

**Zeitschrift:** Archiv des Historischen Vereins des Kantons Bern  
**Herausgeber:** Historischer Verein des Kantons Bern  
**Band:** 77 (1994)

**Artikel:** Öffentliches Bauen im mittelalterlichen Bern : Verwaltungs- und Finanzgeschichtliche Untersuchung über das Bauherrenamt der Stadt Bern 1300 bis 1550  
**Autor:** Gerber, Roland  
**Kapitel:** Kommunale Bauverwaltungen im Vergleich  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1070980>

### **Nutzungsbedingungen**

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

### **Conditions d'utilisation**

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

### **Terms of use**

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

**Download PDF:** 25.02.2026

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

Es gehört zu den Besonderheiten der bernischen Bauverwaltung, dass sie als eigenes Rechtssubjekt weitgehend aus der übrigen Stadtverwaltung herausgelöst und mit einer Vielzahl zweckgebundener Eigeneinkünfte ausgestattet worden ist. Im Unterschied zu den meisten anderen spätmittelalterlichen Städten Deutschlands und der Schweiz verfügte die Stadt Bern bereits seit dem ausgehenden 14. Jahrhundert über ein ausgedehntes Herrschaftsgebiet, das es dem Rat erlaubte, der kommunalen Bauverwaltung neben den spezifisch städtischen Einnahmequellen wie Umsatz- und Verbrauchssteuern, Zöllen, Boden- und Lehenszinsen auch verschiedene weitere Einkünfte zuzuordnen, die sich alleine aus der städtischen Grundherrschaft in der Landschaft ergaben. Neben Zinsen, Brückenzöllen und Acherum waren es vor allem die Zehnterträge, die bei langfristig steigenden Kornpreisen seit dem ausgehenden 15. Jahrhundert einen Hauptanteil der bauherrlichen Eigeneinnahmen ausmachten. Bis zur Mitte des 16. Jahrhunderts konnten schliesslich über 75 % des bauherrlichen Haushalts aus eigenen zweckgebundenen Einkünften finanziert werden.

Das Bauherrenamt der Stadt Bern unterschied sich jedoch weder in seinen Aufgabenbereichen noch in seiner Entwicklung von den Baubehörden anderer deutscher und Schweizer Städte im Spätmittelalter. Auch der Personalbestand und die innere Organisation des Bauherrenamtes entsprachen durchaus den Verhältnissen in anderen spätmittelalterlichen Städten. So standen in Basel und Zürich seit dem ausgehenden 13. Jahrhundert insgesamt fünf aus den beiden Ratsgremien gewählte Bauherren dem kommunalen Bauwesen vor. Auch in Luzern werden seit dem 14. Jahrhundert fünf Bauherren genannt<sup>570</sup>. In Solothurn wählte der Rat 1337 erstmals drei Bauherren, denen die Aufsicht über den Stadtbau übertragen wurde<sup>571</sup>. In Augsburg beschworen die für zwei Jahre gewählten Baumeister, *das si der stet gut und der stat baw bewaren, so si best mugen nach iren truwen*<sup>572</sup>; und in Nürnberg standen zu Beginn des 14. Jahrhunderts ebenfalls je zwei für die beiden Stadthälften gewählte Baumeister dem kommunalen Bauwesen vor<sup>573</sup>. Überall gehörten ausserdem handwerklich ausgebildete Werkmeister und spezielle Bauamtschreiber zum ordentlichen Personalbestand der Bauverwaltungen.

Die Entstehung der kommunalen Baubehörden stand in Bern wie in anderen oberdeutschen Städten in engem Zusammenhang mit den Kommunalisierungsbestrebungen der Stadtgemeinden gegenüber dem Stadtherren oder wie in Königs- und Bischofsstädten gegenüber bereits etablierten Ratsoligarchien<sup>574</sup>. Es ist bezeichnend, dass mit dem Auftreten der ersten erweiterten Bürger Räte, der sogenannten Grossen oder Äusseren Räte, seit dem ausgehenden 13. Jahrhundert und dann vor allem im 14. Jahrhundert erstmals

auch separate kommunale Finanz- und Baubehörden in den Quellen genannt werden<sup>575</sup>. Den unmittelbaren Anlass zur Schaffung der Baubehörden gaben in der Regel die Errichtung von Befestigungsanlagen oder wie in Bern die Verheerungen eines Stadtbrandes<sup>576</sup>. Die Durchführung von Brandschutzmassnahmen sowie der Bau und Unterhalt der Stadtmauern gehörten deshalb während des gesamten Mittelalters zu den bestimmenden Aufgaben der aus den Ratsgremien gewählten Bauherren oder Baumeister. Gleichzeitig mussten die von den Stadträten erlassenen Bau- und Feuerordnungen kontrolliert und durchgesetzt sowie das private und kommunale Eigentum gegenüber Eingriffen der Nachbarn geschützt werden. Die Baubehörden besaßen deshalb in vielen Städten auch jurisdiktive Kompetenzen und schlichteten Baustreitigkeiten innerhalb der Bürgerschaft. In Konstanz werden im 15. Jahrhundert sogar sieben spezielle Baurichter genannt, die über bauliche Streitigkeiten zu entscheiden hatten. Von den sieben Baurichtern gehörte jedoch nur einer dem ordentlichen Ratskollegium der Oberbaumeister an<sup>577</sup>.

Während das kommunale Bauwesen der meisten kleineren Städte bis in die Frühe Neuzeit fast ausschliesslich vom Befestigungsbau beherrscht wurde<sup>578</sup>, kam es in den grösseren Städten mit der Zunahme der kommunalen Bautätigkeit und dem Ausbau der städtischen Verwaltungsapparate auch zu einer Ausdehnung der Aufgabenbereiche der Bauverwaltungen. Die Baubehörden übernahmen bis ins 15. Jahrhundert schliesslich nicht selten die Kontrolle über sämtliche Bereiche des kommunalen Bauwesens von der Beschaffung der Baumaterialien über die Baufinanzierung und Bausubventionierung bis zur Bauaufsicht und Baupolizei. Wegen der in allen Städten ähnlich gelagerten Bedürfnisse unterschieden sich die Aufgaben und Pflichten der einzelnen Baubehörden dabei kaum von denjenigen in Bern<sup>579</sup>. Sie umfassten in der Regel die Bauaufsicht über alle von der Stadtgemeinde durchgeführten Baumassnahmen, die Organisation und Entlohnung der in den kommunalen Baubetrieben beschäftigten Bauhandwerker und Tagelöhner, die Verwaltung der für die Herstellung und Gewinnung von Baumaterialien wichtigen kommunalen Betriebe und Anlagen, die Durchsetzung und Kontrolle der von den Stadträten erlassenen Bau- und Feuerordnungen sowie die Zuteilung von Bausubventionen und Baumaterialien an die Bürgerschaft. Häufig besaßen die Baumeister und Bauherren ausserdem die Oberaufsicht über die kommunale Wasserversorgung und Abfallentsorgung sowie über die in den städtischen Werk- und Bauhöfen hergestellten Fuhrwerke und Kriegsmaschinen<sup>580</sup>.

Die Entstehung und Institutionalisierung der Bauverwaltungen verlief in allen oberdeutschen und Schweizer Städten weitgehend parallel zur allgemeinen kommunalen Verfassungsentwicklung<sup>581</sup>. In den meisten Städten kam es mit der zunehmenden Konzentration der Regierungsgewalt im Kleinen oder Inneren Rat seit dem ausgehenden 14. Jahrhundert zu einer allmählichen Ausdifferenzierung der Aufgaben und Pflichten der Bauherren entsprechend ihrer Ratszugehörigkeit. Gleichzeitig wurde ihre Zahl verkleinert oder wie in

Nürnberg auf einen einzigen, aus dem Kleinen Rat gewählten Bauherren oder Baumeister beschränkt<sup>582</sup>. Auch in Zürich und Solothurn wurden die ursprünglich gleichberechtigten Bauherren im 16. Jahrhundert unter die Leitung des aus dem Kleinen Rat gewählten Bauherren gestellt, während seine Amtskollegen aus dem Burger Rat nur noch *zuverordnethe* Aufgaben erfüllten<sup>583</sup>.

Das Hauptproblem aller kommunalen Bauverwaltungen lag im Mittelalter in der Finanzierung einzelner grösserer Baumassnahmen, die die Finanzkraft der Städte häufig überforderten. Allein der Unterhalt der weitläufigen Stadtbefestigungen verschlang in den Großstädten ebenso wie in den Kleinstädten regelmässig hohe Summen, die nur selten gänzlich aus dem laufenden Stadthaushalt beglichen werden konnten. Die ungenügenden Haushaltsstrukturen der meisten Stadt- und Bauverwaltungen führten ausserdem dazu, dass diese kaum in der Lage waren, über längere Zeit einen grösseren Personalbestand an ausgebildeten Handwerkern und Hilfskräften zu unterhalten. Sogar die reiche Handelsmetropole Nürnberg beschränkte die Betriebsgrösse des städtischen Bauamtes im Jahre 1535 auf höchstens 10 ordentliche Gesellen und 2 Lehrlinge<sup>584</sup>. Die enge Verflechtung von Stadtfinanzen und Bautätigkeit führte dazu, dass die Bauverwaltungen in den meisten Städten institutionell eng mit den kommunalen Rechnungsgremien verbunden blieben. In den kleineren Städten kam es sogar häufig zu keiner formellen Trennung zwischen Bau- und Finanzbehörden, so dass die von den Stadtgemeinden durchgeführten Baumassnahmen in der Regel von den städtischen Rechnungsherren geleitet wurden. Aber auch in den Mittel- und Großstädten blieben die Bauherren in unterschiedlichster Weise in der kommunalen Finanzverwaltung eingebunden. Der Baumeister in Nördlingen durfte beispielsweise ohne die Zustimmung des städtischen Rechnungsherren keinen Bau beginnen<sup>585</sup>. Auch in Basel, Hamburg und Luzern wurden die Baubehörden direkt aus der Stadtkasse alimentiert, ohne dass die Bauherren über bedeutende Einkünfte verfügten. In Augsburg war das Bauamt sogar vollständig in die zentrale Finanzverwaltung der Reichsstadt integriert, was sich unter anderem auch in der Bezeichnung der städtischen Hauptbuchführung als «Einnehmer- und Baumeisterrechnung» deutlich zeigt<sup>586</sup>. Eine weitaus eigenständigere Einnahmenstruktur als die obengenannten Städte besass hingegen der Bauhof der Bischofsstadt Bamberg, dessen Eigeneinkünfte sich im 15. Jahrhundert von den Erträgen aus dem städtischen Hebekran am Main und verschiedenen Miet- und Lehenszinsen über den Verkauf von Baumaterialien und den aus dem Fuhrpark erwirtschafteten Erträgen bis zu den Einnahmen aus Bürgerrechtsgebühren und Fischverkäufen erstreckten<sup>587</sup>. Die jährlichen Zuschüsse aus der zentralen Stadtkasse blieben entsprechend gering und beliefen sich im Rechnungsjahr 1496/97 nur auf 1315 fl oder ca. 5 % des städtischen Gesamthaushalts<sup>588</sup>.

Die Finanzierung des kommunalen Bauwesens verlief in den meisten deutschen und Schweizer Städten bis zum 16. Jahrhundert grösstenteils über

die ordentlichen Einnahmen aus Tor- und Brückenzöllen, Lehens- und Mietzinsen, Verbrauchs- und Umsatzsteuern sowie aus der Erhebung ausserordentlicher Steuern, die meistens im Zusammenhang mit grösseren Baumassnahmen oder nach Brand- und Überschwemmungskatastrophen erhoben wurden<sup>589</sup>. Der ordentliche Bauaufwand der einzelnen Städte konnte je nach ihrer politischen und wirtschaftlichen Bedeutung sehr stark variieren. So betrug der laufende Bauaufwand der Stadt Luzern in den Jahren 1421 bis 1450 durchschnittlich nur rund 750 fl pro Jahr, um aber bis zu Beginn des 16. Jahrhunderts auf etwa 4700 fl anzuwachsen. Der prozentuale Anteil der Bauausgaben am Gesamthaushalt der Stadt Luzern verkleinerte sich jedoch gleichzeitig von ca. 33 auf etwa 20 %<sup>590</sup>. Eine ähnliche Haushaltsentwicklung besass auch die fränkische Metropole Nürnberg, die bei einem erheblich grösseren Gesamthaushalt in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts auf einen jährlichen Bauaufwand zwischen 2500 und 3000 fl kam. Bis zu Beginn des 16. Jahrhunderts wuchs dann auch der Bauhaushalt Nürnbergs auf jährlich rund 10'000 fl an. Das Verhältnis von Gesamtaufwand und Bauausgaben betrug aber in den Jahren zwischen 1469 und 1499 im Unterschied zu Luzern nur rund 9 %<sup>591</sup>. Für Basel berechnet man in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts einen durchschnittlichen Bauaufwand von rund 2100 fl pro Jahr, was ca. 11 % des Gesamthaushalts entsprach. In der gleichen Zeit errechnet man für Hamburg etwa 3400 fl an jährlichen Bauausgaben, die immerhin rund 21 % des städtischen Gesamthaushalts ausmachten<sup>592</sup>. In Bern wuchsen die ordentlichen Bauausgaben seit der ersten Hälfte des 15. bis zur Mitte des 16. Jahrhunderts von durchschnittlich rund 2000 fl und mehreren Hundert Mütt Getreide auf etwa 5700 fl an. Der ordentliche Bauaufwand entsprach um die Mitte des 16. Jahrhunderts rund 24 % der durchschnittlich vom Säckelmeister jährlich getätigten Verbrauchsausgaben.