

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 97 (2010)  
**Heft:** 6: et cetera Mahendra Raj

**Artikel:** Fiktiv und doch reell : ein Stadthaus von Arno Brandlhuber in Berlin bricht mit allen Regeln  
**Autor:** Jaeger, Falk  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-144772>

### **Nutzungsbedingungen**

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

### **Conditions d'utilisation**

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

### **Terms of use**

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

**Download PDF:** 15.04.2026

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



# Fiktiv und doch reell

## Ein Stadthaus von Arno Brandlhuber in Berlin bricht mit allen Regeln

Falk Jaeger In der Spandauer Vorstadt fällt das rohe, kantige Atelier- und Wohnhaus von Arno Brandlhuber aus dem Rahmen. Errichtet auf einer Investorenruine und verkleidet mit billigen Stegplatten, reizt es die Möglichkeiten der Berliner Bauordnung aus.

Wie definiert man Alltagsarchitektur? Arno Brandlhuber scheint eine präzise Vorstellung davon zu haben. Das Haus, das er in eine Baulücke in Berlin-Mitte gesetzt hat, sähe ungemein gewöhnlich aus, stünde es in einer Nebenstrasse in, sagen wir Bottrop oder Ludwigshafen. Aber es steht in Berlin, in jener Stadt, die seit der Wiedervereinigung eine Häutung erlebt, jedenfalls der ehemals zur DDR gehörige Ostteil (der den Bezirk Mitte einschliesst). Und diese Metamorphose sieht so aus, dass die noch existierenden historischen Häuser – in Berlin bedeutet das in der Regel Gründerzeit ab 1871 – ordentlich herausgeputzt werden, dass die DDR-Plattenbauten in der Innenstadt mehrheitlich verschwinden, und dass die Häuserblöcke des 19. Jahrhunderts wieder aufgefüllt werden. Wie das zu geschehen hat, wusste der langjährige Senatsbaudirektor Hans Stimmann durchzusetzen: Rekonstruktion der Strassenräume, auf 22 Meter limitierte Traufhöhe, steinerne Lochfassaden. Erst seine 2008 installierte Nachfolgerin, die aus Zürich gekommene Regula Lüscher, erteilte den Architekten wieder Denkfreiheit.

Die Brunnenstrasse verbindet das raue Arbeiterviertel Wedding mit der inzwischen zum schicken Künstlerviertel avancierten Spandauer Vorstadt – man kennt

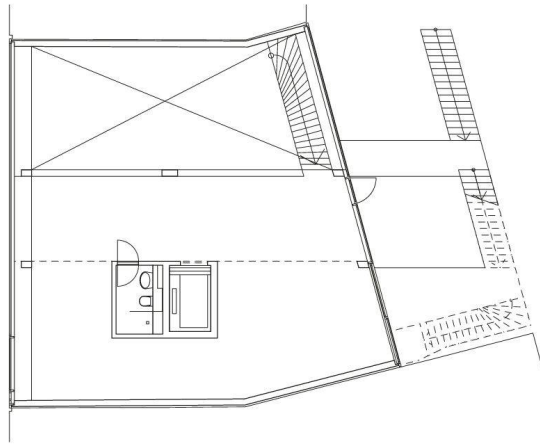
die Hackeschen Höfe und die Galeriemeile Auguststrasse mittlerweile von New York bis Tokio. Dieses transitorische Stadtviertel zwischen dem früheren West-Berlin und dem Zentrum befindet sich noch im sympathischen Zwischenstadium der gärenden, schon pulsierenden, aber noch nicht veredelten und überbeuerten Quartiere, die die internationale Kunst-, Mode- und Kulturszene magisch anziehen. Hier ist der Bär los, hier haben sich Kreativberufe aller Art angesiedelt. In keiner Metropole der Welt sind Atelierräume so preiswert zu haben. Doch die Brunnenstrasse ist im Umbruch. Das letzte besetzte Haus ist im November 2009 geräumt worden und sieht seiner Umwidmung in ein Apartmenthaus entgegen.

### Ruine im Boden

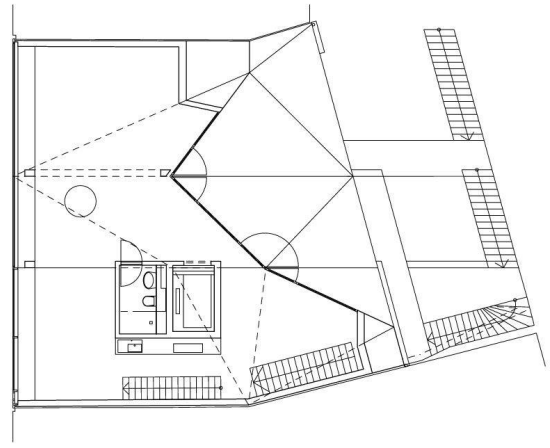
Nach und nach werden die Fassaden der Brunnenstrasse aufgehübscht, und je weiter der Gentrifizierungsprozess fortschreitet, desto mehr fällt Arno Brandlhubers Haus aus dem Rahmen. Es hat ja keine Fenster wie die Nachbarn, sondern eine bleiche Plattenfassade, die eher nach billigem Plastik als nach repräsentativem Naturstein aussieht, und nur hier und da eine Glasfläche, durch die man einen Blick ins Innere erhaschen kann.

Rechte Seite: Bild: Clemens Vogel

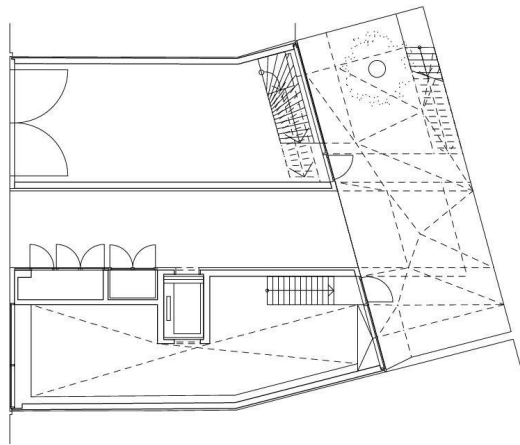




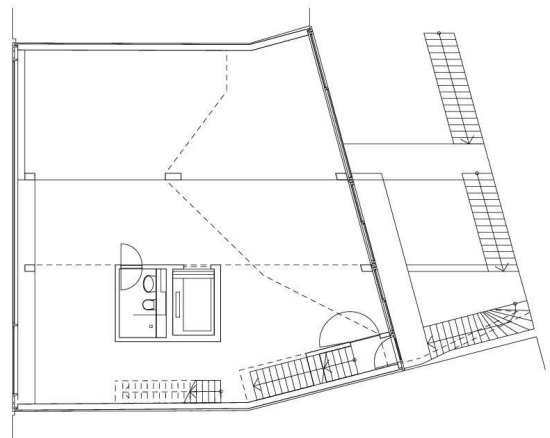
1. Obergeschoss



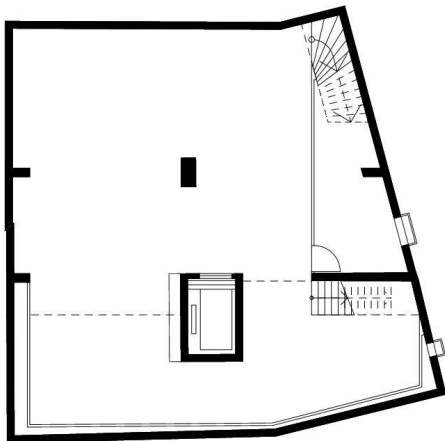
4. Obergeschoss



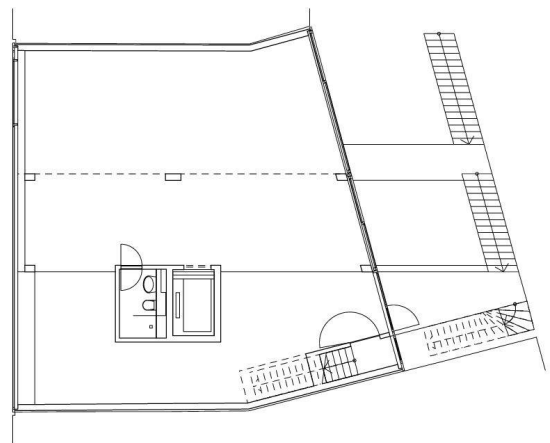
Erdgeschoss



3. Obergeschoss

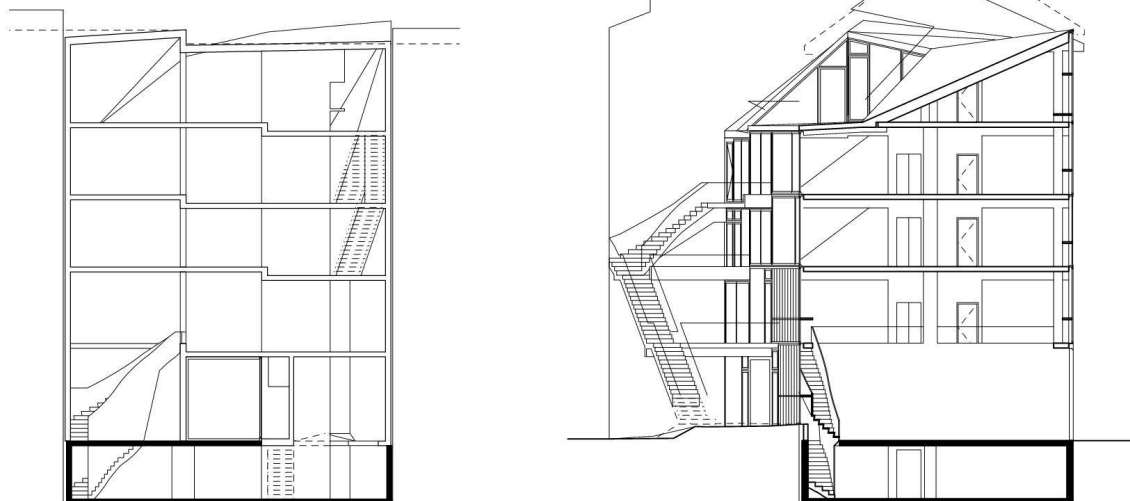


Untergeschoss



2. Obergeschoss





Das Erdgeschoss gleicht ohnehin einem der noch immer leer stehenden Häuser, es ist über und über mit Plakaten beklebt und mit Graffiti besprüht. Es kann aber auch anders aussehen, wenn nämlich die Kunstgalerie ihre grossen plakatbeflasterten Tore zur Linken öffnet und die Passanten zum Eintreten animiert und wenn das Schaufenster zur Rechten nicht mehr schwarz verhüllt ist (was einer aktuellen Video-Ausstellung geschuldet ist), sondern den Blick in die Galerien freigibt.

Neugierig machen eigenartige Versprünge in den oberen Etagen. Sie entstanden offenbar dadurch, dass sich das Gebäude mit seinen Geschossebenen an die Nachbarhäuser anpasst, die des rechten Nachbarn aber höher liegen als die des linken. Man kann dem Architekten also nicht vorwerfen, dass er absichtsvoll ein provozierend anderes Gebäude errichtet habe, das aus der Rolle fallen und ein wie auch immer geartetes Zeichen setzen sollte. Vielmehr hat sich der Bau so entwickelt, aus einer an teils eigenartigen, teils bemerkenswerten Episoden reichen Planungsgeschichte.

Zunächst einmal und zuallererst: Der Bauherr und Architekt in Personalunion konnte nicht aus dem Vollen schöpfen. Das Budget war knapp, das Machbare war das Bezahlbare. Zeitweise bestand der in Deutschland unerhörte Plan, das Haus nur zum Teil fertigzustellen und je nach der eintretenden Entwicklung zu komplettieren. Dass das Grundstück günstig zu bekommen war, hatte zwei Gründe. Einer lag in den Restriktionen seitens des Verkäufers. Das Hinterhaus sollte nicht verschattet werden, wodurch sich die nutzbare Bauhöhe des Grundstücks verminderte. Ausserdem besteht ein Wegrecht durch das Vorderhaus. Der zweite Grund steckte in der Erde: ein fertiges Betonfundament

einer Investorenruine, denn schon in den Neunzigerjahren hatte sich ein Investor des Grundstücks angenommen, war aber finanziell auf der Strecke geblieben. Kellerboden, Kellerwände, die halbe Kellerdecke sowie der Aufzugssockel waren also vorhanden. Man musste nur den Müll ausräumen, der sich in 15 Jahren angesammelt hatte und konnte sich überlegen, ob man die Bauteile mit erheblichem Aufwand entfernt oder sich mit ihnen irgendwie arrangiert.

Brandlhuber entschied sich für letzteres, übernahm den Grundplan des Hauskörpers und die Position des Aufzugs und entwickelte darauf seine eigenen Pläne. Kurzerhand verzichtete er auf die Ergänzung der fehlenden Kellerdecke. Freunde der Galeriegemeinschaft Koch Oberhuber Wolff übernahmen die Räume der ersten drei Geschosse. Sie setzten allerdings ein Limit von neun Euro Miete pro Quadratmeter, waren aber ohnehin auf Rohbaustandard fixiert. Da in der einen Haushälfte die Kellerdecke, in der anderen die Decke zum ersten Obergeschoss offen blieb, steht der Galerie ein anregendes Raumkontinuum mit verschiedenen Höhen, Durchblicken und Verbindungen zur Verfügung.

Wenn die Räume einmal anderweitig vermietet werden, können die hölzernen Verbindungstreppen rasch ausgebaut werden. Und in den Deckenstirnen, die an den Luftraum stossen, sind Schraubhülsen für Bewehrungsstähle bereits einbetoniert, sodass man die fehlenden Decken nachträglich rasch ergänzen kann.

Für die aufgehenden Geschosse dienten wohl die gestapelten Betonebenen von Le Corbusiers Domino-Haus als Vorbild. Es gibt nur Decken, Stützen und den Aufzugskern, erweitert um eine Nasszelle. Béton





Blick in das Büro von Arno Brandlhuber im 2. Obergeschoss. – Bild: Nathan Willock

brut bestimmt die Ästhetik. Der Fussboden ist schlicht geglätteter Beton ohne Estrich und ohne Trittschalldämmung (die müsste, wenn benötigt, ein Teppichboden leisten). Die aussen sichtbaren Niveausprünge bilden sich in den Innenräumen als 40 Zentimeter hohe, die Räume strukturierende Stufen ab. Schaltbare Steckdosen an den Sichtbetondecken nehmen die Leuchten auf. Zwei interne, schmale Treppenläufe verbinden gemeinsam genutzte Stockwerke.

#### Rohbau als ästhetisches Postulat

Der Grundriss ist wirtschaftlich, weil es gelungen ist, ein Haupttreppenhaus aus der knappen Grundfläche herauszuhalten. Die notwendigen Treppen frei und offen in den Hof zu verlegen, war freilich kein leichtes Unterfangen, die Treppen mussten aus Brandschutzgründen fünf Meter von der Fassade abgerückt werden. Treppenläufe und Brücken zum Haus sind thermostatgesteuert beheizt, um auch bei Schnee und Eis gangbar zu sein. Zusätzlich musste an zwei Stellen das Hofniveau etwas angehoben werden, um die maximale Höhe für die Handleitern der Feuerwehr nicht zu überschreiten. Für die Bewohner ist die Treppe mit ihren zu Terrassen erweiterten Podesten Aufenthalts- und Begegnungsraum (und Rauchersalon). Als «beschwipst» charakterisierte ein Lokalreporter die Treppenskulptur wegen der schiefen Winkel und schrägen Geländer.

Sind die Hofseiten voll verglast, so zeigt sich die «Schaufront» zur belebten Brunnenstrasse hin ungewöhnlich verschlossen. Nur ein feststehender, raumhoher Glasflügel pro Geschoss gewährt Ein- und Ausblick. Schmale, senkrechte Metallklappen lassen sich zur Querlüftung öffnen. Die übrigen Fassadenflächen

sind mit in Aluminiumrahmen gefassten Polycarbonatplatten geschlossen – transluzente, mehrschichtige Platten mit zehn Luftkammern und guter Wärmedämmung, denen es allerdings an hinreichender Schalldämmung mangelt. In den Wohnräumen sind deshalb inwendig zusätzlich Einzelscheiben montiert.

Das Problem der notwendigen Windaussteifung der Stegplattenfassade wurde mit Eichenbohlen gelöst, die, in verschiedenen Höhen angebracht, mal als Sitzbank, mal als Stehtisch und mal als Regal zu nutzen sind. Die Bretter sind nicht von allererster Qualität (was sich mit der Rohbauästhetik des Hauses kaum vertragen hätte). Der Architekt hat sie günstig erwerben können, sodass sie das Budget nicht über Gebühr belasteten.

In das Dachgeschoss ist Architekt Brandlhuber selbst eingezogen. Die Dachschrägen sind dem eingangs erwähnten Verschattungsproblem geschuldet und folgen der geometrischen Verbindungslinie zwischen Strassengiebel und den Festerbrettern im ersten Obergeschoss des Hinterhauses, um dessen Besonnung zu sichern. Von der grossen Dachterrasse aus kann man über die mit Rubcor beschichtete Dachschräge zum Aussichts- und Sonnenplatz auf dem Aufzugsturm hochklettern.

In Brandlhubers Wohnung wird deutlich, wie er aus dem Rohbaustandard ein ästhetisches Postulat gemacht hat. Ihm ist keineswegs völlig gleichgültig, was ihm die Bauleute hinstellen, denn Rohbau ist nicht gleich Rohbau. So manches Detail verrät die Zuwendung des Architekten. Die Nasszelle, als Annex des Aufzugskerns notgedrungen mitten im Raum positioniert, erfuhr besondere Aufmerksamkeit. Eine Doppeltür sorgt für die gewünschte Diskretion. Spiegelwände erweitern den Raum auf immer wieder erstaunliche Weise. Ein

Linke Seite: Die Rückseite des Hauses. Die (aus Brandschutzgründen) 5 m von der Fassade abgesetzte Treppe schafft Platz im Innern. – Bild: Nathan Willock



Detail der Aussentreppe auf der Höhe des 2. Obergeschosses. – Bild: Nathan Willock

grosses Oberlicht flutet den hohen Raum mit Zenitallicht und macht ihn zum überraschenden Architektur Erlebnis. Nur die braune Sanitärkeramik von Luigi Colani will nicht so recht passen. Brandlhuber sieht sie als zeitlos und ist überzeugt, dass Sanitär Objekte sich normalerweise in wenigen Jahren formal überlebt haben.

#### Freie Interpretation der Bauordnung

Wenn der Architekt das Konzept verfolgte, die für den Standort günstigen finanziellen Vorgaben zu nutzen und durch kostengünstiges Bauen den Vorteil insgesamt an die Nutzer weiterzureichen, so war dies nur möglich, indem er selbst als Bauherr aktiv wurde. Das Haus selber erscheint extrem reduziert auf die Hülle und die Erschliessungstreppe – ein Typus, der in der Berliner Bauordnung nicht vorgesehen ist. Brandlhuber erzählt die Geschichte so: «Wenn die Treppe keine Hülle besitzt, ist sie per Definition kein zulässiges Treppenhaus – auch wenn die offene Treppe fünf Meter von der Aussenwand abgerückt ist und dadurch nicht verqualmt und im Brandfall sicher ist bezüglich Strahlungshitze. Hier sollte offensichtlich kein Präzedenzfall für die Zulässigkeit offener Aussenerschliessungen geschaffen werden. Wir haben daraufhin alle relevanten Prüfungen extern beauftragt. Da trotz der positiven Prüfungsberichte keine Baugenehmigung erteilt wurde, konnten wir aufgrund des Fristverzugs eine «fiktive Baugenehmigung» erwirken.»

Der Ausbaustandard orientiert sich an der Nutzungsdefinition «Atelier», für die es in der Bauordnung keine speziellen Regelungen gibt. Natürlich kann der Standard bei Bedarf nachgerüstet werden. Die preisgünstigen Fassaden können, womöglich stockwerksweise,

durch andere Konstruktionen ersetzt werden, Wände können eingezogen, hochwertige Böden verlegt werden. Zu wünschen wäre das nicht, denn der fremdartige, ein wenig an zeitgenössische japanische Reduktionsästhetik erinnernde Charme, den das Haus besitzt, wäre damit verloren.

**Prof. Dr. Falk Jaeger**, geboren 1950 in Ottweiler/Saar, studierte Architektur und Kunstgeschichte in Braunschweig, Stuttgart und Tübingen, lehrte Baugeschichte und Architekturtheorie an verschiedenen Hochschulen und lebt als freier Architekturkritiker, Publizist, Kurator und Hochschuldozent in Berlin.

**Bauherr:** Arno Brandlhuber, Berlin

**Architekten:** Brandlhuber + ERA, Emde, Schneider, Berlin

**Tragwerksplanung:** Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel (Statik), Dipl.-Ing. Thomas Fellerhoff (Konstruktion), Berlin

**Landschaftsplanung:** terraform (Sandra Bartoli, Andreas Ziegeler), Berlin

**Kunst am Bau:** Mark Bain, Amsterdam

#### résumé **Fictif et quand même réel** Un immeuble à

Berlin rompt avec toutes les règles Les façades de la Brunnenstrasse à Berlin s'enjolivent petit à petit, et plus le processus de gentrification avance, plus la maison de Arno Brandlhuber sort du cadre. Elle n'a pas de fenêtres comme ses voisines, mais une pâle façade qui ressemble plutôt à du plastique bon marché qu'à de la pierre naturelle représentative. De temps à autre, une surface vitrée permet de jeter un regard à l'intérieur. Maître d'ouvrage et architecte en même temps, il construit son atelier et sa maison d'habitation avec un budget limité sur un terrain soumis à des restrictions. S'y trouvaient déjà les fondations terminées d'une ruine d'investisseurs. Brandlhuber éprouva le règlement de construire en sortant l'escalier principal de l'étroite parcelle pour l'apposer à la façade arrière. Le standard de finition s'oriente à la définition d'utilisation d'«atelier», pour laquelle il n'existe pas de prescriptions spéciales



dans le règlement de construction. Bien qu'il soit exécuté comme une construction brute ennoblie, les détails montrent les soins particuliers de l'architecte. La maison possède un charme étrange, qui rappelle un peu l'esthétique du réductionnisme contemporain japonais, inhabituelle pour Berlin.

**summary Notional and yet real** A town house in Berlin breaks all the rules The facades of Brunnenstrasse in Berlin are being gradually prettified, one after the other, and the more the gentrification process advances the more off-beat Arno Brandhuber's house begins to appear. It does not have windows like its neighbours but a pale panel facade that looks more like cheap plastic than exclusive cut stone and here and there an area of glazing through which one can catch a glimpse of the interior. As client and architect in one Brandhuber built his studio and dwelling house with a tight budget on a site where a number of restrictions applied and the completed concrete foundations of an "investor's ruin" had already been made the ground. Brandhuber exploited the building regulations by moving the main staircase outside the restricted "footprint" of the house and placing it against the rear facade. The standard of the fitting-out is oriented on the function "studio" for which there are no special requirements in the building regulations. Although carried out as a more refined building shell the detailing reveals the care taken by the architect. The house has a somewhat foreign charm, reminiscent of a reduced contemporary Japanese aesthetic, which is unusual for Berlin. ■

Oben: Im Untergeschoss, in den Räumen der Galerie Koch Oberhuber Wolff. Blick auf den Liftturm. Die Galerie reicht bis ins 1. Obergeschoss. Bild: Michael Reisch  
Unten: Eingang zur Galerie im Erdgeschoss. – Bild: Nathan Willock

