



# Umgebindehäuser in den Dörfern um Zittau

Arnd Matthes

Doppelstuben-Umgebindehaus  
(Ferienwohnung Scholz),  
im Hintergrund der Berg Oybin  
Foto: Dieter Weise

Dem aufmerksamen Beobachter der Oberlausitzer Hausbaukunst entgeht augenscheinlich nicht die eigenwillige Gestaltung der Umgebindejoche mit den verschiedenen, typischen Bogenformen. Diese markante Form hat sich bei vielen Oberlausitzer Gästen und Urlaubern eingeprägt.

Die äußere Gestalt der Oberlausitzer Wohnhäuser hat sich über die Jahrhunderte gewandelt, aber das Grundprinzip des Bauwerkes, das fachlich als Mitteldeutsches Ernhaus bezeichnet wird, ist erhalten geblieben. Im Erdgeschoss ist das Umgebindehaus in Wohnzone mit Stube in Block- oder Bohlenbauweise, in Flur- und Stallteil geteilt. Der Flur- und Stallteil im Erdgeschoss ist heute meist gemauert anzutreffen. Ursprünglich wurden fast alle Wohnhäuser komplett aus Holz in dieser Bauweise, mit Blockstube, Umgebindekonstruktion und Fachwerk errichtet.

Die historische Ansicht eines Umgebindehauses im Zittauer Gebirge aus der Zeit um 1900 (S. 169 oben) zeigt, dass der Flur- und Stallbereich mit

Steinen ausgemauert und anschließend mit Kalk geputzt wurde. Der linke Scheunenteil dagegen ist komplett in Fachwerkbauweise mit einem luftigen Unterbau aus dicken Stämmen zusammengezimmert, um den Tennenboden aus dicken Bohlen aufzunehmen. Auf der Tenne wurde früher das Getreide ausgedroschen. Am steilen Satteldach erkennt man eine Stroheindeckung. Bevor Tondachziegel und Schieferplatten sich im ländlichen Gebiet durchsetzten, gab es fast ausschließlich Holzschindel- und Strohdächer.

Die hölzerne Dachkonstruktion nannte man einst „Gespärre“. Es bestand aus den einzelnen Sparren, die mit einer überkreuz aufgelegten „Windrispe“ verbunden wurden. In der Schnittdarstellung eines älteren Umgebindehauses in Geschossbauweise ist dies gut erkennbar. Je nach Stand und finanzieller Ausstattung der damaligen Bauherren konnte man natürlich mit dem Einsatz von zusätzlichem Holz auch „stabiler“ bauen. Doch die Praxis hat bis heute gezeigt, dass ganz verschiedene Bau-

weisen zum Einsatz kamen und zahlreiche Beispiele bis heute ohne nennenswerte Schäden erhalten geblieben sind.

Die Schnittdarstellung zeigt von links nach rechts die Stube mit Kachelofen, den Flur mit Schwarzküche, sowie den Stall für die Tiere. Die oberen Kammern waren jahrhundertlang unbeheizt und dienten der Lagerung von Gebrauchsgegenständen, Nahrung und Futter für die Tiere.

Der Flur mit Rauchschlot nahm in manchen Häusern auch die beliebte Räucherammer auf, die manchmal sogar auf dem Dachboden integriert war. Der Rauchabzug bestand einst, so wie das Fachwerk, aus Holz mit Holzstaken, die mit Strohhelmwickel umwunden waren. Auf einer über 200 Jahre alten historischen Ansicht von Oybin sind alle Wohnhäuser mit diesem typischen Rauchabzug gezeichnet worden. Der Maler saß dabei auf dem Scharfenstein, einer kleinen Sandsteinkuppe, die heute teils bewaldet, teils bebaut ist. Heute ist die Ortslage stark überbaut.

### Woher kommen die Umgebindehäuser?

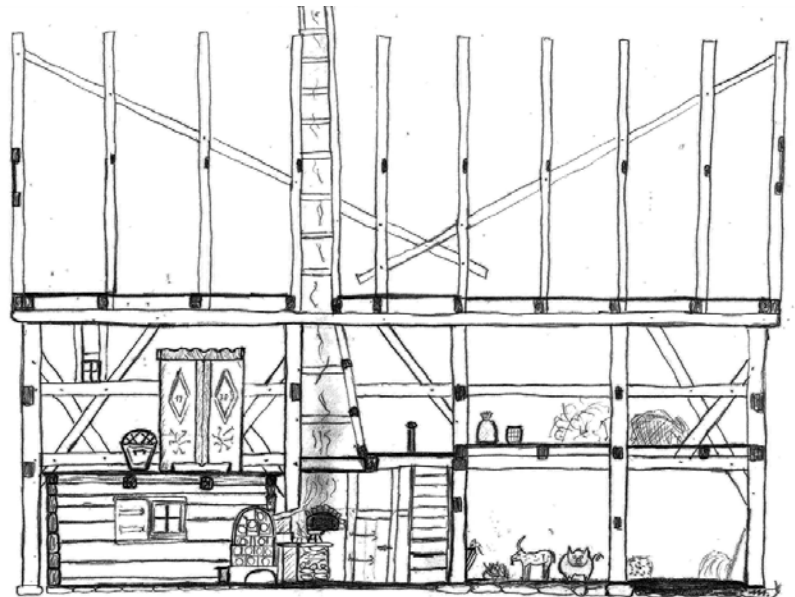
Zwischen dem 12. und 14. Jahrhundert kamen deutsche Bauern in die bis dahin nur dünn von Slawen besiedelte Lausitz. Sie brachten aus ihrer Heimat, Mittel- und Süddeutschland, die Hausbauweise mit. Dort existierten zu der Zeit bereits ausgereifte Fachwerkbauten, auch in Kombination mit dem Blockbau. Die Vorstufe zum Umgebindehaus liegt wohl im städtischen Hausbau begründet. Die Ausbildung des Fachwerkbauwes mit dem Vorlaubenhaus war im 14./15. Jahrhundert weitestgehend abgeschlossen. Als architektonische Besonderheit ist die hölzerne Laube am Giebel zur Straße angeordnet. Der dabei entstehende Freiraum im Erdgeschoss konnte als Laubengang an Markttagen genutzt werden. Ein Verbot zum Bau solcher hölzernen Lauben ist wegen der Brandgefahr 1359 urkundlich in Zittau und nachfolgend für weitere Städte verbürgt. Mit dem Verbot der hölzernen Bauweise brach die Entwicklung innerhalb der Stadtmauern von Zittau weitgehend ab. Trotzdem sind Einzelnachweise von Fachwerk- und Umgebindebauwerken noch bis in die 1920er Jahre nachweisbar.

Die angenehmen Wohnbedingungen in einer Blockstube nutzten bereits damals die Siedler, so wie es schon vorher die Slawen praktizierten. Erstmals lässt sich zum Beispiel in Ratsrechnungen von 1430 ein Hinweis auf eine Blockstube: „den gebawern, die stubenholz gefurt haben, zu bire 2 gr.“ finden.

Das Mindeste, für die Zufriedenheit der damaligen Menschen war ausreichend Nahrung und eine schützende „Behausung“. In dieser musste für die Zubereitung von Speisen und für die Heizung des Wohnraumes, der meist auch Schlafstätte war, eine Feuerstelle eingerichtet sein. Den Wohnraum nannte man bereits im mittel- und althochdeutschen Sprachgebrauch „Stuba“. Heute nennen wir meist den mit einem Ofen beheizbaren Raum im-



Umgebindehaus im Zittauer Gebirge, um 1900



Schematische Schnittdarstellung eines Umgebindehauses  
Zeichnung von Arnd Matthes, 2009

mer noch Stube und wissen kaum noch von dessen Ursprung im Mittelalter. Damals war es sicherlich üblich, dass sich die Menschen in Stadt und Land, die es sich leisten konnten, behagliche Wohnräume, auch Zimmer genannt, vom Zimmermann anfertigen ließen. Übrigens stammt die Bezeichnung Zimmer, mittelhochdeutsch „zimber“, ebenfalls aus dem Mittelalter.

Das lange Festhalten an der hölzernen Bautradition sowie die Pflege und Erhaltung dieser Häuser kann durchaus mit klimatischen Aspekten zu be-

Ansicht des Dorfes Oybin,  
Zeichnung von Heinrich Friedrich Laurin, 1806, Umgebindehäuser mit Rauchabzug



gründen sein. Das Holz der Blockstube bietet gute Eigenschaften der Wärmehaltung und wurde altergebracht als einziger beheizbarer Raum zum Wohnen und Arbeiten genutzt. Die durch den Ofen erzeugte Wärme gelangte nur schwer durch die zusätzlich mit Moos und Wolle winddichten Holzwände nach außen. Mit wenig Brennmaterial, das über Jahrhunderte fast nur aus Holz, nachweislich auch aus Kuhdung bestand und erst im 19. Jahrhundert durch die Kohle abgelöst wurde, erreichte man angenehme Raumtemperaturen. Das Umgebinderhaus mit der Blockstube erfüllt auch in der heutigen Zeit mit verträglichen Verbesserungen teilweise die Anforderungen an den Wärmeschutz. Um den Wärmedämmeffekt einer 18 cm dicken Blockbohlenwand zu erreichen, müsste man eine Ziegelwand errichten, die über einen Meter dick ist.

Die Umgebinderkonstruktion selbst ist eine Stützkonstruktion. Sie gestattet es als einzige Möglichkeit, die Vorteile der Block- und der Fachwerkbauweise in einem Hause zu vereinen. Sie leitet die Lasten des Daches oder die eines weiteren möglichen Stockwerkes auf das Fundament ab, so dass die Blockwände nicht belastet werden. Mit Zunahme des Mangels an Bauholz wurde auch der Mauerwerksbau nach und nach in Teile des Hauses integriert. Nur bei den älteren erhaltenen Häusern kann der Nachweis der Holzbauweise noch für das 17. und 18. Jahrhundert erbracht werden. Am Umgebinderhaus-Bauprinzip von Karl Bernert lassen sich gut die einzelnen Bauphasen erkennen.

Die Bezeichnung Gebinde ist nachweislich seit dem Mittelalter im Hausbau bekannt. Man bezeichnete damals die mit Riegel und Streben miteinander verbundenen Ständer. Hier findet sich der Schlüssel zum Begriff Umgebinder. Das Zusammenbinden von Holzbauteilen mit Seilen geht also auf uralte Traditionen zurück, die der Zimmermann noch heute mit dem Begriff Abbund verwendet. Die heutige Bezeichnung Umgebinder (-haus) wurde demzufolge vom Geschossbau abgeleitet. Die Bezeichnung Umgebinder war unter den Zimmerleuten und Dorfhandwerkern früher schon geläufig. So fand Manfred Schober vor einigen Jahren in einer Materialrechnung aus dem Jahre 1839 die eindeutige Bezeichnung „Umgebinder“. In der Fachliteratur zum Umgebinderhaus verwendete dagegen 1893 Otto Gruner erstmals den Begriff des „Umgebinder“. Der Begriff „Umgebinder“ ist demnach keine Erfindung der Hausforschung, sondern die Zimmerleute benutzten diese Bezeichnung bereits seit Jahrhunderten.

Vermutlich wurden die städtischen Zimmerleute durch die massive Einwanderung von böhmischen Exulanten in manchen Orten sogar verdrängt. So lässt sich z. B. in Seiffhennersdorf beobachten, dass insbesondere die Bauernhöfe andere Kubaturen aufweisen als die Häuser in den Nachbarorten.

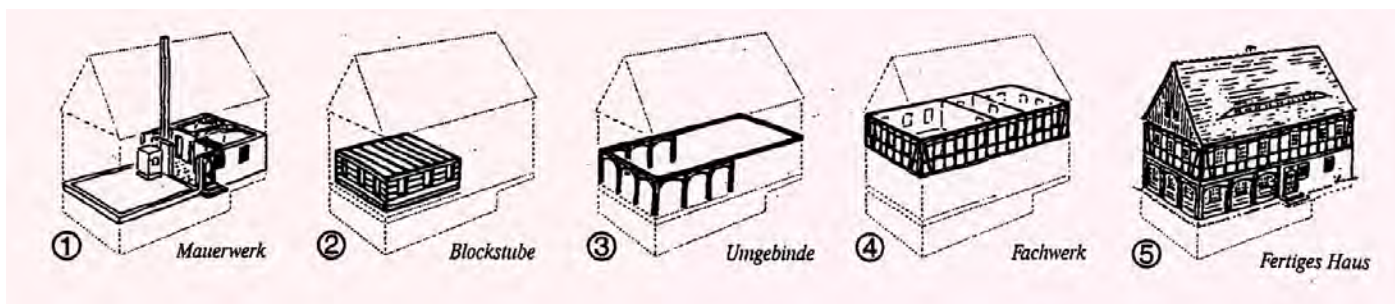
Das „moderne“ Umgebinderhaus, das seinen zimmermannstechnischen Höhepunkt in der Mitte des 19. Jahrhunderts erreichte, hat eine Entwicklung durch mindestens sechs Jahrhunderte durchlaufen. Im Rahmen wissenschaftlicher Forschungen durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und die Stiftung Umgebinderhaus können immer mehr Umgebinderhäuser in das 17. und sogar 16. Jahrhundert datiert werden. So gibt es aktuell die ältesten Umgebinderhaus-Nachweise für Harthau von 1599, Oybin 1600/1655, Jonsdorf 1675, Seiffhennersdorf 1614, Waltersdorf 1682 und Großschönau 1670.

Wer es sich früher finanziell leisten konnte, baute das Umgebinderhaus als Mehrgenerationenhaus dauerhaft für die Zukunft. In Bezug auf die Größe und Nutzung war das Bauwerk ebenfalls sehr wandlungsfähig. Vom Hausweber, Gärtner, Bauer, Pfarrer, Gastwirt bis zum Faktor wohnten ursprünglich alle Leute des Dorfes, außer den Grund- oder Gutsherren, in Umgebinderhäusern. Daher sind sie auch heute immer noch vielseitig nutzbar. Vor allem im 17. und 18. Jahrhundert entwickelten sich verschiedenste Haustypen, die sich für vielseitige Ansprüche und Nutzungen eignen. Eingeschossige- und Drempelgeschossbauten (1½-geschossig) sowie Geschossbauten und Stockwerksbauten (zweigeschossig) wurden gleichwertig nebeneinander errichtet. Andreaskreuze und üppiger Holzeinsatz an den Fassaden zeigen den Reichtum der einstigen Besitzer, die es sich leisten konnten.

Selbst den üppigen Spätbarock bis hin zum strengen Klassizismus hat die Ornamentik an den Häusern als prägendes Element überdauert. Besonders zeigt sich dies in der Gestaltung der Eingangsbereiche mit üppig gezierten Sandsteinportalen, die besonders in Großschönau und Waltersdorf hervortreten. Diese Vielfalt konnten sich oft nur die Wohlhabenden leisten. In diese Zeit, so im 18. bis Mitte des 19. Jahrhunderts, fällt auch die lebhafteste Entwicklung der Textilherstellung. Der Wohlstand der Leinwandhändler zeigt sich dabei durch deren mächtige Faktorenhäuser.

Ab 1850 setzte sich in der gesamten Oberlausitz langsam die Massivbauweise durch, die sich vor allem an modernen städtischen Bauten orientierte.

Aufbauprinzip eines Umgebinderhauses, Zeichnung von Karl Bernert



## Beispiele für Umgebindehäuser

### Großschönau

Mit mehr als 650 Umgebindehäusern hat die heutige Gemeinde Großschönau mit Waltersdorf und Hainewalde den größten Bestand dieser historisch gewachsenen Häuser aufzuweisen. Grundlage für einen kräftigen Entwicklungsschub für Großschönau war der 1587 erfolgte Verkauf des Ortes durch Hartwig von Nostitz an die Stadt Zittau. Unter Kontrolle des Zittauer Rates konnte sich nun die Textilherstellung in fast jedem Umgebindehaus rasch entwickeln. Besonders nach 1666 gab es noch einmal einen Schub an Neubauten, die sich vorrangig im Auenbereich der Mandau und weiteren Zuflüssen ansiedelten.



### Waltersdorf

Der Ort entwickelte sich nach 1665 ebenfalls durch den Zuzug böhmischer Exulanten sehr schnell. An den Umgebindehäusern finden wir teilweise reinen Blockbau im Obergeschoss und bei Drempelgeschossbauten einen aus Blockbohlen bestehenden Drempel. Auch die Herstellung von Textilien wurde ab der Mitte des 17. Jahrhunderts intensiviert. Faktorenhäuser aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts mit reicher Ausstattung, sind bis heute erhalten geblieben. Am markantesten für Waltersdorf sind vor allen die schmuckreichen Türgewände aus Sandstein, die uns heute noch von den handwerklichen Fähigkeiten überzeugen und faszinieren. Dass diese einst stark farbig gefasst waren, zeigt der vorbildlich restaurierte Türsturz des Hauses Hauptstraße 140 von 1732.



Waltersdorf, Hauptstraße 140,  
Türsturz mit Inschrift  
Foto: Arnd Matthes

### Herrenwalde

In dieser 1580 angelegten Siedlungszeile finden sich heute noch zahlreiche Objekte in Umgebindebauweise. Ein Doppelstubenhaus enthält zwei Stuben, die beidseitig der Eingangstür angeordnet sind.



Herrenwalde 16, Umgebindehaus,  
genannt Walters Häusel  
Foto: Arnd Matthes

### Jonsdorf

1539 baute man in Jonsdorf die ersten zehn „Gartennahrungen“. Es sind wohl Umgebindehäuser gewesen. Die Siedler erwarben die Grundstücke vom Cölestinerkloster Oybin, doch bereits 1574 wurde Jonsdorf zum Ratsdorf der Stadt Zittau. Als man erkannte, dass der vor Ort anstehende Sandstein für die Herstellung von Mühlsteinen besonders geeignet ist, legte man erste Steinbrüche an. Die Geschäfte liefen so gut, dass der Zittauer Rat 1667 beschloss, am Pochebach zwischen Jonsdorf und Waltersdorf weitere Bauplätze auszuweisen. Der heutige Bestand der Jonsdorfer Umgebindehäuser ist sehr vielfältig ausgeprägt, von schlichten eingeschossigen über Drempelgeschossbauten bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern sind alle vertreten. Besonders auffällig sind die sehr ursprünglich erscheinenden Drempelgeschossbauten, die vermutlich noch bis in die Zeit des 17. Jahrhunderts zurückreichen, als die erste große Ortserweiterung stattfand.



links: Waltersdorf, Hauptstraße 80,  
Umgebindehaus mit Obergeschoss  
in Blockbauweise  
Foto: Arnd Matthes

An der Drehe 2, Umgebindehaus  
mit Drempelgeschoss  
Foto: Arnd Matthes

rechts: Seifhennersdorf,  
Umgebindehaus Weißweg 23  
Foto: Arnd Matthes



der Oberlausitzer Umgebindehäuser ein, die als Ausdruck einer besonderen Volksbauweise trotz zahlreicher Verluste noch das Bild einer ganzen Region prägen. Unsere Stiftung konnte bislang bei über 140 Sanierungsvorhaben an wertvollen Kulturdenkmälern unterstützend wirken. Dies war nur in Zusammenarbeit mit anderen großen Stiftungen wie der Deutschen Bundestiftung Umwelt und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz möglich. Das Stiftungskapital konnte dank der Unterstützung durch das Sächsische Staatsministerium des Innern sowie der Landkreise Bautzen und Görlitz beträchtlich erhöht werden. Zusätzlich wurden in den letzten Jahren mit Hilfe einer Spende des Ostdeutschen Sparkassenverbandes eine halbe Million Euro für Maßnahmen an flutgeschädigten Umgebindehäusern vergeben.

Schwerpunkte der Stiftungsarbeit sind individuelle Fachberatungen zu Sanierungsmöglichkeiten, die Vergabe des Umgebindehaus Preises sowie die Vermittlung und Ausreichung von Finanzmitteln im Rahmen der Kleinprojektförderung. Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungsgeschichten der Umgebindehäuser sind Duplikate fast nicht zu finden. Daher bedarf jedes einzelne Haus einer individuellen Beratung. Besonders die Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden ist ein umfassendes Handlungsfeld. Da sind nicht nur zeitaufwendige Aufklärungen zum Schutz der historischen Bausubstanz gefragt, sondern auch die fachliche Umsetzung der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen muss im Vorfeld abgeklärt werden. Das ist eine nicht zu unterschätzende Hilfe für den Bauherrn und ist von Nutzen, Ängste und Vorurteile abzubauen. Schließlich sind alle Bauarbeiten am denkmalgeschützten Umgebindehaus genehmigungspflichtig.

Obwohl sich in den letzten Jahren mehr als 250 Neueigentümer für den Kauf und die Sanierung eines Umgebindehauses entschieden haben, kann damit die demografische Entwicklung nicht aufgehalten werden. Die Zahl der leerstehenden Umgebindehäuser beläuft sich nach wie vor auf etwa 200 Objekte. Diese sind teils zu günstigen Preisen zu haben und werden zum Teil über eine Onlinebörse von der Stiftung Umgebindehaus angeboten.

Die Bevölkerung bringt den historischen Gebäuden heute wieder eine größere Wertschätzung entgegen und erkennt auch den energetischen Vorteil dieser soliden Bauweise. Touristen wiederum erfreuen sich an diesen einzigartigen Häusern und genießen ihre Ferien bewusst in diesen besonderen Bauwerken.

### Hain

In den Jahren zwischen 1561 und 1566 siedelte Benno von Salza einige Gärtner, also Kleinbauern, an. Er besaß auch den Oybin, auf dem er 1562 noch Bauarbeiten ausführen ließ. Den Maierhof, der sich einst unterhalb des Oybin befand, erhielt er pfandweise vom Kaiser für die Zeit von 1556 bis 1563. Holz war damals ein begehrter Rohstoff, und man versuchte, die Ratswälder zu schonen. Doch die sich schnell entwickelnde Bevölkerung verlangte nach neuen Bauplätzen. Es kam die Zeit, in der viele kleine Siedlungen in den höher gelegenen Gebirgsregionen entstanden. Durch Rodung von Zittauer Ratswald zählte der Ort um 1800 bereits 26 Häuser. Im 19. Jahrhundert kamen villenartige Häuser hinzu. Ein oft fotografisch aufgenommenes Umgebindehaus aus der Zeit um 1700 wurde vorbildlich saniert und ist gegenwärtig als Ferienhaus genutzt. Um 1910 war das Dach noch mit Stroh gedeckt.



Hain, Jonsdorfer Straße 21,  
Umgebindehaus „Haus Isabelle“  
Foto: Arnd Matthes

### Lückendorf

Als kleine, spät gegründete Siedlung direkt an der böhmischen Grenze, entwickelte sich der Ort durch den Zuzug böhmischer Exulanten im Verlaufe des Dreißigjährigen Kriegs recht schnell, sodass 1691 im Niederdorf eine evangelische Dorfkirche erbaut werden musste. Bis heute haben sich fast 50 gut gepflegte Umgebindehäuser erhalten.

### Seifhennersdorf

In Seifhennersdorf, das 1584 an die Stadt Zittau verkauft und somit Ratsdorf wurde, hat sich bis heute eines der wertvollsten und ältesten Umgebindehäuser erhalten. Es wurde 1614 in der Dorfau errichtet und hatte ursprünglich auf beiden Giebelseiten einen sogenannten Schopfwalm. Diesem begegnet man teilweise in Böhmen und auch im Bereich westlich von Görlitz. Im Zuge der Sanierung dieses für die Hausforschung seltenen Bauwerkes konnte ein Giebel so rekonstruiert werden, wie er zur Bauzeit ausgesehen haben mag. Das sanierte Umgebindehaus kann als Schauhaus besichtigt werden. Darüber hinaus hat Seifhennersdorf einen hervorragenden Bestand verschiedenster Umgebindehäuser, meist aus dem 17. und 18. Jahrhundert.

### Wie ist es heute um die Umgebindehäuser bestellt?

Seit ihrer Gründung im Jahre 2004 setzt sich die Stiftung Umgebindehaus erfolgreich für die Bewahrung

**Autor**  
Arnd Matthes  
Neugersdorf