel, Unsplash, shutterstock,  
Vanessa Barragao, Ceramiche Mutina S.p.A., Formagenda GmbH,  
Kerstin Hartig, iStock, Pexels, Studio Vanessa Barragao, Formagenda,  
Rohi, JPS[ Projektschmiede, Organoid, Matthias Baumgartner,  
Stadtteilarchiv Trudering-Riem

#### VISUALISIERUNGEN

beyond visual arts GmbH

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dargestellte Pläne, Visualisierungen und Informationen in Text und Bild:  
Stand März 2023. Änderungen bleiben vorbehalten. In Visualisierungen dar-  
gestellte Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge und nicht im  
Kaufpreis enthalten. Visualisierungen von Innenräumen können Sonderwün-  
sche enthalten. Farbliche Darstellungen und Abbildungen von Gebäuden  
und Außenanlagen geben die künstlerische Vision des Illustrators wieder.  
Sie sind nicht maßstabsgetreu und werden voraussichtlich nicht dem kauf-  
vertraglich zu vereinbarenden Zustand entsprechen. Die Informationsbro-  
schüre stellt weder im Ganzen noch in Teilen ein verbindliches Angebot dar.  
Endgültige Regelungen bleiben dem notariellen Kaufvertrag vorbehalten.  
Die Beschaffenheit des kaufgegenständlichen Bauvorhabens richtet sich  
nicht nach dieser Broschüre, sondern ausschließlich nach dem Inhalt des  
abzuschließenden Kaufvertrags einschließlich der Baubeschreibung und  
der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung in der Fassung, in der  
der Kaufvertrag hierauf jeweils verweist. Dies gilt auch, soweit die in dieser  
Broschüre enthaltenen Angaben und Darstellungen hiervon abweichen  
oder darüber hinausgehen. Bei den aufgeführten Quadratmeterangaben  
handelt es sich um Circa-Maße. Die exakten Flächen sind dem Kaufvertrag  
zu entnehmen. Die in der Broschüre genannten Ausstattungsgegenstände  
wie z. B. Fliesen oder Badezimmerausstattungen dienen lediglich als Bei-  
spiele. Die geschuldete Leistung ist der dem Kaufvertrag beiliegenden Bau-  
beschreibung zu entnehmen. Aufgrund von coronabedingten und sonstigen  
Lieferengpässen und Modellwechseln der Hersteller kann ein Wechsel der  
genannten Produkte jederzeit möglich sein.

Kontakt  
**Manfred Wendl**  
Telefon  
**089 / 64 19 28-28**  
Mobil  
**0172 88 12 491**  
E-Mail  
[m.wendl@bhb-bayern.de](mailto:m.wendl@bhb-bayern.de)



