



# Gestaltungsanleitung Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz

RADEBEUL



## Inhalt

Einleitung	3
Untersuchungsgebiet	4
Historische Entwicklung - Baurecht - Besiedlung mit Satzungsrecht	6
Charakteristika der Gebäude	10
Grundstück, Überbaubarkeit, Gebäudestellung	12
Straßen- und Platzräume, Straßenbäume	14
Einfriedungen	16
Vorgartengestaltung	20
Gebäudeproportion, Geschossigkeit, Kubatur	24
Fassadengliederung, -gestaltung	26
Anbauten: Balkone, Loggien, Veranden, Söller, Erker	30
Dachlandschaft, Gauben	32
Nebengebäude	36
Farbgestaltung	38
Quellen- und Abbildungsverzeichnis	42
Impressum	43

# Einleitung

---

Die Villengebiete Radebeuls mit ihrer typischen Architektur entstanden mit dem Anspruch, Bauland zur Ansiedlung wohlhabender Bürger zu schaffen und dieses dauerhaft wertvoll zu halten. Die Bauherren wollten sich nach außen, zum Straßenraum hin, präsentieren. Der baumbestandene Straßenraum, die sorgfältige Gestaltung der Zäune und Tore, die aufwändig gestalteten Vorgärten und die üppige Architektur der dem Wohnen dienenden frei stehenden Einzelhäuser verfolgen dieses Ziel.

Das Villengebiet ist auch heute noch eine "gute Adresse", ein beliebter Wohnstandort. Die Radebeuler Denkmal-liste führt zu einem großen Anteil Villen der Ober- und Niederlößnitz auf. Es gilt, diesen Schatz durch erhaltende und Sanierungsarbeiten zu sichern. Aber nicht nur die einzelnen Gebäude, auch der Charakter des Gebietes soll bewahrt werden.

Das Villengebiet entstand etappenweise. Nach und nach wurde eine Fläche vermessen, erschlossen und bebaut. Bis heute sind einzelne Lücken vorhanden, die nun teilweise durch Neubauten geschlossen werden. In welcher Art soll dies geschehen? Die Ansprüche an ein Wohngebäude sind heute oftmals anders geartet als zur Entstehungszeit des Gebietes: der Schutz der Privatsphäre hat für viele Bauherren Vorrang, der Repräsentationsanspruch ist kaum noch vorhanden. Wo früher über Bausatzungen festgelegt war, dass keine Nebenräume zur Straße angelegt werden dürfen, das Treppenhaus und Toilettenfenster nach hinten zu orientieren sind, erfolgt heute oft eine starke Öffnung der privaten Wohnräume zum privaten Garten und eine Abschottung zum öffentlichen Raum nach vorn zur Straße. Diese Haltung ist nicht ohne Folge für das Erscheinungsbild der Straßenräume.

Noch heute wird das Villengebiet als schön und lebenswert empfunden, Grundstücke sind begehrt. Bauherren, die sich hier für ein Grundstück entscheiden, zehren von einem anspruchsvoll gestalteten, angenehmen Wohnumfeld und sollten ihre Verantwortung erkennen, dieses mit ihrem Neubau positiv zu beeinflussen.

Modernes Bauen mit individuellen Lösungen ist durchaus erwünscht - das bloße Kopieren der gründerzeitlichen Villenarchitektur ist kein adäquater Ausdruck unserer Zeit bzw. nur Randerscheinung. Bei Berücksichtigung wesentlicher städtebaulicher und gebäudebezogener Gestaltungsmerkmale kann das Gebiet unter Wahrung seiner Eigenart auch mit moderner Architektur weiterentwickelt werden.

Grundsätzliche Haltungen sind jedoch auch bei modernen Lösungen abzufordern:

- das Einfügen und die Rücksichtnahme auf den Maßstab der umgebenden Bebauung,
- das Bekenntnis zum öffentlichen Raum, d.h. das bewusste Gestalten einer Fassade zur Straße, die Wahrung der Abstandsflächen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken, die Begrünung dieser Freiflächen und die sorgfältige Behandlung der Grundstückseingrenzung in Einheit zur Architektur.

*"In der Öffentlichkeit, in der städtischen Verwaltung und selbstverständlich in der Denkmalpflege besteht Übereinstimmung darüber, daß das zeitgenössische Bauschaffen auf traditionelle Bauweise und die Art der Bebauung Rücksicht nehmen sollte, ohne daß das Historisieren zum Prinzip erhoben wird. Der architektonischen Innovation sollte der Vorzug vor "Anpassungsarchitektur" gegeben werden. Rücksichtnahme und architektonische Qualität sollten beim Bauen in empfindlichen Bereichen der Stadt gefordert werden dürfen."*

*aus: Volker Helas, Landhäuser und Villen in Radebeul, in: Dresdner Hefte Band 54 "Kulturlandschaft Lößnitz-Radebeul", hrsg. vom Dresdner Geschichtsverein e.V., Dresden 1998, S.60*

Dem ist nichts hinzuzufügen!



Dr. Jörg Müller  
Erster Bürgermeister  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau



# Untersuchungsgebiet



Schwarzplan der Gebäude des Untersuchungsgebietes von Nieder- und Oberlößnitz (maßstabslos)

## Untersuchungsgebiet

Nieder- und Oberlößnitz liegen auf den Elbterrassen, die nach Norden langsam zu steilen Hängen ansteigen. An der nördlichen Hangkante schließt sich eine Hochfläche an, auf der sich die Radebeuler Ortsteile Kötzschenbroda-Oberort, Lindenau und Wahnsdorf befinden.

In seiner Ost-West-Ausdehnung erstreckt sich das Untersuchungsgebiet von der Grenze zu den Ortsteilen Naundorf bzw. Zitzschewig im Westen bis an die Stadtgrenze

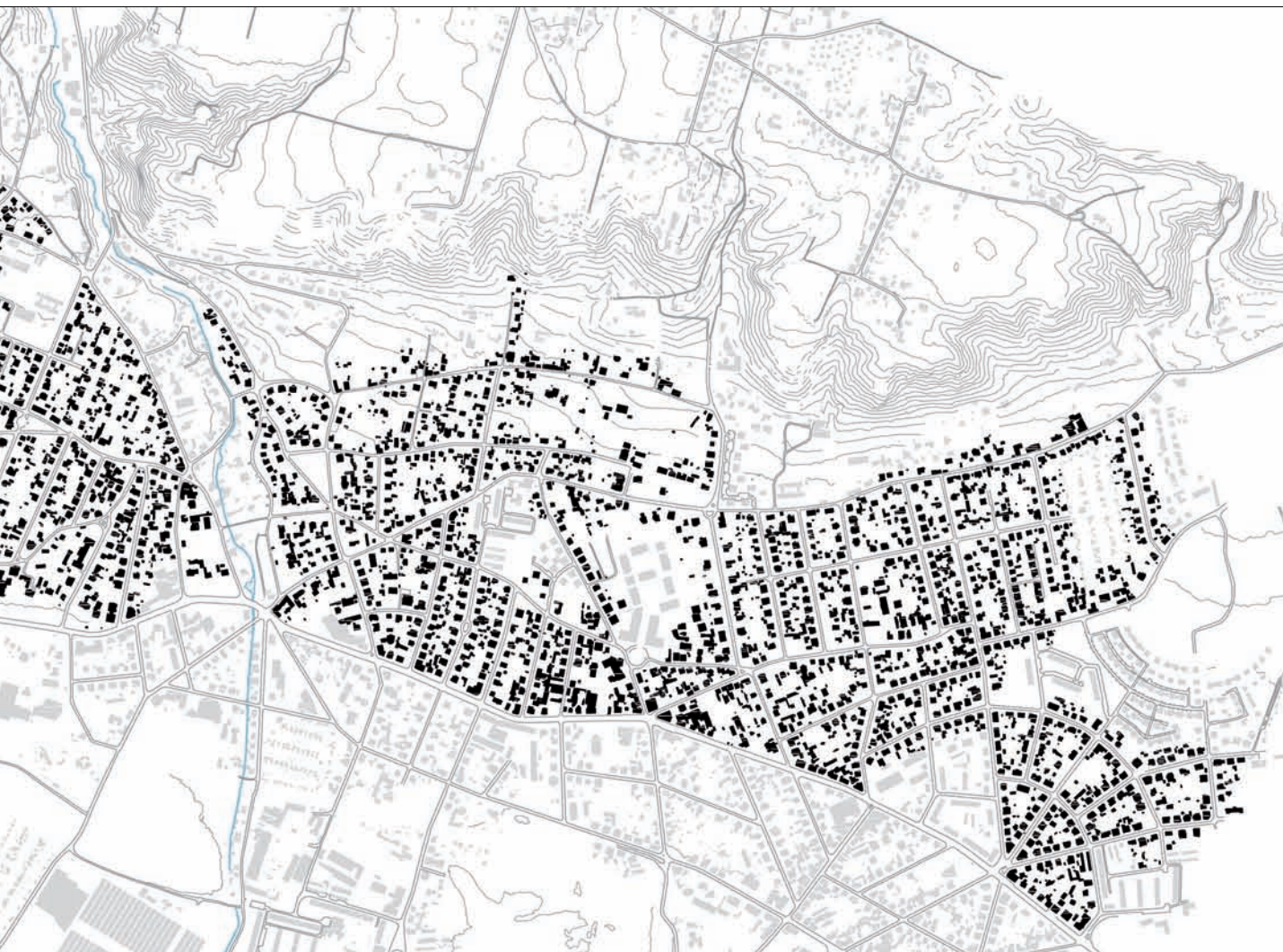
Dresdens im Osten.

Die südliche Grenze bildet der Verlauf der Meißner Straße, an der sich im Süden die flachen Bereiche des Elbtals mit den Ortsteilen Kötzschenbroda-Fürstenhain, Serkowitz und Alt-Radebeul anschließen. Das Untersuchungsgebiet endet nicht an den Gemarkungsgrenzen der Nieder- und der Oberlößnitz. Vielmehr umfasst es auch Teile der Gemarkungen Radebeul, Serkowitz, Kötzschenbroda mit Fürstenhain und Naundorf und berücksichtigt so die tatsächliche Ausdehnung des Villengebietes.

Zwischen Niederlößnitz (Radebeul-West) und Oberlößnitz (Radebeul-Ost) verläuft der Lößnitzbach, der bei Serkowitz in die Elbe mündet. Dieser Einschnitt in die Elbhänge bildet eine natürliche Verbindung zwischen den auf der Hochfläche und den im Elbtal gelegenen Ortsteilen von Radebeul.

Inhaltlich werden Gebäude aus dem Untersuchungsgebiet ausgeschlossen, welche in ihrer Dimensionierung der für die Villengebiete typischen Kleinteiligkeit nicht entsprechen und die Typik nicht prägen.





## Historische Entwicklung

Die Stadt Radebeul ist das Ergebnis eines sukzessiven Zusammenschlusses mehrerer Gemeinden, der mit der Vereinigung der Orte Kötzschenbroda und Radebeul 1935 abgeschlossen wurde. Im Unterschied zu Nieder- und Oberlößnitz hatten alle diese Gemeinden ihren Ursprung in historisch gewachsenen Dörfern, die sich entweder in den flachen Bereichen des Elbtals oder auf der Hochfläche im Norden befanden und bereits im 12., 13. bzw. 14.

Jhd. urkundlich erwähnt wurden. Wegen ihrer Lage an den Südhängen des Elbtals und dem damit verbundenen milden Klima wurden die Gebiete von Nieder- und Oberlößnitz bis in die Mitte des 19. Jhd. fast ausschließlich für den Weinanbau genutzt. Bis ins 16. Jahrhundert entstanden nur vereinzelt Presshäuser und bescheidene Winzerhäuser als Wohnungen der Winzer. Zur Blütezeit des Weinbaus im 17. und 18. Jahrhundert entstanden Weingüter entlang der Berggassen. Diese Güter bestanden aus einem Winzerhaus und Wirt-

schaftsgebäuden, welche ab dem 18. Jahrhundert ein herrschaftliches Aussehen annahmen.

Im 19. Jhd. wurde der Weinanbau durch Importe unrentabel und nach der Reblauskatastrophe in der Lößnitz (1885) zunächst ganz aufgegeben. Die Wiederaufhebung mit Reblaus resistenten Sorten erfolgte später nur noch in den Steilhängbereichen.

Die Gründungen der beiden eigenständigen Gemeinden Niederlößnitz und Oberlößnitz im Jahr 1839 gingen auf die vorherige

# Historische Entwicklung - Baurecht - Besiedlung mit Satzungsrecht

Gründung von „Weinbergvereinen“ (1832 bzw. 1822) zurück, die der Wahrung der Interessen der Weingutbesitzer dienen. Durch Kur- und Erholungseinrichtungen, Privatschulen und Gaststätten sollte die Lößnitz für wohlhabende Bürger attraktiv werden.

Die ersten Landhäuser im Gebiet entstanden in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als frei stehende Wohnhäuser auf einem landschaftsgärtnerisch gestalteten Grundstück, meist auf aufgegebenen Rebflächen.

Während der Bevölkerungsexplosion der Gründerjahre wurden die Gebiete der gesamten Lößnitz mit ihrem milden Klima, der Schönheit ihrer Weinberglandschaft an den Elbhängen und der Nähe zu Dresden zuerst ein begehrter Standort für Sommersitze und später für ganzjährige Wohnadressen des wohlhabenden Bürgertums. Etwa ab 1870 begann in der gesamten Lößnitz ein Bauboom. Nieder- und

Oberlößnitz wandelten sich von einer Weinberglandschaft in ein Landhaus- und Villenviertel. Von diesem Zeitpunkt an bis zum Beginn des 20. Jhd. erhielten Nieder- und Oberlößnitz den bis heute bestimmenden Charakter einer Villenkolonie.

Ansässige Baufirmen wie die Gebrüder Ziller oder F.W. Eisold agierten dabei wie Projektentwickler. Sie kauften die aufgegebenen Weinberge auf, parzellierten das Land, errichteten die Infrastruktur und übernahmen die Gestaltung des öffentlichen Raumes, um die einzelnen Grundstücke gewinnbringend zu vermarkten. Bei der Umsetzung orientierten sie sich an der Idee der durchgrüneten Villenkolonie, die das Ideal für das gehobene Bürgertum darstellte.

Auch die Ausgestaltung der einzelnen Grundstücke wurde dabei nicht selten von den Baufirmen übernommen. Bei der Bebauung der Grundstücke konnten die Käufer wählen, ob sie ein von der Bau-

firma erstelltes Gebäude wünschen oder einen eigenen Architekten beauftragen möchten. Die Baufirmen bedienten sich dafür aus einem Katalog bewährter Entwürfe, die nach den Bedürfnissen und Vorlieben der Bauherren individualisiert wurden.

Die ersten ab etwa 1860 entstandenen Villen folgten in ihrem Stil noch dem Klassizismus bzw. der „Dresdner Schule“. Bis zum Beginn des 20. Jhd. war außerdem der Historismus prägend, wobei sich die Entwürfe auf die gerade modische Epoche bezogen. Die Baufirma der Gebrüder Ziller variierte das Thema des Schweizerhauses und der Villa in vielfältiger Weise und prägte so die Architektur der Lößnitz.

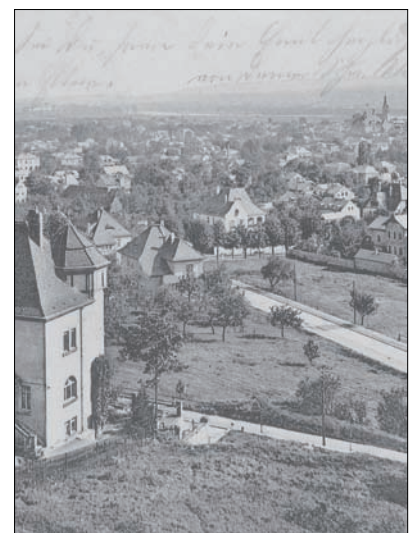
Seit dem Beginn des 20. Jhd. wandelte sich das Ideal der bürgerlichen Villenkolonie mit seiner repräsentativen Architektur immer mehr hin zur Gartenstadt.

Die Architektur der Villen aus den 20er und 30er Jahren ist vom Re-

*Niederlößnitz, Thomas-Mann-Straße (damals Kaiserstraße) um 1900: Bäume beleben das Straßenbild (die Bordsteine sind dazu unterbrochen), im Hintergrund ein auf dem Weinberg thronendes Berghaus (heute Minckwitzscher Weinberg)*



*Niederlößnitz, Prof.-Wilhelm-Ring: links im Bild Nr. 20, rechts hinten die Friedenskirche, in der Straßenecke ist heute ein Park angelegt*





formstil und der Heimatschutzbewegung beeinflusst, deren schlichte Architektur sich aus vermeintlich regionalen Traditionen ableiten sollte. In dieser Zeit wurden auch einige der aufwendig verzierten Fassaden der Gründerzeitvillen dem neuen Geschmack angepasst.

Neben den repräsentativen Villen entstanden seit den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts, beeinflusst von der Gartenstadt, auch Ein- und Zweifamilienhäuser als neue, zweckdienliche Wohnhaustypologie insbesondere im Bereich von August-Bebel-, Goethe- und Einsteinstraße.

In diesem Bereich befinden sich auch einige der wenigen Mehrfamilienhäuser der Nieder- und Oberlößnitz, die in den 1920er und 30er Jahren von Baugenossenschaften errichtet wurden.

In gewisser Weise schreibt die den Idealen der Gartenstadtbewegung folgende Bebauung der 1920er und 30er Jahre die städtebaulichen Prinzipien der Villenkolonien fort, ohne aber den Repräsentationsanspruch ihrer Architektur und Grundstücksgestaltung zu übernehmen.

Während des Zweiten Weltkrieges kam es im Untersuchungsgebiet nicht zu wesentlichen Zerstörungen. Für Industrieunternehmen entstanden in der Zeit der DDR vereinzelte Neubauten entlang der Meißner Straße (Wasapark und Glasinvest). Mit ihren Proportionen und maßstabslosen Dimensionierungen wirken diese Gebäude fremd zum Villen- bzw. Gartenstadtcharakter. Wegen der geringen Kriegszerstörung und beschränkten Baukapazitäten der DDR blieb der ursprüngliche Charakter der historischen Bausubstanz trotz punktueller Störungen in der Fläche erhalten.

In dieser Zeit von 1945 bis 1989 kam es nicht zu maßgeblicher kleinteiliger Bebauung in der Nieder- und Oberlößnitz (typisierte Einfamilienhäuser).

Durch die in den frühen 1990er Jahren flächenhaft begonnene Sanierung der historischen Gebäude, die in den Jahren zuvor nur den begrenzten Möglichkeiten entsprechend instand gehalten werden konnten, sind die Sanierungsrückstände weitgehend aufgeholt. Mit der Privatisierung des Bausektors

entstanden in den letzten beiden Jahrzehnten einzelne Wohnbauten und ganze Wohnquartiere in Form von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Trotz der Bemühung um Einfügung in die umgebende Bausubstanz waren die Ergebnisse dieser Bauvorhaben im Hinblick auf den Erhalt des Villen- bzw. Gartenstadtcharakters von Nieder- und Oberlößnitz nicht immer zufriedenstellend, insbesondere, wenn durch eine wesentlich höheren Auslastung der Grundstücke Vorgartenbereiche zu schmal und Gebäude überdimensioniert wurden.

## Straßennetz

Mit dem Wandel von der Weinberglandschaft zur Villenkolonie verwebte sich das Wegenetz der historischen Weinbergstraßen, die sich nach der Topographie richten, mit einem stringenten orthogonalen Raster aus langgestreckten Quartieren, deren Parzellen sich weitgehend nach Osten oder Westen orientieren.



*Oberlößnitz, Fontänenplatz auf der Dr.-Schmincke-Allee vor 1914 (damals Kaiser-Friedrich-Allee) Freiraumgestaltung mit Brunnenbecken und vier Terrakottafiguren*

# Historische Entwicklung - Baurecht - Besiedlung mit Satzungsrecht

---

An der Schnittstelle von Nieder- und Oberlößnitz, dem Verlauf des Lößnitzbaches, musste sich das neue Straßenraster den landschaftlichen Gegebenheiten beugen. Im Osten der Oberlößnitz, im Bereich von Goethe- und Schillerstraße, ist der Ansatz eines ebenfalls stringenten Systems aus Ring- und Radialstraßen erkennbar.

Während das orthogonale Straßennetz eher auf die Struktur einer herrschaftlichen Villenkolonie aus der Gründerzeit verweist, erinnert das radiale System um die Karl-Marx-Straße an die Pläne der Gartenstadtbewegung.

## Lokale Bauordnungen

Der größte Teil der Bebauung der Nieder- und Oberlößnitz entstand während des Kaiserreiches. Das Bauen wurde durch das Allgemeine Baugesetz geregelt. Zusätzlich hatten die Gemeinderäte das Recht, für bestimmte Gebiete weitere Bauregelungen zu erlassen, sogenannte Lokalbauordnungen. Auch heute gibt es diese Möglichkeit für die Kommunen, örtlich geltendes Baurecht in Form von Satzungen festzulegen.

Um den gewünschten durchgrünten Charakter der Villenkolonie bzw. Gartenstadt zu erhalten und den Wert und die Vermarktungschancen der Grundstücke dauerhaft zu schützen, entstanden bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jhd. verschiedene Lokalbauordnungen, die auf die individuellen Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Lößnitzgemeinden zugeschnitten waren. Es wurden störende Nutzungen eingeschränkt, die Art und das

Maß der baulichen Nutzung vorgeschrieben bzw. begrenzt und die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken sehr detailliert festgelegt. Eine industrielle oder gewerbliche Nutzung, die mit Belästigungen der vorherrschenden Wohnnutzung einhergeht, war untersagt.

Eine der wichtigsten Regelungen, die bis heute den Charakter der Lößnitzbebauung so maßgeblich bestimmt, beinhaltet die Abwehr einer zu dichten Bebauung. Das nur locker bebaute Grundstück soll eine gewisse Weitläufigkeit und so den Charakter eines herrschaftlichen Anwesens vermitteln. So durften die Grundstücke beispielsweise in der Niederlößnitz und im Villen- und Landhausgebiet von Kötzschenbroda nur bis zu einem Anteil von 3/10 überbaut werden, in Lindenau sogar nur bis zu 1/4. (Dies entspräche heute der baurechtlichen Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,25.)

Auch vielfältige Anforderungen an die Gestaltung wurden geregelt: Im "Ortsbaugesetz" vom 26. November 1903 in § 31 fordert die Gemeinde Niederlößnitz: "Sämtliche in der Gemeindeflur Niederlößnitz zu erbauenden Wohn- und sonstigen Gebäude, sowie alle An-, Um-, Vor-, Verbindungs- und Nebenbauten pp. müssen streng im Villenstil gehalten sein. Die Baupolizeibehörde wird deshalb bei der Beurteilung der einzelnen Projekte Wert auf geschmackvollen architektonischen Stil legen, damit der allgemeine Eindruck der zu errichtenden Bauten ein wohlgefälliger sei und dem Villencharakter entspreche."

Festgelegt war zum Beispiel, dass sich die Haupt- bzw. Schauffassade parallel zur Straße auszurichten hat und dass zur Straße keine Küchen, Bäder oder Toiletten angeordnet werden dürfen.

Ein Mindestabstand der Hauptgebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,5 m, bei höheren Gebäuden auch größer, war vorgeschrieben.

Vor dem Gebäude zur Straße hin wurde die Ausgestaltung einer ebenfalls mindestens 4,5 m tiefen Vorgartenzone als Ziergarten eingefordert. Hinter dem Haus sollte ein Hof ausreichender Größe verbleiben.

Ebenso wurden die Höhe der Gebäude und ihre Geschossigkeit reglementiert, die Geschossigkeit war auf maximal zwei Stockwerke mit zusätzlichem Dachgeschoss begrenzt.

Das Ortsbaugesetz von Niederlößnitz forderte unter § 34 präzisierend dazu: "Die Hauptgesimshöhe darf nicht mehr als 10 m, die Firsthöhe nicht mehr als 15 m betragen."

Weiterhin wurden differenzierte Vorgaben zur Größe und Stellung der Nebengebäude gemacht, Festlegungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen.

So sollten sich der Architekturstil der Gebäude und die Art der Einfriedung an die Umgebung anpassen.

Die Lokalbauordnungen der Nieder- und Oberlößnitz ähnelten sehr den Lokalbauordnungen anderer Städte in dieser Zeit, die z.B. beim Bau der Villengebiete in Dresden Striesen oder Blasewitz das Bauen in bestimmte Bahnen lenkten.





Oberlößnitz, Eduard-Bilz-Straße um 1900

Die eng gesteckten Vorgaben ließen dennoch genügend Raum für variantenreiche Gebäude, die trotz ihrer unverkennbaren Individualität als einzelne Elemente auf das große Ganze verweisen können, d.h. den Charakter des durchgrüneten Villengebietes von Nieder- und Oberlößnitz erfahrbar machen.

Die Lokalbauordnungen wurden nach Bedarf für zu bebauende Bereiche erlassen und durch Nachträge und Änderungen den sich verändernden Bedürfnissen angepasst. Deren Grundausrichtung gleicht sich jedoch.

In den 1920er und 1930er Jahren wurden die Lokalbauordnungen unter dem Einfluss der Gartens Stadtbewegung häufig angepasst. Die schlichte Architektur der Winzerhäuser des 17. und 18. Jhd. wurde zum gestalterischen Vorbild.

### Aktuelle Bautätigkeiten

Die Architektur der Baugebiete der Nieder- und Oberlößnitz ist bis heute durch das freistehende Einzelhaus und die starke Durchgrünung der privaten Grundstücke sowie den Baumbestand der Straßen geprägt. Diese Villengebiete prägen das Image der Stadt seitdem positiv. Der Erhalt des Charakters dieser Gebiete und deren Wohnqualität ist auch künftiges Ziel.

Um den Charakter der Gebiete zu bewahren, sind vor allem die dafür verantwortlichen wesentlichen Merkmale dauerhaft zu erhalten.

### Sicherung der Gebietscharakteristik durch:

1. die Einfügung neuer Gebäude in die Charakteristika der bestehenden umgebenden prägenden Bebauung - Villen, Siedlungshäuser oder Winzerhäuser;
2. die dauerhafte Sicherung des relativ geringen Maßes der baulichen Nutzung mit einer Überbauung bis zu maximal 30 % der Grundstücksfläche;
3. die Sicherung des allseitigen Abstandes der Hauptgebäude (Wohngebäude) zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 4,5 m, um einen deutlichen Seitenabstand zu bewahren und ein Zusammenwachsen zu einer geschlossenen Bebauung durch seitliche Anbauten zu verhindern;
4. die Verhinderung der schleichenden Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden mit häufig einhergehender Grundstücksteilung und Verdichtung der Quartiere;
5. die Sicherung einer unbebaubaren und unversiegelten, gärtnerisch zu gestaltenden Vorgartenzone von mindestens 4,5 m Tiefe;
6. die Beschränkung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse;
7. die Vorschrift, dass die durchblickbaren Grundstückseinfriedungen in Farbe und Material auf das Hauptgebäude Bezug nehmen;
8. die Selbstverpflichtung der Stadt Radebeul zur Pflege und zur Wiederherstellung des Großgrünbestandes im öffentlichen Raum.

# Charakteristika der Gebäude

Das Erscheinungsbild der Nieder- und Oberlößnitz wird geprägt von den zahlreichen Villen. Daneben existieren jedoch weitere Gebäudeformen, welche das typische Straßenbild mitunter abwandeln und die Geschichte des Gebietes ablesbar machen.

## Winzerhaus, Herrenhaus

Die einstigen **Winzerhäuser** stehen oft traufständig unmittelbar am Straßenrand und bestehen aus einem massiven Erdgeschoss, einem Obergeschoss aus Fachwerk und einem hohen Walm- oder Satteldach auf rechteckiger Grundfläche. Sie boten Platz für die Wohnräume der Winzer und die häufig im Erdgeschoss aufgestellte Weinpresse.

Ab dem 18. Jhd. entstanden herrschaftliche Herrenhäuser, welche als Wohnhaus zu einem Weingut gehörten. Sie präsentierten ein florierendes Weingut und den Wohlstand ihrer Besitzer nach außen.

## Landhaus, Villa

In der 1. Hälfte des 19. Jhd. ent-



Oberlößnitz, Augustusweg 76: Winzerhaus Schmieder, Wohnstallhaus (inschriftlich datiert auf 1787)

standen erste **Landhäuser**. Sie werden charakterisiert durch die freie Stellung auf einem weitläufigen Grundstück, die schlichte Kubatur (Grundfläche kurzes Rechteck) und Gestaltung, ihre Zweigeschossigkeit, ein flach geneigtes Walmdach und sparsame Verzierungen. Die wohlhabende, bürgerliche Familie bewohnte das Landhaus mitunter nur den Sommer über. Der Hausherr ging tags seinen Geschäften nach und Familie und Kinder genossen das Leben und die gute Luft auf dem Lande.

In den Gründerjahren (ab Ende des 19. Jhd.) wurden zahlreiche **Villen** errichtet. Sie wurden als Solitäre erbaut und sind in der Regel zweigeschossig auf nahezu quadratischem Grundriss. Trotz Erkern, Veranden und Söllern kennzeichnet sie ein homogenes Erscheinungsbild. Gliedernde Bauelemente, wie Natursteinsockel, Simse und Gewände, tragen zu ihrem repräsentativen und noblen Charakter bei.

Die Villen wurden von wohlhabenden Familien des gehobenen Bürgertums, von Rentiers und Pensionären mit Bediensteten bewohnt. Mietvillen entstanden für mehrere Familien und besitzen



Niederlößnitz, Obere Bergstraße 30: Haus Minckwitz, 1713/14 in barockem Stil erbautes Herrenhaus

ein von den Wohnungen getrenntes Treppenhaus.

## 1920er und 1930er Jahre

Die Bebauung der 1920er und 1930er Jahre ist in ihrer Erscheinung schlicht und einfach. Die Zweckmäßigkeit der Architektur mit ihrem sachlichen Charakter und ländlichen Anleihen ist typisch für die Gartenstadtbewegung der damaligen Zeit.

Die Wohngebäude wurden in der Regel als Teil einer kleinen Wohnanlage in einem Geviert errichtet. Dabei wurden sowohl Mietwohnhäuser als auch Doppelhäuser, selten Einfamilienhäuser gebaut. Die Gestaltung der Gebäude eines Gevierts ist in der Regel die gleiche. Die starke Variation der Kubatur und Gestaltungselemente der gründerzeitlichen Villen wurde aufgegeben.

Ihre Zweigeschossigkeit, die quadratischen oder rechteckigen Grundflächen und die Vorgärten nehmen Bezug zum Gesamtgebiet. Die Gebäude sind klare, kubische Baukörper nahezu ohne Vor- und Rücksprünge (mitunter Erker). Sie besitzen Putzfassaden



Niederlößnitz, Am Bornberge 5: Landhaus aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts

mit Sandsteinelementen, Fensterläden und meist ziegelgedeckte Walmdächer.

## Neubauten ab 1990

Aus der Betrachtung der Neubauten sollen Schlüsse über Gestaltungsanforderungen moderner Bauten in den Villengebieten gefunden werden.

In den Villengebieten sind verschiedene Typiken für Neubauten erkennbar:

Zum einen sind dies Mietshäuser, welche die Vor- und Rücksprünge der Villen nachahmen. Die Gefahr ist, dass diese Gebäude zu massig wirken, durch mehrfache Wiederholung von Bauelementen (z.B. gleichen Balkonen) die Gebäude überladen werden und das geschlossene Gesamterscheinungsbild nicht erreichen.

Weiterhin finden sich Siedlungshäuser schlichter Gestalt. Hier ist besonderes Augenmerk auf die Aufnahme der Gestaltungsgrundsätze der Villen zu legen.

Einige Neubauten ahmen italie-



*Oberlößnitz, Hauptstraße 53: Villa mit Standerker und Terrasse, erbaut 1896*

nische Villen nach und ordnen sich ohne eigene Architekturhaltung durch den Einsatz von gliedernden Fassadenelementen ins Straßenbild ein.

Minimalistisch gestaltete Neubauten mit klarem geometrischem Grundkörper übernehmen die fast würfelförmige Kubatur der Villen, die gliedernden Fassadenelemente entfallen aber. Es ist zu beachten, dass die Fassade zur Straße die Schauseite des Hauses ist.

## Geschichte und Gegenwart

Architektursprache war und ist Ausdruck der jeweiligen Zeit. Die Villengebiete verdrängten die Kulturlandschaft des Weinbaus weitgehend und hinterließen ihren eigenen Charakter. Sie wurden im Laufe der nachfolgenden Jahrzehnte im Sinne und Stil jener Zeit und unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Gegebenheiten ergänzt. Daher sollten moderne Aspekte beim heutigen Bauen Berücksichtigung finden dürfen, dabei jedoch grundlegende Gestaltungsprinzipien aufnehmen, um sich einzufügen.



*Niederlößnitz, Stosch-Sarrasani-Str. 37-39: Doppelwohnhaus mit Mittelbetonung, erbaut um 1930*



*Lindenaustraße 15*



*Stosch-Sarrasani-Straße 27*



*Karl-Liebnecht-Straße 26*



*Humboldtstraße 9*

*Bilder oben: Neubauten verschiedener Gestaltungsansätze*



# Grundstück, Überbaubarkeit, Gebäudestellung

## Winzerhaus

Die überwiegende Zahl der Winzerhäuser steht traufständig direkt an der Straße, welche eine alte Wegeverbindung ist. Einige Häuser wahren einen geringen, oft nur 1 m breiten Abstand zur Straße, wenige stehen zurückgesetzt auf dem Grundstück.

## Landhaus, Villa

Für die ersten **Landhäuser** ist keine Regel erkennbar. Deren Gebäudestellung richtete sich nach Umgebung, Lage und Ausrichtung des Grundstückes sowie den Vorstellungen des Bauherren. Lokale Bauordnungen galten für diese Gebäude noch nicht.

Die **Villen** der Gründerzeit stehen in offener Bauweise, d.h. als Solitär mit allseitigem Abstand auf ihrem Grundstück.

Typische Grundstücksabmessungen der Villengebiete liegen bei 23 m bis 30 m Breite an der Straße und 40 m bis 60 m Tiefe (selten beide Maximalwerte). Die Grundstücksfläche beträgt somit zwischen 900 qm und 1.500 qm. Eckgrundstücke sind eher quadratisch.

Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücke bewegt sich dabei i.d.R. zwischen einem Viertel bis maximal einem Drittel der Grundstücksfläche (Haupt- und Nebengebäude inbegriffen). Dabei werden im Verhältnis große Grundstücke eher gering und kleine Grundstücke eher umfangreicher überbaut.

Der Abstand der Villen zu den



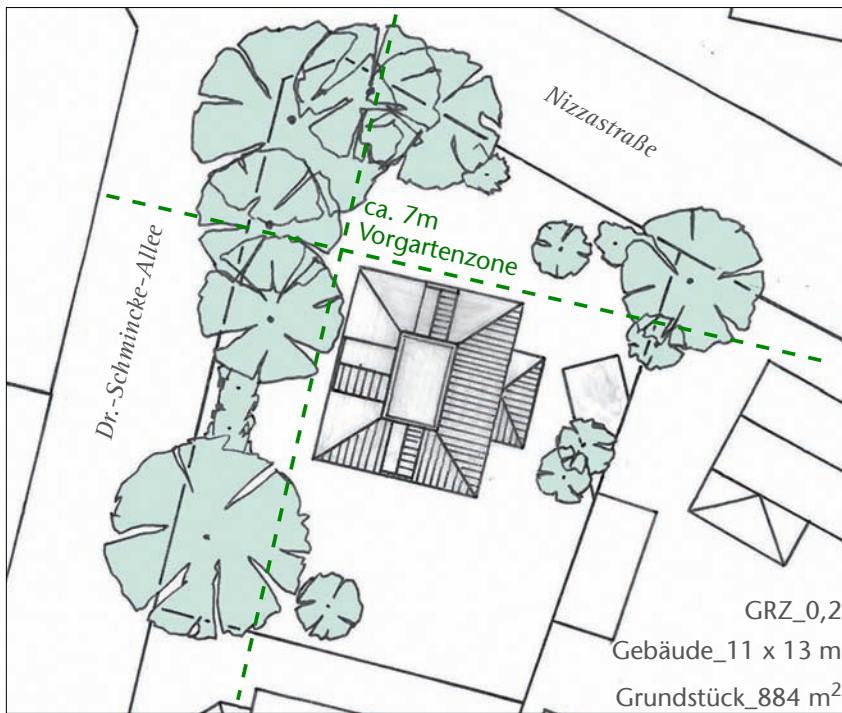
*Villengebiet: homogene Baufluchten mit kleinen Vor- und Rücksprüngen, die Nebengebäude befinden sich in den hinteren Bereichen der Grundstücke*

Grundstücksgrenzen ist gebietsweise verschieden: selten beträgt dieser 3,5 m, sehr häufig 7,0 m bis 7,5 m, üblich sind auch noch 10 m. Wenige große Villen stehen bis zu 15 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt.

Grund hierfür dürften die verschiedene Regelungen der Bauordnungen der Nieder- und Oberlösnitz sein, welche immer nur für ein bestimmtes Teilgebiet galten. Auch Ausnahmen von den festgelegten Abstandsflächen der Bau-

ordnung wurden erteilt. Ziel von Abstandsregelungen war ein gefälliges Straßenbild, in welchem die Gebäudehöhe mit der Straßenbreite korrespondierte, Straßenbäume und Vorgärten wirken konnten.

Der Abstand benachbarter Villen zur selben Straße kann der gleiche sein, aber auch um 0,5 m bis 1,0 m differieren. Durch diese Variabilität innerhalb der Regelung wirken die Straßenräume lebendig und abwechslungsreich. Zusätzlich sorgen Risalite, Erker und Veranden für Auflockerung.



Villengrundstück mit Vorgartenzone und rückwärtigem Nebengebäude

## 1920er / 1930er Jahre

Die Siedlungshäuser der 1920er und 30er Jahre nahmen den für das Gebiet typischen Abstand auf, variierten diesen jedoch nicht mehr erlebbar. Die Gestaltung der Abstandsfläche als Vorgarten blieb jedoch wichtiges und unverzichtbares Merkmal.

## Neubauten

Fast ausnahmslos halten die Wohngebäude den für das Gebiet typischen Abstand zur Straße ein. In der Regel ordnen sie sich parallel zur Straße ein bzw. orientieren sich an der Nachbarbebauung.

Wird das Grundstück im Vergleich zur historischen Bebauung stärker ausgelastet und die Grundfläche des Gebäudes ist zu groß, wirkt es zu massig und schon dadurch als Fremdkörper.

## Was ist zu beachten?

### Neubau:

(1) Neubauten sollen sich an der typischen Grundstücksüberbauung von 25 % bis 30 % orientieren. Die Abmessungen (Gebäuelänge, -breite, Trauf- und Firsthöhe) der Umgebungsbebauung sind ebenso zu berücksichtigen.

(2) Die durch die Sächsische Bauordnung geforderten seitlichen Abstandsflächen sind in der Regel nicht ausreichend für einen städtebaulich ausgewogenen Abstand zum Nachbargrundstück und sind bei großen Grundstücken deutlich zu erhöhen.

(3) Bei Neubebauung muss eine Vorgartenzone von Überbauung und Versiegelung (auch durch Nebengebäude) frei bleiben. Der Abstand zur Straße richtet sich nach den Gegebenheiten des betreffenden Straßenabschnittes. Der Platzbedarf für einen eventuell später notwendigen Straßenausbau ist bei der Einordnung von Neubauten zu berücksichtigen.

(4) Die homogenen Baufluchten sollen fortgeschrieben und der lebendige Charakter des Straßenraums durch kleine Vor- bzw. Rücksprünge der Bauflucht (bis etwa 1 m) gestärkt werden.



# Straßen- und Platzräume, Straßenbäume

Für den Eindruck, den das Gebiet der Nieder- und Oberlößnitz vermittelt, kommt dem Straßenraum eine besondere Bedeutung zu. Er wird neben der Architektur und den Vorgärten zu einem großen Teil durch die vorhandenen Straßenbäume geprägt, wobei der Baumbestand teilweise ein beachtliches Alter mit den damit verbundenen Abmessungen erreicht hat. Außerdem gehören gestaltete Kreuzungsbereiche, kleine Parks und Plätze zur Gestaltung des öffentlichen Freiraums.

## Straßenraum

Die meisten Straßenräume gliedern sich in Fahrbahn und Gehweg. Getrennt werden diese durch Natursteinborde, die mit 2-10 cm Höhe relativ niedrig gehalten sind. Ein Gefälle der Fahrbahn zum Bord leitet Niederschlagswasser zum Rand ab, welcher meist als gepflasterte Rinne ausgebildet ist. Der Fahrbahnrand wird in der Regel als Parkfläche für PKW genutzt. Auffällig im gesamten Gebiet ist die geringe Breite der Gehwege von oft nur 1-1,2 m.



*Straßenraum wird durch Mauern und Großbäume der Privatgrundstücke begrenzt und gefasst*



*Niederlößnitz, Wilhelm-Busch-Straße in Richtung Meißner Str.: wunderbare alte Allee, die Bäume überdachen den Straßenraum und spenden Schatten*

Als Materialien kommen Asphalt für die Fahrbahn, in der Regel wassergebundene Wegedecken für Gehwege und Natursteine für Borde und Pflasterungen (vor allem für steile Wege) zum Einsatz. Die Grundstückszufahrten unterbrechen die Fußwege und heben sich durch ihre Pflasterung von der Fahrbahn bzw. von den Gehwegen ab. Die Zufahrten dürfen nicht durch zu starkes Quergefälle die Nutzung der Fläche durch Fußgänger behindern. Die Abgren-

zung von öffentlichem und privatem Bereich erfolgt durch Zäune oder Mauern (siehe S. 16 bis 19).

## Bäume

Es gibt sowohl Straßen mit Groß- bzw. Kleinbaumbestand als auch Straßen ohne Begrünung.

Die ältesten Straßen, die Verbindungswege zwischen den Weinbergen, besitzen keinen alten



*Doppelstellung alter Platanen rahmt und prägt diese Straßenmündung eindrucksvoll*



*Manche Bäume behüten "ihren Eingang" fast wie ein historischer Torbaum*



Baumbestand im öffentlichen Straßenraum. Hier wurden zum Teil neue Baumpflanzungen vorgenommen.

Sind im öffentlichen Straßenraum keine Bäume vorhanden, wirken die Großbäume, die sich innerhalb der Grundstücke befinden, sehr stark in den öffentlichen Raum hinein und ihnen kommt eine besondere Bedeutung zu. Fehlt hier das Großgrün der Vorgärten, wirkt der Straßenraum kahl und der Charme des Gebietes ist stark eingeschränkt.

Straßen mit altem Großbaumbestand wirken als Allee und weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Große Laubbäume wurden dabei oft nur sehr knapp hinter dem Bord auf den Gehweg gepflanzt und prägen und beschirmen den Straßenraum.

Für die Erhaltung des Charakters der ursprünglichen Alleen sollen wieder Baumarten verwendet werden, die zukünftig große Kronen ausbilden. Bevorzugte Baumarten sind Kastanien, Linden und Spitzahorn. Die Pflanzung der Bäume erfolgt



*Pavillon markiert die Ecke Löbnitzgrundstraße / Nizzastraße*

dabei entlang der Borde, ein- bzw. beidseitig der Fahrbahn.

### **Parks und Plätze**

Die wenigen vorhandenen Parks und öffentlichen Plätze im Villengebiet sind meist sehr klein und sparsam in ihrer Fläche. Dennoch besitzen viele durch eine liebevolle Gestaltung mit Stadtmobiliar, Statuen oder Brunnen eine hohe Aufenthaltsqualität.

### **Straßenkreuzungen**

Ein wesentliches Gestaltungselement sind auch die Ecken in den Kreuzungsbereichen. Die Einfriedung der privaten Grundstücke und die Baumstellung im Grundstück reagieren auf den öffentlichen Raum. Typisch als Abgrenzung sind verputzte oder aus Bruchsteinen errichtete Mauern, welche die Raumsituation fassen. Zusätzlich werden die Eckbereiche durch Großbäume und manchmal durch historische Pavillons bereichert.



*Fontänenplatz mit Rondell in der Dr.-Schmincke-Allee*

### **Was ist zu beachten?**

- (1) Der den Straßenraum wesentlich prägende Großbaumbestand soll erhalten und ggf. durch die Nachpflanzung von Jungbäumen ergänzt werden. Es sollen Baumarten mit ausreichend großer Kronenbildung gewählt werden.
- (2) Die wenigen öffentlichen Plätze unterstützen die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes und verdienen besondere Aufmerksamkeit in Pflege und Gestaltung.
- (3) Die klare Trennung von öffentlichem und privatem Bereich ist prägend. Private Grundstücke sollen durch geeignete Einfriedungen (siehe S. 16-19) vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden.
- (4) Die besondere Gestaltung der Kreuzungsbereiche ist typisch für die Villengebiete. Die Betonung dieser Punkte soll durch geeignete Gestaltungselemente, wie Mauerabschnitte und Großbäume, erhalten und fortgeführt werden.
- (5) Die traditionellen Fußwegbeläge sind - wo möglich - als ein gestaltgebendes Merkmal im Gebiet zu erhalten und auch bei neuen Befestigungen einzusetzen. Dies sind im einzelnen die wasser gebundenen Fußwege, die Natursteinborde und die gepflasterten Grundstückszufahrten.
- (6) Bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf bestehende und geplante Baumstandorte Rücksicht zu nehmen.

# Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke im Gebiet von Ober- und Niederlößnitz, d.h. die Trennung von öffentlichem und privatem Bereich, erfolgt durch Zäune und Mauern. Ihre Form und Gestaltung steht in engem Zusammenhang mit der Gebäudearchitektur des jeweiligen Grundstückes. Die Zäune repräsentieren das Gebäude auf besondere Weise zur Straße, Mauern schirmen das Grundstück eher ab. Hinter einem repräsentativen Zaun ist ein ebenso repräsentativ gestalteter Vorgarten typisch (siehe S. 20 bis 23).

In den Villengebieten können drei verschiedene Arten von Grundstücksbegrenzungen definiert werden. Typisch sind Holzzäune, Metallzäune und Mauern, wobei Holz- und Metallzäune überwiegen und Mauern zur besonderen Betonung der städtebaulichen Situation dienen.

Die gestalterische und konstruktive Gliederung der Zäune erfolgt in Sockel, Pfeiler und Zaunfeld. Je nach Geländeverlauf gleicht der Sockel das Gefälle der Straße aus und variiert zwischen 10 und 40 cm Höhe. Die Pfeiler stehen auf dem Boden auf. Fast immer haben sie eine quadratische Grundform mit den Abmessungen von 25x25 cm bis 35x35 cm. Mit einer Höhe von 1,4–1,8 m ragen sie etwas über das Zaunfeld hinaus und bilden mit ihrem oberen Abschluss (Pfeilerkopf) in Form einer Tonne (einfach oder gekreuzt), eines Zeltdaches bzw. einer Staffe- lung das obere Ende des Zauns.

Als Material für Sockel und Pfeiler wird vorrangig Naturstein (meist Sandstein oder Granit) verwendet. Hartbrandziegel sind selten und



*Einfacher Holzzaun mit senkrechten Latten auf der Winzerstraße 57*



*Aufwendig verzierter Metallzaun mit Sandstein-Pfeilern und Natursteinsockel*



*Verputzte Mauer und große Blutbuche betonen den Kreuzungsbereich*



für die Gebiete nicht prägend. Den Übergang zum Nachbargrundstück betont häufig ein geschlossener Mauerabschnitt.

Die einzelnen Zaunsfelder füllen den Raum zwischen den Pfeilern, deren Abstände zwischen 3,2 m und 3,5 m variieren. Ihre durchschnittliche Höhe ab Oberkante Sockel beträgt 1,0 bis 1,3 m. Sie treten hinter der Vorderkante des Pfeilers zurück. Sockel und Zaunsfeld sind immer niedriger als die Pfeiler.

Die Ausführungen der Zaunsfelder sind sehr vielfältig. Besonders die Felder der Metallzäune sind oft aufwendig gestaltet. Der obere Abschluss eines Zaunsfeldes ist in der Regel gerade ausgebildet, manchmal leicht nach oben gebogen, sehr selten mit geringem Bogenstich nach unten ausgeführt. Gelegentlich ergänzen Laubhecken die Einfriedung auf der grundstückszugewandten Seite.

Problematisch sind fehlende Einfriedungen. In Verbindung mit versiegelten Flächen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum entsteht eine diffuse Abstandsfläche zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum.

## Holzlattenzäune

Zaunsfelder aus Holz weisen eine senkrechte Lattung auf. Schräge Lattungen (Jägerzaun) sind nur in Einzelfällen vorzufinden und im Villengebiet völlig untypisch. Es gibt Holzäune mit zwei grundstücksseitig liegenden Querriegeln, über welche das Zaunsfeld am Pfeiler befestigt wird. Der Querschnitt der Zaunslatten ist in der Regel ein Rechteck, selten ein

Halbkreis. Die Latten sind zum besseren Wasserabfluss oben häufig abgeschrägt oder als Bogen ausgeformt.

Weiterhin sind Holzäune mit Deckbrett und jeweils doppelten unterem und oberem Querriegel vorzufinden. Die Querriegel werden dabei beidseitig des Zaunes angebracht und verdecken die Lattenenden. Ein Deckriegel schützt gegen eindringendes Regenwasser.

Der Abstand der Latten entspricht etwa der Breite einer Holzlatte. Die Farbe des Zaunes findet sich meist in der Farbigkeit einzelner Elemente der Gebäudefassade wieder.

Einfache Holzäune mit grundstücksseitig liegenden Querriegeln sind typisch für die Weinbergshäuser und grenzen den mitunter nur sehr schmalen Vorgarten vom Straßenraum ab.

Für die 1920er und 1930er Jahre sind sowohl die einfachen Holzäune mit grundstücksseitig liegenden Querriegeln als auch die Holzlattenzäune mit oberem Deckbrett und oben und unten jeweils doppelten Riegeln typisch.

## Metalläune

Die für die intensiv gestalteten Villengrundstücke typischen Zaunsfelder aus Metall kamen mit der Gründerzeit (um 1900) auf und bestehen zumeist aus Schmiedeeisen. Die historischen Metalläune besitzen zwei oder drei Querriegel sowie senkrechte Stäbe, welche oben und unten über die Querriegel hinausragen (Lanzettzaun).



*Holzzaun ahmt die typische Gliederung von Metallzäunen nach*



*Holzzaun mit Deckbrett zwischen Natursteinpfeilern*



*Klassischer Metallzaun zwischen Sandsteinpfeilern*



*Bruchsteinmauer mit Tor und hohen Torpfosten*



# Einfriedungen

Bei Zäunen mit drei Querriegeln sind an den unteren Querriegeln häufig zusätzliche kürzere senkrechte Stäbe angeordnet, die über den mittleren Querriegel hinausragen und einen Übersteigschutz bilden. Die senkrechten Stäbe ragen bei historischen Zäunen über den oberen Riegel hinaus und sind mit aufgesetzten Spitzen und zusätzlichen Verzierungen oft sehr kunstvoll gestaltet.

Metallzäune weisen materialbedingt eine anthrazitfarbene Oberfläche auf und werden nicht andersfarbig gefasst.

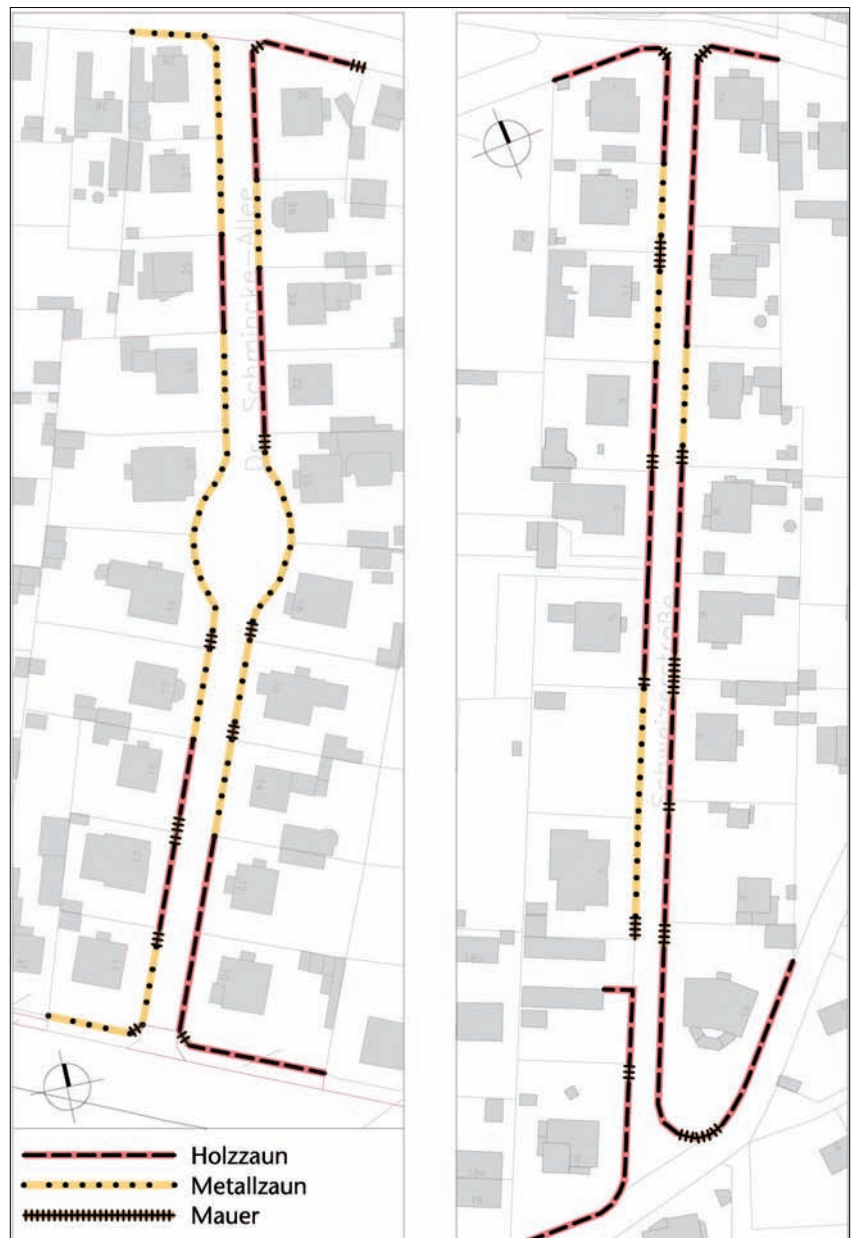
## Mauern

Grenzt ein Grundstück an zwei Straßen, ist der Kreuzungsbereich in der Regel durch eine Mauer betont.

Bruchsteinmauern aus rötlichem Granit gehören vor allem in den nördlichen, steileren Lagen zum Bild der Nieder- und Oberlößnitz. Diese gehen auf die Weinbergsmauern zurück und dienen teilweise als Stützmauern.

## Tore und Türen

Türen und Tore von Einfriedungen entsprechen in Material, Form und Farbe der Einfriedung selbst. Häufig sind sie als Blickfang noch einmal stärker gestaltet, teilweise sogar mit einem aufwändigen Torbogen versehen.



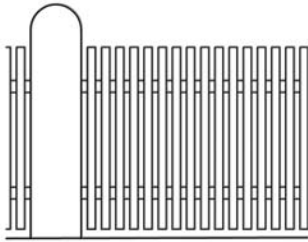
Einfriedungen auf der Dr.-Schmincke-Allee (links) und Schweizerstr. (rechts)



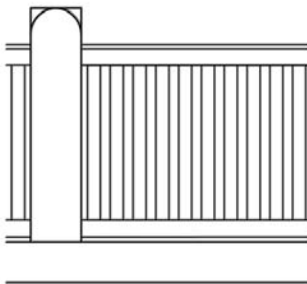
Emil-Högg-Straße 22: Torbogen



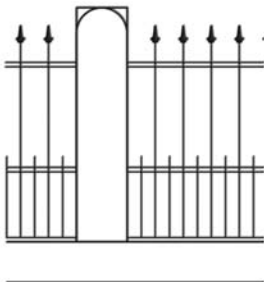
Goethestraße 4: gestaltetes Tor



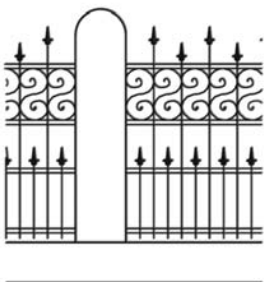
*Holzzaun mit senkrechter Lattung*



*Holzzaun mit Deckbrett und vorderem Querriegel*



*Metallzaun mit Spitzen*



*Metallzaun mit Spitzenspitzen und Verzierungen*

### Was ist zu beachten?

(1) Die Grundstückseinfriedung soll grundsätzlich durch Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung erfolgen. Stabgittermatten sind unpassend.

Die Gestaltung der Einfriedung muss im Einklang mit der Gebäudearchitektur des zugehörigen Grundstückes stehen.

Historische Einfriedungen sollen erhalten und saniert werden.

(2) Bei neuen Einfriedungen soll auf schlichte und sachliche Formen zurückgegriffen, auf historisierende Formen soll verzichtet werden.

(3) Bei neuen Einfriedungen sind Mauern nur an Grundstücksecken und in Kreuzungsbereichen zu verwenden. Deren Höhe soll die Zaunsfelder überragen, jedoch unter der Pfeilerhöhe liegen. Die Mauern sind auf 20 % der straßenseitigen Grundstückslänge zu beschränken.

(4) Pfeiler sollen einen quadratischen Grundriss mit einer Seitenlänge von 25 bis 35 cm und eine Höhe von 1,4 bis 1,8 m besitzen und auf dem Boden aufstehen. Pfeiler aus Klinkern, Metall oder Holz sind nicht zu verwenden.

(5) Sockel sollen mindestens 10 cm hoch sein und etwas hinter der Vorderkante der Pfeiler zurücktreten.

(6) Zaunsfelder sollen, gemessen ab Oberkante Sockel, zwischen 1,0 und 1,3 m hoch sein, die Pfeiler jedoch nicht überragen.

(7) Geneigtes Gelände ist durch Sockel zwischen 10 und 40 cm Höhe auszugleichen. Schräge

Zaunsfelder sind zu vermeiden.

(8) Hecken können auf der grundstückszugewandten Seite in Verbindung mit Zäunen gepflanzt werden. Sie sollen nicht höher als der zugehörige Zaun sein.

Es sollen nur Laubgehölzhecken verwendet werden.

(9) Bruchsteinmauern dürfen Verwendung finden, wenn diese als Stützmauern dienen oder die umgebenden, das Straßenbild prägenden Grundstückseinfriedungen Bruchsteinmauern sind.

#### **Winzerhäuser:**

(10) Ist vor dem Winzerhaus ein Vorgarten vorhanden, kommt für dessen Einfriedung nur ein einfacher Holzzaun in Frage. Zur Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze seitlich des Gebäudes sollen Holzäune und Bruchsteinmauern sowie verputzte Mauern eingesetzt werden, Metallzäune sind nicht zu verwenden.

#### **1920er / 1930er Jahre:**

(11) Die Grundstückseinfriedung ist, sofern nicht ein anderer Zaun überliefert ist, als senkrechter Holzlattenzaun schlicht zu gestalten.

#### **Eckgebäude:**

(12) Die Grundstückseinfriedung soll im Eckbereich vorzugsweise durch eine verputzte Mauer oder eine materialsichtige Mauer aus Sandstein oder rötlichem Granit erfolgen. Vor den seitlichen Schaufassaden schließen sich Zaunsfelder und Pfosten an.



# Vorgartengestaltung

Zum Vorgarten zählt die von der Straße einsehbare und dem Gebäude vorgelagerte Grundstücksfläche. In der Regel befindet sich diese Fläche zwischen Einfriedung und Hauptfassade des Gebäudes.

Sonderstellung haben auch hier wieder Eckgrundstücke, da zwei Seiten des Grundstückes sowie des Gebäudes einsehbar sind.

## Winzerhaus

Winzerhäuser stehen häufig ohne Vorbereich traufständig direkt an der Straße. Mitunter gibt es einen sehr schmalen Vorgarten, welcher als Bauerngarten mit blühenden Stauden bepflanzt ist und dem Gebäude einen "blühenden Sockel" verleiht.

Fast immer sind die Fassaden mit einem Spalier versehen und mit Wein berankt.

## Villa

Die Vorgartengestaltung erfolgt durch Anpflanzungen von Groß- und Kleinbäumen, Sträuchern und Stauden im Wechsel mit halb-



*Oberlößnitz, Eduard-Bilz-Straße 46: Die seitlich angeordneten Bäume lassen den Blick zum Gebäude frei, Sträucher fassen es vom Boden.*

offenen Rasenbereichen. Jahreszeitlich im Wechsel blühende Sträucher und Stauden sorgen für Abwechslung (z.B. Rhododendron). Repräsentative Villen schmücken sich auch gern mit bildkünstlerischen Objekten.

An der Seite des Vorgartens befindet sich der Zugangsweg zum Gebäude. Die Grundstückszufahrt verläuft in der Regel ebenfalls neben dem Gebäude oder entlang der seitlichen Grenze. So wird der Vorgarten von der Zufahrt wenig gestört.

Rabatten, Blumenbeete und sonstige Flächen zur gärtnerischen Nutzung sowie der Wäscheplatz befinden sich im hinteren, von der Straße nicht einsehbaren Grundstücksbereich.

Die Ausprägung der Vorgartenbereiche in den Villengebieten ist sehr vielgestaltig, es gibt relativ offene, aber auch stark bepflanzen, eher verdeckte Vorgärten.



*Oberlößnitz, Eduard-Bilz-Str. 46: Seitengarten vor der Veranda des oben abgebildeten Gebäudes*



*Oberlößnitz, Dr.-Schmincke-Allee 16: seitliche Bäume und Gehölze im Vorgarten fassen das Gebäude*



*Oberlößnitz, Heinrich-Zille-Str. 1: Bäume und Sträucher rahmen das Gebäude*



*Oberlößnitz, Weinbergstraße 28: Haus Lorenz, um 1680 erbautes Winzerhaus mit Spalier an der Fassade und schmalem Vorgarten*

Typisch für die Villengebiete sind halboffene Gestaltungen. Bäume und Ziersträucher sind so angepflanzt, dass sie die Gebäudearchitektur nicht verdecken, sondern einen relativ freien Einblick ermöglichen, Blickachsen formen und so die Wirkung der Architektur unterstützen. Der Vorgartenbereich übernimmt die Funktion eines „Rahmens“, der die Architektur präsentiert, den Blick lenkt. Im Zusammenspiel mit sichtdurchlässigen Einfriedungen (Metallzäunen) wird so eine hohe gestal-

terische Qualität erzeugt, die bis in den Straßenraum wirkt. Die Wahl der Baum- und Straucharten spielt dabei eine wesentliche Rolle, da Laubgewächse beispielsweise eine andere Wirkung erzielen als Nadelgewächse.

Manche Vorgärten sind sehr dicht bepflanzt bzw. "zugewachsen". Anders als bei offener Gestaltung vermitteln diese verdeckten Vorgärten den Charakter einer Abschottung, d.h. Gebäude und Grundstück werden "versteckt".



*Oberlößnitz, Hauptstraße 53: ausgedehnter seitlicher Garten mit umfangreichem Großbaumbestand*



*Oberlößnitz, Weinbergstraße 10: mit blühenden Stauden und Spalier gestalteter Streifen vorm Winzerhaus*

Große Sträucher oder Hecken verhindern den Einblick vom Straßenraum. Das Gebäude tritt zurück und die Begrünung steht im Vordergrund. Insbesondere bei einem hohen Anteil an Nadelgehölzen entspricht dies dem Charakter einer Waldsiedlung und ist nicht typisch für das Villengebiet.

## 1920er und 1930er Jahre

Einige Vorgärten zeigen, dem Gartenstadtgedanken entsprechend, eine abwechslungsreiche Gestaltung mit Bäumen und Sträuchern auf Rasenflächen, zum Teil auch Fassadenbegrünung. Andere Vorgärten bedürfen jedoch einer intensiveren Gestaltung - hier fielen die Pflanzungen einer Pflegeoptimierung zum Opfer.

## Neubauten

Die Mehrzahl der Neubauten nimmt den für das Villengebiet typischen Gebäudeabstand von der Grundstücksgrenze auf. Befindet sich die Garage jedoch im Untergeschoss und der Hauseingang ebenfalls an der Straßenseite, ist



*Niederlößnitz, Prof.-Wilhelm-Ring 28a: In Einfriedung integrierter Müllplatz seitlich des Gebäudes*



# Vorgartengestaltung

vor dem Haus mitunter kein Vorgarten angelegt, sondern die Freifläche versiegelt.

Auch eine reduzierte Vorgartenzone stört die Harmonie des Straßenbildes.

## Eckgebäude

Wird das Erdgeschoss zum Wohnen genutzt, wird der vorgelagerte Gartenabschnitt des Eckgrundstückes mit einer Mauer von der Straße abgegrenzt.

Dahinter ist häufig das Terrain erhöht. Mitunter betont ein Pavillon diese besondere städtebauliche Situation.

Auch ein einzelner großer Laubbaum oder zwei symmetrisch angeordnete Bäume formen häufig diesen Raum zusätzlich.

Bei besonderen Lagen, z.B. an einem kleinen Platz, befinden sich teilweise im Erdgeschoss Geschäftsräume - vorwiegend im vorderen Eckbereich - ergänzt durch Wohnen zur Gartenseite. Der Zugang zum Geschäft führt in den meisten Fällen über eine vorgelagerte Freitreppe, die Zugänge zu den Wohnräumen wer-



*Oberlößnitz, Bennostraße 34 (erbaut 1934): Bäume, Sträucher und die begrünte Mauer fassen das Eckgebäude ein und ermöglichen mehrere Einblicke zum Haus, welches im Zuge der Gartenstadtbewegung entstand*

den separat über ein seitliches Treppenhaus erschlossen. Die dem Geschäft vorgelagerte Fläche ist öffentlich zugänglich und mit kleinteiligen Materialien befestigt, welche sensibel auf die Eingangssituation reagieren.



*Von Gehölzen gerahmter Blick auf oben abgebildetes Gebäude von einem anderem Standpunkt*



*Mit Wiesenfläche, Stauden und Gehölzen abwechslungsreich gestalteter Vorgarten*



*Mit Stauden und Gehölzen gestalteter Vorgarten eines Mehrfamilienhauses*



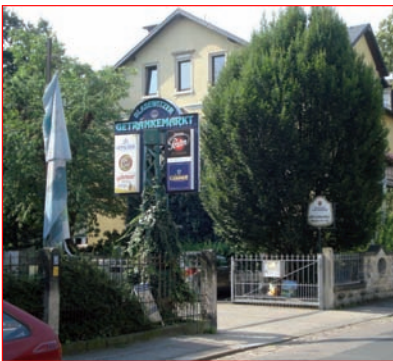
*Oberlößnitz, Karl-Marx-Str. 1 / Einsteinstr.: Mietshaus mit Laden und Freitreppe, erbaut um 1900*



*Rosenspalier und bepflanzter Sockel der seitlichen Fassade eines Landhauses*



*Niederlößnitz, Obere Bergstraße 42: Landhaus mit begrünter Stützmauer aus Bruchsteinen*



*Werbung im Vorgarten ist völlig untypisch und sollte auf eine verträgliche Höhe und Größe reduziert sein*

## Was ist zu beachten?

(1) Der Vorgarten, d.h. der Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Gebäude, ist mit landschaftsgärtnerischen Mitteln begrünt zu gestalten.

(2) Die Pflanzung soll darauf abzielen, die Wirkung der Architektur zu unterstützen und diese so zu ergänzen. Immer soll die Bepflanzung den Blick auf die Architektur ermöglichen, jedoch auch das Gebäude nicht völlig frei stehen lassen.

(5) Die Grundstückszufahrt ist neben dem Gebäude einzuordnen (idealerweise mit Abstand zu diesem), so dass sie den Vorgarten nicht quert. Parkflächen für Pkw gehören nicht in den Vorgarten.

(6) Großflächige Versiegelungen im Vorgarten sind zu vermeiden.

(7) Werden Mülltonnen im Vorbereich platziert, ist seitlich ein sichtgeschützter Aufstellplatz vorzusehen. Dessen Einfassung soll die Einfriedung nicht überragen, um nicht als Nebengebäude zu erscheinen. Hecken können einen guten Sichtschutz bieten.

### Winzerhaus:

(8) Ist ein Vorgarten vorhanden, soll dieser mit einheimischen Arten blühender Sträucher und Stauden bepflanzt werden.

(9) Eine Fassadenbegrünung mit Weinreben ist erwünscht.

### Villen, 1920er / 1930er Jahre:

(10) Ziel ist eine Gestaltung, die beim Vorübergehen spielerisch den Wechsel von freiem und teil-

weise verdecktem Blick zulässt.

(11) Bei der Wahl der Bäume sind einheimische Laubbäume charakteristisch, ergänzt mit blühenden kleinen und großen Sträuchern, die bei gründerzeitlichen Villen durchaus einen exotischen Charakter haben dürfen.

Nadel- und immergrüne Gehölze sollen nur einen sehr untergeordneten Anteil einnehmen (< 20 %).

(12) Bepflanzte Beete und Rabatten mit Wechselblor sind in der Vorgartenzone untypisch und sollen im hinteren Grundstücksbereich angeordnet werden.

### Eckgebäude:

(13) Der Vorgarten soll durch die Erhaltung bzw. Pflanzung von Sträuchern und Bäumen die Eck-situation unterstreichen. Die Pflanzungen sollen die Gebäudecke jedoch nicht verdecken, sondern rahmen.

(14) Wenn das Erdgeschoss eine geschäftliche Nutzung hat, kann eine Freitreppe im Eckbereich angeordnet werden. Die Erschließung der darüber liegenden Mietwohnungen erfolgt dann über einen separaten seitlichen Eingang mit Treppenhäus.



# Gebäudeproportion, Geschossigkeit, Kubatur



*Oberlößnitz, Emil-Högg-Straße 15: Mietvilla eines Eckgrundstückes mit Türmchen, Ziergiebeln, Terrasse, Fachwerk: Spiel mit geometrischen Elementen*

## Winzerhaus, Herrenhaus

Winzerhäuser sind in der Regel zweigeschossig auf rechteckiger Grundfläche mit dem Seitenverhältnis von 1:2 (selten bis 1:3). Das Erdgeschoss ist häufig massiv, das Obergeschoss aus Fachwerk errichtet. Es gibt auch reine Fachwerkhäuser, welche mitunter verputzt sind.

Die Herrenhäuser sind massiv errichtet und weisen in der Regel ebenfalls eine Zweigeschossigkeit auf.

Die äußere Form der Winzer- und Herrenhäuser ist schlicht, ohne Vor- und Rücksprünge.

## Villa

Das Ideal der klassischen Villa ist die Kubatur eines Würfels. Die Gebäude sind fast ausnahmslos zweigeschossig. In der Regel weisen sie eine Sockelzone auf, wodurch das Erdgeschoss ein Hochparterre ist.

Die Abmessungen der Villen, die an das Ideal der quadratischen Grundfläche heranreichen, liegen bei 11 m x 11 m bis 13 m x 13 m. Ein Seitenverhältnis von 1:1,2 ist oft vorzufinden, wobei häufiger die Schmalseite zur Straße zeigt. Typisch sind Abmessungen von 11 m x 13 m bis 14 m x 17 m.

Letztere stehen auf größeren Grundstücken und weisen meist einen größeren Seitenabstand und Vorgarten auf. Die Grundfläche der Villen (Hauptgebäude) beträgt somit häufig zwischen ca. 140 m<sup>2</sup> und 240 m<sup>2</sup>.

Die Traufhöhe und die Breite der Straßenfassade stehen häufig im Verhältnis von etwa 2:3.

Die Gebäudekubatur vieler Villen ist klar und schlicht gehalten. Einige Villen spielen jedoch mit dem "Ausschneiden" (Terrasse) und "Ansetzen" (Veranda, Erker) von geometrischen Körpern an das Grundvolumen, lassen dabei aber die Grundform weiterhin erkennen. Dadurch besitzen diese Gebäude eine unverwechselbare Kubatur, die dennoch in sich geschlossen und gefällig wirkt. Dieses Prinzip ermöglicht kleinteilige Gebäude mit einer konkreten Identität, die aber auch einen Bezug zu den anderen Gebäuden in dem Gebiet aufnehmen.

Eine eindeutige Zonierung der Gebäude in eine Sockelzone, einen durch umlaufende Gurtbänder gegliederten Gebäudeschaft und ein klar abgesetztes Dachgeschoss verhindern das "Auseinanderfallen" der kleingliedrig strukturierten Gebäudefassaden.

## 1920er / 1930er Jahre

Die Gebäudegrundflächen sind meist größer als die der Villen, bei Mietwohnungsbau auch langgestreckter.

Im Vergleich zur Bebauung der Gründerzeit besitzen die Gebäude

eine geringere Geschosshöhe. Dadurch wirken sie niedriger und weniger stark in den Straßenraum als die Villen.

Doppelhäuser stehen auf einer rechteckigen Grundfläche, während Einzelhäuser mitunter den fast quadratischen Grundriss wahren. Bei Gebäuden des Mietwohnungsbaus sind rechteckige, bei Eckgebäuden auch abgewinkelte Grundflächen vorzufinden.

Die Wohnhäuser bilden klare, kubische Baukörper nahezu ohne Vor- oder Rücksprünge. Einzig Erker stehen mitunter der Fassade vor.

## Neubauten

Auch ihre Grundfläche bildet meist ein Rechteck, selten ein Quadrat.

Durch die heute niedrigeren Geschosshöhen und den Verzicht auf einen Sockel sind Neubauten in der Regel niedriger als die historischen Villen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Grundfläche zu Gebäudehöhe muss vermeiden, dass das Gebäude zu breit und zu



*Oberlößnitz, Eduard-Bilz-Straße 44:  
Villa mit größerer Grundfläche  
(L x B: ca. 18,7m x 13,4m)*

niedrig wirkt.

Im Gebiet sind individuelle Einfamilienhäuser mit einem klaren geometrischen Grundkörper vorzufinden.

Bei einigen Gebäuden wird der Baukörper von sich durchdringenden Quadern gebildet. Der so entstandenen Kubatur fehlt oft der gestalterische Bezug zu den Villen, da deren kleingliedrige Formenvielfalt aus dem Prinzip der Addition bzw. Subtraktion von Einzelvolumen zu einem Grundkörper resultiert.

Trotz der scheinbaren Orientierung an bereits vorhandenen Grundformen fehlt der Gebäudekubatur oft der für die Villen typische, ausgewogene und damit würdevolle Charakter.



*Niederlößnitz, Hohe Straße 37: Villa  
mit typischer Kubatur  
(L x B: ca. 14,3m x 11,8m)*

## Was ist zu beachten?

### Neubauten:

(1) Der Neubau soll sich an den Proportionen der umgebenden historischen Gebäude orientieren (straßenseitige Gebäudelänge und Traufhöhe sowie Verhältnis Länge zu Traufhöhe).

(2) Grundsätzlich sollen Gebäude unterhalb der Traufe zweigeschossig errichtet werden.

(3) Die Höhenlage des Erdgeschosses über Geländeneiveau richtet sich nach der Umgebungsbebauung und der zu erzielenden Traufhöhe. Keinesfalls ist das natürliche Gelände abzugraben, um ein zusätzliches Untergeschoss für Wohnzwecke unterzubringen.

(4) Garagen sollen straßenseitig nicht im Untergeschoss eingeordnet werden, da durch das geschosshoch aus dem Gelände sichtbare Untergeschoss die angestrebte Gebäudeproportion nicht erreicht werden könnte und der Vorgarten für die Erschließung befestigt und zerschnitten würde.

(5) Soll durch das Prinzip der Addition bzw. Subtraktion von Quadern aus einem Grundkörper (idealerweise ein Würfel) eine kleinteilige Kubatur in Anlehnung an die Villen erzielt werden, muss trotzdem die Grundform des Baukörpers dominieren.

Bei der Anordnung und Auswahl der Einzelvolumen ist auf die Ausgewogenheit des Gesamtkörpers zu achten.



# Fassadengliederung, -gestaltung



Winzerhaus mit massivem Erdgeschoss und Fachwerkobergeschoss



Villa mit Seitenrisalit (in sich symmetrisch), Rücklage mit Terrasse



1920er/ 30er Jahre: schlichte Fassade mit einfachen Grundformen



Moderner Neubau schlichter Formensprache

## Winzerhaus, Herrenhaus

**Winzerhäuser** sind von schlichter Gestaltung und klarer Gliederung geprägt. Diese ist in der Regel durch deren Fachwerkkonstruktion bedingt, welche mitunter verputzt ist.

Je nach Nutzung des Erdgeschosses für Wohn- oder Wirtschaftsräume oder Stall weist diese Etage eine entsprechende Gestaltung in Bezug auf die Fassadenöffnungen auf. Fensteröffnungen sind ruhig gereiht.

**Herrenhäuser** beeindrucken durch ihren nahezu symmetrischen Fassadenaufbau zur Straße, einem Ziergiebel, häufig einem markanten Portal.

Die Gebäude erfahren keine ausgeprägte Sockelgestaltung, sind oft ebenerdig zugänglich.

## Villa

Da die Villen als solitäre Baukörper auf ihren Grundstücken stehen, wirken alle Seiten als Ansichten, welche die Außenwirkung der Gebäude mitbestimmen und entsprechend gestaltet wurden. Alle Fassaden eines Gebäudes sind aufeinander bezogen gestaltet, wobei die straßenseitige Fassade als Schauffassade i.d.R. eine besondere Ausarbeitung erfahren hat. Zur Straße wurden keine Nebenräume angeordnet.

Typisch sind Lochfassaden, bei denen der Anteil geschlossener Flächen deutlich überwiegt, was gerade bei den Villen zu ihrer gewichtigen bzw. gesetzten Erscheinung beiträgt.

Die Gebäude erfahren eine klassische Dreigliederung in einen Natursteinsockel, einen meist zweigeschossigen, verputzten Gebäudeschaft und das Dach. Weitere, für Villen typische horizontale Bauelemente sind ein ausgeprägtes Traufgesims, welches Fassade und Dach optisch trennt, sowie Gurtbänder oder -gesimse zwischen den Geschossen.

Vertikal werden viele Fassaden durch Risalite mit den dazugehörigen Rücklagen gegliedert. Dabei sind symmetrisch angeordnete Mittelrisalite oder einseitig ausgeführte Seitenrisalite gleichermaßen üblich.

Weiterhin können hölzerne Veranden, Ständerker, Terrassen, Einzelbalkone, Ziergiebel, Loggien und Türmchen die Kubatur mitbestimmen. Trotz dieser vielfältigen Bauteile wirken die meisten Fassaden ausgewogen.

Die geputzten Wände der Villen tragen unterschiedliche, fein ausgearbeitete Gestaltungselemente, wobei der Anteil der geputzten Fläche deutlich überwiegt und den ruhigen Hintergrund bildet. Wichtig für die harmonische und ausgewogene Erscheinung der Fassaden ist die Stringenz in der Anordnung ihrer Einzelelemente. Die Fassadenraster der Villen sind dabei entweder über die gesamte Ansicht oder innerhalb der einzelnen Fassadenfelder (Risalite, Rücklagen, Veranden etc.) symmetrisch.

Die Fenster sind ebenfalls auf Achsen angeordnet und innerhalb der einzelnen Fassadenflächen zu Gruppen zusammengefasst. Es kommen fast ausnahmslos stehende Fensterformate, in der

Regel mit geradem Sturz, zum Einsatz. Das Verhältnis von Fensterbreite zu Höhe beträgt bis 1:2.

Die Gliederung der Fenster mit Zwischenpfosten und Sprossen verhindert, dass die Gebäude wie „blind“ wirken und achtet wieder die Symmetrie.

Indem die Fenster eine Rahmung (meist in Form von Naturstein- oder Putzgewänden) ausbilden, teilweise zusätzlich mit einer Verdachung (Gesimsstück oder Giebel über der Öffnung) verziert werden und mitunter direkt an einem Gurtband angeordnet sind, wirken sie als in die Fassade eingepasste Elemente der Gestaltung und nicht nur wie aus ihr „ausgestanzte“ Löcher.

Die bewundernswerte Leistung ihrer Baumeister und Architekten besteht darin, dass durch eine ausgewogene Gestaltung der Fassaden und Wiederholungen einzelner Gestaltungselemente die Villen trotz der Vielfalt ihrer Bauteile nicht überladen wirken.

## 1920er / 1930er Jahre

Eine im Vergleich schlichte und disziplinierte Fassadengestaltung erzeugt bei den Fassaden der 1920er und 1930er Jahre einen klaren Gebäudecharakter, der sich nicht in Beliebigkeit verliert.

Quadrate und Rechtecke sind die Grundformen der Fassaden, bei denen weitgehend auf schmückende oder verzierende Elemente verzichtet wurde.

Ihr „Gesicht“ erhalten die symmetrischen Fassaden durch hölzerne Fensterläden, deren Farbigkeit sich

in der Einfriedung der Grundstücke und weiteren hölzernen Elementen wiederholt.

Gelegentlich werden Fenster durch kleine Klinkerflächen zu Fensterbändern zusammengefasst. Fenstergewände oder Faschen sind wie in der Villenarchitektur weiterhin üblich.

## Neubauten zeitgemäßer Formensprache

Die Fassaden der Neubauten sind, wie die ihrer historischen Nachbarn, verputzt. Die gliedernden und schmückenden Elemente, wie Simse, Gewände, Risalite, fehlen bei moderner, mitunter minimalistischer gestalteter Architektur.

Die Übernahme des Prinzips der Lochfassaden gelingt im Grundsatz meist. Die historischen Gebäude zeigen jedoch nahezu ausschließlich an einem Raster ausgerichtete, stehende Fensterformate. Moderne Architektur "spielt" gern mit verschiedenen Öffnungsformaten, welche die dahinterliegende Raumnutzung berücksichtigen und in der Ansicht grafisch interessant wirken sollen. Gelingt eine spannungsvolle Gestaltung nicht, wirkt die Anordnung willkürlich und die Fenster "schwimmen" in der Fläche. An zu vielen Einfamilienhäusern fehlt eine ausgeprägte Straßenfassade, sie "drehen der Straße den Rücken zu".

Den Fassaden der Miets- und Mehrfamilienhäuser werden häufig Balkone vorgesetzt, welche durch ihre Wiederholung oft uniform wirken und die Gebäudekubatur und teilweise auch die ohnehin meist



*Ruhig gereimte Fenster im OG, kleine EG-Fenster zeigen einstigen Stall*



*Villenfenster mit Verdachung über der Öffnung*



*1920er/ 30er Jahre: Fenster mit Läden und dezentem Brüstungsgesims*



*Spiel mit verschiedenen Fensterformaten in der Moderne*



# Fassadengliederung, -gestaltung

nicht stark ausgeprägte Gliederung der Fassade überlagern. Nur selten sind die Außenbereiche der Wohnungen als Loggien in die Gebäudekubatur eingesetzt oder ergeben sich - wie bei den Villen, in Form von Söllern, Veranden bzw. Terrassen - wie selbstverständlich aus der Kubatur. Teilweise liegt dies an einer zu hoher Ausnutzung der Grundstücke - zu viele Wohnungen bedingen viele Balkone. Anzustreben ist eine große Sorgfalt auf die Gebäudegestaltung zu legen und damit die hohe gestalterische Qualität der Villengebiete fortzuführen.

## Eckgebäude

Eckgrundstücke wurden in nahezu jeder Epoche mit besonderer gestalterischer Sorgfalt errichtet. Diese Baugrundstücke galten als besonders repräsentativ.

Die Villen zeigen in jedem Fall zwei Schauffassaden zu den anliegenden Straßen.

Die zum Straßenraum ausgerichtete Ecke wird häufig durch eine aufwendige Fassadengestaltung



*Idealtypische Fassadengliederung einer klassizistischen Villa*



*Türmchen betont die Ecke des Gebäudes und dessen besondere städtebauliche Situation als Blickfang*



*Vertikale Elemente koloriert: Mittelrisalite an den allseitig gestalteten Fassaden*



*Horizontale Gliederungselemente koloriert: Gurtbänder und ein ausgeprägtes Traufgesims*

mit einem Erker, einem die Traufkante überragenden Türmchen und zusätzlichen Verzierungen betont. Mitunter ist an Stelle der Ecke eine schmale Fassade angeordnet, welche bei entsprechend geneigten Dächern einen schmückenden Giebel aufweist.

Wird die Ecke mit einer eigenen schmalen Fassade besonders betont, bilden die seitlich angrenzenden Fassaden Nebenfassaden, die die Wirkung des Eckgiebels unterstützen. Sie sind annähernd gleichwertig - jedoch nicht gleich - gestaltet.

Bei zahlreichen Gebäuden, insbesondere bei denen mit gering geneigten Dächern, entfällt diese Art der zusätzlichen Eckbetonung. Die der Straßenkreuzung zugewandte Gebäudekante wird dann nicht nochmals gesondert hervorgehoben. Jedoch besitzen auch diese Häuser zwei ausgeprägte Straßenansichten, welche bei Villen repräsentativ gestaltet sind.

Die Gebäude auf spitz zulaufenden Eckgrundstücken weisen meist einen auffällig hohen Gestaltungsaufwand auf.



*Neubau ohne Schaufassade, d.h. die Straßenansicht wirkt geschlossen, besitzt zu wenige Öffnungen*

### Was ist zu beachten?

(1) Zur Straßenseite ist eine Schaufassade zu gestalten, was insbesondere auch für Neubauten bedeutet, zur Straßenseite einen deutlichen Anteil Fassadenöffnungen zu platzieren. Die Fassaden eines Gebäudes sind aufeinander bezogen zu gestalten. Es ist auf die Ausgewogenheit der Einzelelemente zu achten.

(2) Der Anteil der geschlossenen Wandfläche in einer Fassade soll die Fläche aller Fassadenöffnungen deutlich überwiegen.

(3) Die Fassadengliederung neuer Gebäude soll eine Grundordnung erkennen lassen, z.B. wiederkehrende Abstände der Fassadenöffnungen von der äußeren Gebäudekante, horizontale oder vertikale Fensterachsen.

(4) Stehende Fensterformate sind zu bevorzugen.

(5) Die Wiederholung einzelner Elemente ist so zu reduzieren, dass keine uniforme Wirkung auftritt. Der Variation eines Elementes ist Vorzug vor dem Einsatz einer Vielzahl verschiedener Elemente zu geben (z.B. Fensterläden).

#### Winzerhaus, Villa:

(6) Fenster- und Türöffnungen zur Straßenseite sollen erhalten werden.

Ist es unumgänglich, Fassadenöffnungen zu schließen, so ist dies nur an den weniger einsehbaren Seitenfassaden und der Gartenseite vorzunehmen. Wenn Öffnungen zugemauert werden, sollen Blindnischen erhalten werden. Dabei steht der zugemauerte Teil

hinter dem Gewände und hinter der Hauptfassade zurück.

(7) Es ist wünschenswert, äußere Dämmmaßnahmen bei den Fassaden der Gründerzeit zu unterlassen, da Simse, Verzierungen, Gewände und typische Dachüberstände nicht mehr sichtbar wären.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) lässt auch für Nichtdenkmale bei "besonders schützenswertem" Aussehen Ausnahmen zu.

#### 1920er / 1930er Jahre:

(8) Fensterläden aus Holz sind ein wichtiges Gestaltungsmittel und zu erhalten oder, soweit nicht mehr vorhanden oder defekt, durch neue zu ersetzen.

(9) Soweit unerlässlich, sollen bei Fassadendämmmaßnahmen ein ausreichender Dachüberstand belassen und wichtige gliedernde Fassadenelemente durch Absetzen im Putz wieder hergestellt werden.

#### Eckgebäude:

(10) Bei Eckgebäuden sollen die beiden Straßenseiten als Schaufassaden gestaltet werden.

(11) Die Ecke selbst kann durch besondere Elemente an Fassade, Dach und im Freiraum betont werden.



# Anbauten: Balkone, Loggien, Veranden, Söller, Erker

## Winzerhaus, Herrenhaus

Winzer- und Herrenhäuser wurden ohne Anbauten errichtet. Mitunter wurden später auf der straßenabgewandten Gebäuderückseite kleine Anbauten ergänzt.

## Landhaus, Villa

**Landhäuser** besitzen in ihrer ursprünglichen Form keine Anbauten und wirken dadurch ruhig und geschlossen.

Bei den **Villen** ergeben sich durch Ausschneiden bzw. Ansetzen von Formen an den Grundkubus verschiedenartige Anbauten. Söller, offene und geschlossene Veranden, Loggien und Erker fügen sich harmonisch in die Fassaden ein. Proportionen, Größe, Farbe und Material sind an das Gebäude angepasst.

Nicht selten wird die Eingangssituation der Villen über kleine, seitliche Anbauten gelöst, die kaum in den Straßenraum wirken. Auf diesen eingeschossigen Anbauten oder Veranden befindet sich mitunter eine Terrasse, wodurch auf zusätzliche Balkone verzichtet werden kann.



*Auf Mauern ruhender Söller im Obergeschoss*

Einige Villen wurden mit einem niedrigeren Nebenflügel errichtet, welcher rückwärtig am Hauptgebäude platziert wurde. Dieser besaß, nicht einsehbar von der Straße, oft keine Verzierungen und ein flaches Dach.

Seitlich angebaute Nebenflügel sind nur Einzelercheinungen (z.B. Nizzastraße 11). Sie sind niedriger als das Hauptgebäude und hinter diesem zurückgesetzt. Deren Straßenfassade zeigt eine auf die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmte intensive Gestaltung.

Anbauten nehmen entweder Material und Farbigkeit des Hauptgebäudes auf und treten aus der Fassade hervor, oder sie sind als Holzelemente der Fassade vorge-setzt. Die Farbigkeit der hölzernen Anbauten wiederholt sich bei anderen Holzelementen des Ensembles, z.B. beim Holzzaun.

Der zusätzliche oder nachträgliche Anbau von der Fassade vorge-setzten Balkonen ist für das traditionelle Villengebiet an den historischen Gebäuden eher untypisch. Da die Gebäude in sich stimmig sind, wäre es schwierig, diese Elemente nachträglich ansprechend einzufügen.



*Hölzerne, verglaste Veranda (EG) mit Plattform (Söller) im OG*

## 1920er / 1930er Jahre

Die Gebäude der 1920er und 1930er Jahre verzichteten weitgehend auf Anbauten. Lediglich Erker sind mitunter vorhanden. Diese sind eingeschossig mit Terrasse im Obergeschoss oder sie sind mehrgeschossig und schließen mit der Traufkante des Gebäudes ab.

## Neubauten

Bei Neubauten mit Mietwohnungen besteht in der Regel der Wunsch, jeder Wohnung einen Balkon zuzuordnen. Ist die Straßenseite des Gebäudes zur Süd- oder Westseite ausgerichtet, sollen dafür verschiedene Lösungen, z.B. Wintergarten, Loggia, Terrasse usw. in die Schauseite integriert, wenn möglich aber auch Balkone zur Seite angeordnet werden, um eine uniforme Wiederholung zu vermeiden.



*Auf Stützen ruhende Plattform (Söller) im Obergeschoss*



*Balkone dominieren die Fassade (große Anzahl, massive Erscheinung)*



*Balkone ordnen sich Fassade unter (geringe Zahl, "offene" Brüstung)*



*Loggia im Erdgeschoss mit Säulen im Obergeschoss an der Ecke*



*Offene Veranda: überdachter Vorbau als Freisitz im Erdgeschoss*

### Was ist zu beachten?

(1) Anbauten sollen sich harmonisch in die Fassaden der Gebäude einfügen und in ihrer Gestaltung an diese angepasst sein (Proportionen, Größe, Farbe, Materialwahl, Anordnung, Anzahl).

(2) Werden Loggien gebaut, sollen diese die Ecken der Gebäude nicht auflösen.

(3) Veranden bzw. Wintergärten sollen die Fassade nicht dominieren, das Material soll im Ensemble (Gebäude, Einfriedung) wiederkehren. Zur Straße sollen keine vorgesetzten Wintergärten angeordnet werden.

(4) Balkone dürfen die Fassade, insbesondere die Straßenseite, nicht dominieren und die Gebäudegrundform nicht überlagern. Bei Mehrfamilienhäusern sollen Alternativen zu monoton gereihten straßenseitigen Balkonen geprüft werden: z.B. Balkone zur Rückseite, Loggien.

#### Anbauten an historische Gebäude:

(5) Der nachträgliche Anbau von Balkonen an villenartige Gebäude sollte möglichst vermieden oder nur als Einzelfall umgesetzt werden.



*Erker betont die Schauffassade zur Ecke (Jugendstil)*

den.

(6) Wo die historischen Gebäude dennoch nachträglich mit Balkonen versehen werden, ist eine sehr „filigrane“ Konstruktion erforderlich, um die Fassade nicht zu verdecken. Die Balkone sollen zurückhaltend gestaltet sein und sich in die Farbgebung des Gebäudes einordnen.

Der Anbau der Balkone darf die Grundform des Gebäudes nicht überlagern, muss eine ablesbare Zutat bleiben.

Ein Balkonanbau zur Straße soll möglichst vermieden werden.

(7) Ein Balkonanbau an wenig einsehbaren seitlichen Fassaden ist ausnahmsweise möglich, wenn er mindestens 1 m Abstand zur Kante der Straßenseite hält und der Seitenabstand zur Grundstücksgrenze groß genug ist (Außenkante Balkon bis Grundstücksgrenze mind. 3 m).

(8) Sind Anbauten im Sinne einer Erweiterung der Nutzfläche an historische Gebäude erforderlich, sind diese in schlichter Formensprache optisch vom Altbau abzusetzen. Anbauten sollen in ihrer Form und ihrer Farbgebung nicht hervorstechen, dem Altbau keine Konkurrenz machen. Sie sollen nach Möglichkeit rückwärtig oder seitlich, hinter der Hauptfassade zurückgesetzt, eingeordnet werden.

#### Umgang mit Anbauten:

(9) Loggien dürfen nicht zugemauert werden. Eine dem Gebäude angepasste Verglasung kann möglich sein.



# Dachlandschaft, Gauben

Die Dächer bilden den oberen Abschluss der historischen Gebäude und tragen durch ihre eigenständige Form und Materialität sowie Farbe entscheidend zu deren Erscheinung bei.

In der Regel waren die Dächer nicht zum Wohnen genutzt, vereinzelt bildeten Schlafkammern eine Ausnahme.

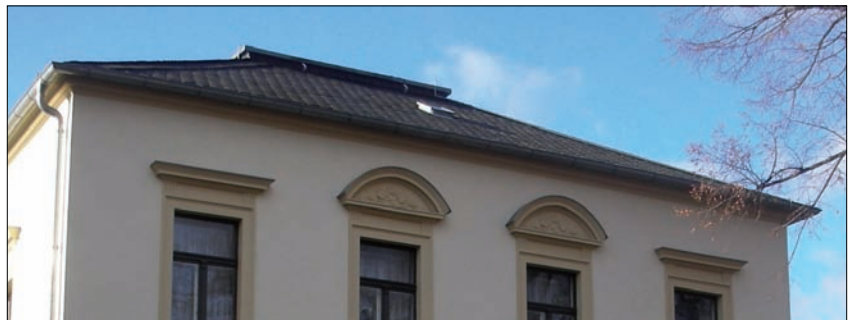


*Ruhiges, mit Biberschwanz gedecktes Satteldach eines Winzerhauses mit kleinen Fledermausgauben zur Straße*

## Winzerhaus, Herrenhaus

Sattel- und Walmdach sind die vorwiegenden Dachformen der Winzer- und Herrenhäuser. Winzerhäuser besitzen mitunter untergeordnete Fledermaus- oder Schleppgauben, Herrenhäuser ziert häufig ein mittiger Zwerchgiebel.

Das überlieferte Material der Dacheindeckung ist der Ziegel als Biberschwanz in rot bis rotbraun.



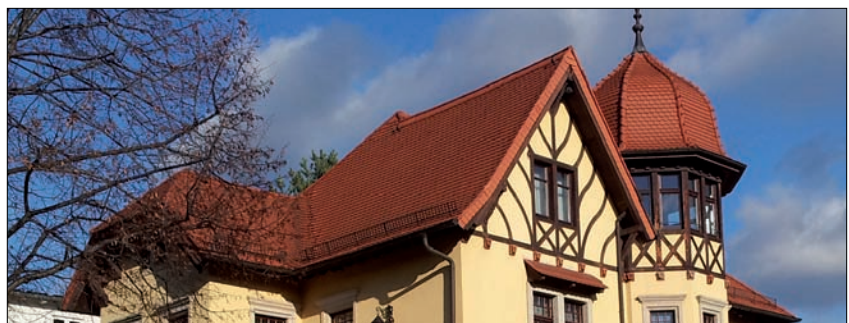
*Typisches flach geneigtes Zeltdach mit Schieferdeckung einer Gründerzeitvilla mit quadratischem Grundriss*

## Villa

Die Dachlandschaft der Villengebiete der Ober- und Niederlößnitz wird vor allem durch die Zelt- und Walmdächer, aber auch durch ineinander gesteckte, sich durchdringende Satteldächer geprägt. Die Formenvielfalt der Dächer wird außerdem um vereinzelt vorkommende weitere Dachformen, wie das Mansarddach und das Krüppelwalmdach, erweitert.

Die Traufe der Gebäude ist grundsätzlich umlaufend. Sie trennt den massiven Teil des Gebäudes vom Dach optisch, häufig verstärkt durch einen Traufsims.

Dachneigungen liegen selten bei 20°, in der Regel zwischen 30° und



*Dachform aus sich durchdringenden Krüppelwalm- bzw. Satteldächern mit Ziergiebel und zusätzlicher Kuppel des Türmchens mit Biberschwanzdeckung*



*Durchgängiges Traufgesims definiert einen klaren Abschluss für das Dachgeschoss. Ziergiebel (über dem Mittelrisalit) und Lukarnen liegen darüber.*



*Kleine Schleppgauben eines Winzerhauses*



*Um 1900 ergänztes Zwerchhaus eines ehemaligen Winzerhauses*



*Gesprengegiebel über dem Mittelrisalit einer Villa*



*Gauben oberhalb der Traufe und unterhalb des Firstes, Fassadenbezug*

45° und bei Mandarddächern darüber.

Beliebt waren Ziergiebel, welche mittig oder seitlich angeordnet wurden. Häufig befindet sich der Ziergiebel in der Ebene der Fassade (oder des Risalites) und unterbricht die Traufe.

Gauben spielen in den ursprünglichen Bauzeichnungen der Gründerzeit keine oder eine nur untergeordnete Rolle.

Die Dächer sind meist in rotem bis rotbraunem Ziegel als Biberschwanz gedeckt, mitunter anthrazit verschiefert.

Flach geneigte Zelt- und Walmdächer besitzen oft keine Spitze, sondern sind mit einer Plattform versehen, welche mit einem niedrigen Ziergitter vom Schrägdach abgegrenzt ist.

### 1920er / 1930er Jahre

Die Dächer sind meist als hohe Walmdächer, selten als Zelt- oder Satteldächer ausgebildet. Sie sind teilweise mit Gauben versehen, die das Dach aber nicht dominieren, sondern untergeordnet bleiben (häufig Fledermausgauben, Giebel- oder Walmgauben, mitunter auch verbretterte Dachhechte). In den Gauben sind oft zwei oder mehrere kleine Fenster zusammengefasst. Vereinzelt ermöglicht ein Zwerchgiebel die teilweise Nutzung des Dachgeschosses.

### Historische Dachgauben

Bei historischen Gebäuden ist das Dach meist nicht oder nur

teilweise ausgebaut. Fenster der Ziergiebel und Gauben sorgen für Belüftung und Belichtung.

Die historischen Gauben dominieren die Dachlandschaft nicht und besitzen in Größe und Form einen untergeordneten Charakter.

Sie befinden sich unterhalb der Firstlinie und halten einen „Respektabstand“ zur Traufkante. Sie wahren die durchgängige Trauffinie, welche die Lesbarkeit der Dachform unterstützt.

Die historische Gaube bzw. der Dachaufbau orientiert sich in seiner Form, Größe, Farbe und Materialwahl am bestehenden Hauptgebäude und nimmt Bezug zur Fassade auf.

Indem die Dachaufbauten die bestehenden Gestaltungselemente des Gebäudes im kleinen Maßstab widerspiegeln, entsteht auf sensible Weise eine gestalterische Einheit aus Fassade und der eigenständigen Dachform. So ist es möglich, einen klaren Gebäudeabschluss zu formulieren.

### Neubauten

Für die Form des Daches finden bei den Neubauten Zelt-, Sattel-, Walm- und Flachdächer, teils terrassiert, Verwendung (Staffelgeschoss).

Neubauten werden in der Regel "bis unter das Dach" bewohnt. Dies führt häufig zu starken Dachneigungen, um die Räume optimal nutzen zu können und zu einer Vielzahl großformatiger Gauben, um die Belichtung zu gewährleisten. Durch ihre uniforme Reihung



# Dachlandschaft, Gauben

und ihre durch Zahl und Gestaltung dominante Wirkung tritt die eigentliche Form des Daches hinter den Gauben zurück. Auch das Gebäude wird optisch vom Dach erdrückt, die Ausgewogenheit in der Proportion zwischen geneigtem Dach und dem Gebäudegrundkörper fehlt oder ist gestört. Ein zurückgesetztes Dachgeschoss (Staffelgeschoss) ist mitunter die bessere Lösung.

Bei zu geringer Dachneigung fehlt dem Dach die das Gebäude mitprägende Gestalt.

Oft wird die Wirkung des geneigten Daches geschwächt, wenn ihm ein klar definierter Abschluss zum Gebäudegrundkörper in Form einer ausgeprägten und durchgehenden Traufkante fehlt.



*Die Fenster der Giebel sind deutlich kleiner als die der Fassade, die Anzahl der schon recht großen Gauben ist auf eine je Dachfläche begrenzt.*



*Walmdächer mit Biberschwanzdeckung finden sich oft bei Gebäuden der 1920er und 1930er Jahre*



*1932, im Stil der Moderne erbautes Haus mit Flachdach*



*Zwerggiebeldächer im Gebiet sind eine Besonderheit der Reformarchitektur aus den 1920er und 30er Jahren.*



*Neubau mit geneigtem Satteldach und roter Eindeckung*



*Neubau mit leicht geneigtem Satteldach und roter Eindeckung*



*Neubau mit Flachdach als Entsprechung der schlichten Formensprache*



*Dach wirkt durch zu viele und zu große Aufbauten aufgelöst*



*Das Dach wirkt dem Gebäude übergestülpt und sehr schwer.*



*Die Loggia durchstößt die Trauflinie: unklare Erscheinung des Gebäudes*



*Deutlich zurückgesetztes Dachgeschoss*

### Was ist zu beachten?

(1) Dächer sind als oberer Gebäudeabschluss Teil des Gesamtgebäudes. Sie sollen vom Grundkörper jedoch klar abgegrenzt werden.

(2) Es werden keine Dachformen grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch müssen sie zur Architektur des Gebäudes passen.

(3) Bei geneigten Dächern soll die Trauflinie durchgängig sein.

(4) Die bevorzugten Deckungsarten geneigter Dächer sind die Schieferdeckung und die Biberschwanzdeckung, auch Falzziegel sind möglich. Eine kleinformatige Eindeckung ist wichtig.

(5) Der Verzicht auf einen nachträglichen Dachausbau wirkt sich in der Regel am besten auf das Erscheinungsbild des Gebäudes aus, da keine zusätzlichen Dachfenster und -aufbauten erforderlich sind.

(6) Das Dachgeschoss soll nie ein wirkliches Vollgeschoss im Sinne § 2 (4) der Sächsischen Bauordnung sein, da es in seiner Wirkung hinter den Gebäudegrundkörper zurücktreten soll.

(7) Ist ein Dachausbau erforderlich, muss er den jeweiligen Gebäude- bzw. Dachtypus berücksichtigen.

(8) Dacheinschnitte, auch für Balkone, sind zu vermeiden.

(9) Gauben und Dachaufbauten müssen sich in Form, Größe und Materialwahl an dem bestehenden Gebäude orientieren, dessen Gestaltungsmerkmale und Farbigkeit

im Kleinen widerspiegeln.

(10) Dachgauben dürfen das Dach nicht dominieren. Sie besitzen einen untergeordneten Charakter und befinden sich unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Traufkante. Sie sollen in der Summe pro Fassade nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachlänge betragen. Sind mehrere Dachgauben erforderlich, sollen sie sich in ihrer Art und Größe wiederholen.

(11) Die Fenster der Gauben sollen die Gliederung und Proportion der Fassadenfenster verkleinert wiederholen.

(12) Sehr flach geneigte Dächer, vor allem diejenigen mit oberer Plattform, sollen keine Gauben bekommen.

(13) Flachdachbereiche auf historischen Villen sind häufig durch kleine Ziergitter abgegrenzt. Sie sollen nicht als Dachterrassen mit den Folgen von absturzsicheren Geländern und Aufbauten sowie Möblierung genutzt werden.

#### **Winzerhäuser:**

(14) Zusätzliche Gauben und Dachflächenfenster sind zur Straßenseite nicht, zur Gartenseite in Ausnahmen möglich.

#### **Villen, 1920er / 1930er Jahre:**

(15) Es sollen nach Möglichkeit keine Gauben und Dachflächenfenster ergänzt werden.

Ist eine Ergänzung neuer Gauben oder Dachflächenfenster unumgänglich, sollte die zur Gartenseite hin geschehen.



# Nebengebäude

Die Anforderungen an Nebengebäude haben sich im Laufe der Jahre geändert. Waren es früher eher Remisen, Futterkammern für die Pferde und Waschwäuser, sind es heute eher Garagen und Fahrradräume.

Die Wirkung des Straßenraumes wird von den Grundstückseinfriedungen, Vorgärten, Bäumen und Hauptgebäuden bestimmt. Da sich die Nebengebäude typischerweise im hinteren, von der Straße abgewandten Teil der Grundstücke, hinter dem Hauptgebäude befinden sind sie kaum einsehbar. Nebengebäude sind im historischen Straßenbild des Villengebietes faktisch nicht wahrnehmbar.

Ausnahmen finden sich nur bei Winzerhäusern an den historischen Berggassen, wo die Nebengebäude mitunter an der Grundstücksgrenze stehen und in die Natursteinmauern der Einfriedung eingefügt sind. Typischerweise beziehen sich diese Nebengebäude in ihrer Gestaltung und Materialwahl auf die Hauptgebäude.

Eine fast verschwundene Typik der Villenbebauung sind kleine, offene



*Oberlößnitz, Dr.-Schmincke-Allee 19: Die Nebengebäude sind hinter dem Hauptgebäude zurückgesetzt und einfacher gestaltet. Sie fallen vom Straßenraum aus nicht ins Auge.*

Pavillons, die repräsentativ in Ecken der Vorgärten der Villengrundstücke gelegen sind. Hier nahm die Familie des Hausherrn ihren Sonntagstee zu sich.

Insbesondere die zunehmende Motorisierung führt dazu, dass vor allem Abstellflächen für private PKW geschaffen werden sollen und Bauherren nach Lösungen suchen, wie Garagen oder Carports auf bereits bebauten Grundstücken errichtet bzw. bei neu zu

bebauenden Grundstücken integriert werden können. Nicht alle der bereits realisierten Beispiele können als gelungen bezeichnet werden.



*Niederlößnitz, Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße: repräsentativer Pavillon auf einem Eckgrundstück*



*Niederlößnitz, Obere Bergstraße 30: schlichter Pavillon*



*Oberlößnitz, Hoflößnitzstraße 4: an das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude (Blick von Nizzastr.)*



*Oberlößnitz, Bennostraße 41:  
Nebengebäude des Winzerhauses  
steht seitlich vom Hauptgebäude*



*Niederlößnitz, Obere Bergstraße:  
Garagen in Farbigkeit der Hauptge-  
bäude, die Reihung ist problematisch*



*Die Mülleinhausung aus Sicht-  
schutzelementen wirkt deplatziert an  
der Grundstücksgrenze.*

### Was ist zu beachten?

(1) Nebengebäude sollen die typischen Nebenfunktionen des Wohnens aufnehmen, die im Hauptgebäude nicht unterzubringen sind.

(2) Nebengebäude sollen nicht durch Umnutzung die gleiche Funktion wie das Hauptgebäude (Wohnen) erhalten, um eine allmähliche Verdichtung der Wohngebiete zu vermeiden.

(3) Historische Nebengebäude sollen weiterhin für erforderliche Nebennutzungen erhalten bleiben.

(4) Nebengebäude sollen durch ihre Lage auf dem Grundstück hinter der Vorderkante der Hauptgebäude keine Wirkung auf den Straßenraum haben.

(5) Um die Typik des Gebietes nicht zu verletzen, sind Bereiche vor der vorderen Gebäudekante (Bauflucht) für die Errichtung von Stellflächen, Garagen und Carports sowie anderer Nebengebäude, mit Ausnahme von Pavillons, tabu. Stellplätze sollen nur ausnahmsweise im seitlichen Grenzabstand angelegt werden.

Garagen, Carports und andere Nebengebäude sollen möglichst hinter dem Hauptgebäude errichtet werden.

Mindestens ein Seitenabstand soll völlig frei von Nebengelass sein.

(6) Nebengebäude aller Art sollen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude Bezug nehmen und mit diesem eine gestalterische Einheit bilden.

(7) Insgesamt sollte der Grundsatz verfolgt werden: Je weniger Nebengebäude, umso besser.

(8) Neue Pavillons sind an Grundstücksecken möglich. Sie dürfen in ihrer Größe (Grundfläche und Höhe) nicht zu dominant wirken. Ihre Größe darf 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die Wände müssen allseitig offen bleiben (überdachter Freisitz).

Es sollen handwerkliche, zum Hauptgebäude passende Formen gefunden werden und keinesfalls auf Serienangebote zurückgegriffen werden.

Gestaltung, Material und Farbgebung müssen stimmig mit dem Hauptgebäude und der Einfriedung sein.



# Farbgestaltung



*Niederlöbnitz, Obere Bergstraße 57: Ansprechende Gestaltung mit wiederkehrenden Farben; heller Fassadengrundton, dunkler abgesetzte Verzierungen und grüne Holzelemente; die Veranda ist zweifarbig gefasst*

Fassaden erzielen eine ansprechende Wirkung, wenn sie mit zwei oder drei Hauptfarben angelegt werden. Weitere Farben ordnen sich ins Fassadenbild ein, wenn sie Abstufungen der Hauptfarben sind.

Eine weitere Farbe bringt die Dacheindeckung ein.

## Winzerhaus, Herrenhaus

Die Farbtöne der geputzten Fassadenfläche beschränken sich auf gebrochenes Weiß, auf Beige- und Gelbtöne.

Holzelemente (Fachwerk, Fensterläden, Türen, Einzäunung) weisen im Ensemble wiederkehrende Farben auf. Zu finden sind heute kräftige braune, rotbraune, grüne und blaue Töne.



*Winzerhaus: Fassadengrundton ist ein gebrochenes Weiß, grüne Holzelemente sind abgesetzt*



*Der dezente rötliche Fassadengrundton ist selten, passt jedoch ins Straßenbild, dominiert dieses nicht*

## Villa

Die Farbigkeit der Fassaden setzt sich aus einem Gefüge von zwei oder drei gebrochenen (abgetönten) Farben zusammen. Den Grundton bildet ein zurückhaltender, relativ heller Farbton für die flächigen Anteile der geputzten Fassade, der in der Regel über 90% der Fassadenfläche bedeckt.

Die gliedernden bzw. zierenden Elemente der Fassaden sind mit einer eigenen Farbe abgesetzt, die der Grundfarbe der Fassade nahe steht (oftmals aus der gleichen Farbreihe, aber etwas heller oder dunkler als die Grundfarbe).

Eine dritte, kräftigere Farbe, die sich auch mit ihrem Farbton etwas deutlicher absetzt, ist für untergeordnete Bauteile vorgesehen, die sich auch in ihrem Material - meist Holz - von der geputzten Fassade unterscheiden. Da die zusätzlichen Bauteile nur einen kleinen Flächenanteil an der Fassade besitzen, wird die Farbigkeit der Fassaden von ihrer intensiven Farbe nicht dominiert.

Die Farbe dieser Bauteile, wie z.B. der Fensterrahmen, Türen, Fensterläden oder Veranden, findet



*Rotbraun abgesetztes Fachwerk der Villa korrespondiert mit Verschalung der Gaube*



*Niederlöbnitz, Humboldtstraße 5: Farbgestaltung mit intensiveren Tönen; heller Fassadengrundton, dunkler abgesetzte Verzierungen, Fenster und Zaun grün; Giebel und Drempel zieren Wandmalereien*

sich oft auch in der Farbigkeit der Einfriedung mit Holzzäunen wieder.

Auch die Farbigkeit der Dachdeckung ist auf die Fassadenfarbe abgestimmt. Das Anthrazit bzw. Rot bis Braun der Dächer ist deutlich dunkler als die übrigen Farben, wodurch die Dachdeckung bei der Wahrnehmung in den Hintergrund tritt.



*Mehrfamilienhaus der 1920er / 1930er Jahre mit heller Fassade und grünen Holzelementen*



*Wohnhaus der 1920er / 1930er Jahre mit heller Fassade und braunen Holzelementen*



*Zurückhaltende Farbgebung der aufwendigen Fassadenverzierung am Mittelrisalit*



*Ein bläulicher Fassadengrundton wirkt meist unpassend.*



# Farbgestaltung

## Was ist zu beachten?

(1) Die Farbigkeit der Fassaden soll eher zurückhaltend sein und sich aus einem Gefüge von aufeinander abgestimmten, gebrochenen Farben zusammensetzen.

(2) Den Grundton für die flächigen Anteile der Fassade (über 90% der Fläche) soll eine helle, zurückhaltende Farbe (kein reines Weiß!) bilden.

(3) Die gliedernden, massiven Fassadenelemente (Gesimse, Faschen, Gurtbänder, Lisenen etc.) sind mit einer verwandten Farbe dezent vom Fassadengrundton abzusetzen. Starke Kontraste zwischen diesen beiden Farben sollen vermieden werden.

(4) Fachwerk soll sich farblich vom Fassadengrundton absetzen, dunkler als dieser sein.

Bei den gründerzeitlichen Villen soll es die gleiche Farbe zeigen, wie sichtbare Teile der Holzkonstruktion des Daches; ein Braunton wird bevorzugt.

(5) Eine Holzverschalung der Fassade soll die Farbe von sichtbarem Fachwerk bzw. sichtbaren Teilen der Holzkonstruktion des Daches aufnehmen. Sie soll dunkler als der Fassadengrundton sein.

(6) Hölzerne Anbauten wie Veranden müssen in sich nicht in einer Farbe gestrichen sein, eine Unterscheidung zwischen Konstruktion und anderen Teilen, wie z.B. Fenstern, ist üblich.

Werden mehrere Farben verwendet, sollen die Fenster der Veranda die gleiche Farbe haben wie die Fenster des Hauptgebäudes. Die



Dach	Farbwert
Fassade	Farbwert
Verzierung	Farbwert
Fenster/ "Zusatz"	Farbwert



	KEIM 9183
	KEIM 9870
	Weiß
	KEIM 9200

Heinrich-Heine-Straße 14



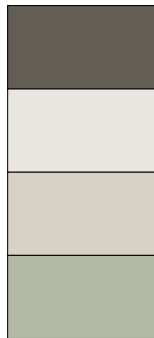
	KEIM 9582
	KEIM 9437
	KEIM 9533
	KEIM 9102

Moritzburger Straße 18



	KEIM 9582
	Weiß
	KEIM 9298
	KEIM 9463

Hohe Straße 35



KEIM 9541

KEIM 9870

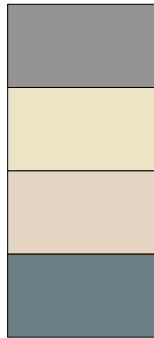
KEIM 9555

KEIM 9410

Farbe der Konstruktion und Verschalung der Veranda soll wiederkehren, d.h. sie soll die gleiche sein wie die von sichtbaren Teilen der hölzernen Dachkonstruktion, des Fachwerkes bzw. der Fensterläden.

(7) Helle Fenster unterstützen die Sichtbarkeit der Fenstergliederung.

*Eduard-Bilz-Straße 42*



KEIM 9585

KEIM 9038

KEIM 9255

KEIM 9463

(8) Die Farbe der zusätzlichen Bauteile am Fenster (z.B. Fensterläden, historischen Rolläden und Kästen) soll sich am Gebäude wiederholen, z.B. an Veranda, Einfriedung, Hauseingangstür.

Die Fensterläden sollen sich von der Farbe der Fenster unterscheiden.

(9) Blendrahmen sollen die gleiche Farbe wie die Fenster oder die Fensterläden oder die Holzverschalung besitzen.

*Schweizerstraße 5*



KEIM 9183

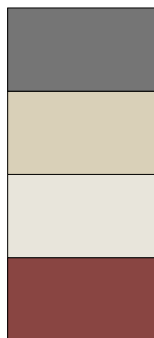
KEIM 9457

KEIM 9454

KEIM 9430

(10) Einfriedungen aus Holzzäunen sollen die Farbe von hölzernen, gliedernden Elementen des Gebäudes wiederholen, z.B. von Fensterläden. Alternativ können Holzzäune ohne Farbe bleiben, mit der Zeit vergrauen und kaum in Erscheinung treten.

*Fritz-Schulze-Straße 8*



KEIM 9582

KEIM 9354

KEIM 9398

KEIM 9010

(11) Das Anthrazit bzw. Rot bis Braun der Dachdeckung soll eine weitere Farbe einbringen. Sie soll stimmig zum Fassadengrundton sein. Die Dachdeckung soll dunkler als die Fassade sein und dadurch in den Hintergrund treten.

*Schillerstraße 17*



# Quellen- und Abbildungsverzeichnis

---

## Quellenverzeichnis:

Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland,  
Denkmale in Sachsen,  
Stadt Radebeul,  
Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und Große Kreisstadt Radebeul, 2007

Dresdner Hefte, Band 54, Kulturlandschaft Lößnitz-Radebeul,  
Herausgeber: Dresdner Geschichtsverein e.V., 1998,  
Artikel von Liselotte Schliesser "Kleine Geschichte der Stadt Radebeul",  
Artikel von Volker Helas "Ländhäuser und Villen in Radebeul"

Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Radebeul,  
Stand 1.3.2011

## Abbildungsnachweis:

Die historischen Fotos auf den S. 6, 7 und 9 wurden dem Stadtlexikon Radebeul, Historisches Handbuch für die Lößnitz, Herausgeber: Große Kreisstadt Radebeul, 2006, entnommen.

Der Lageplan auf den S. 4 und 5 wurde von der Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth auf einer digitalen Grundlage der Stadt Radebeul erstellt.

Historische Fotos Seite 6:  
Die Postkarten wurden von der Stadtverwaltung Radebeul zur Verfügung gestellt.

Historische Fotos Seiten 7, 9:  
Stadtarchiv Radebeul  
Seite 7: Signatur P-Se-012  
Seite 9: Signatur P-OL-004/2

Folgende Fotos wurden von der Stadtverwaltung Radebeul zur Verfügung gestellt:  
Seite 22 unten links,  
Seite 22 unten Mitte,  
Seite 23 oben,  
Seite 26 unten links,  
Seite 39 unten links.

Nicht benannte Fotos und Zeichnungen wurden von der Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth erstellt.

## Impressum

Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul  
Gestaltungsanleitung Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz

### Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

### Text / Gestaltung / Layout / Satz

Dr. Braun & Barth - Freie Architekten Dresden

### Redaktionelle Bearbeitung

Arbeitsgruppe Stadtgestaltung der Stadtverwaltung Radebeul und  
des vereins für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

### Druck

SAXOPRINT GmbH, Dresden

### Redaktionsschluss

April 2014

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise,  
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

ISBN 978-3-938460-13-9



