

Zeitschrift: Freiburger Geschichtsblätter
Herausgeber: Deutscher Geschichtsforschender Verein des Kantons Freiburg
Band: 101 (2024)

Artikel: Bauregulierung und Baubetrieb : ein Abriss des kommunalen Bauwesens von Freiburg i. Ü. im Spätmittelalter
Autor: Longoni, Raphael
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1072725>

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: 01.01.2026

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

BAUREGULIERUNG UND BAUBETRIEB

Ein Abriss des kommunalen Bauwesens von
Freiburg i. Ü. im Spätmittelalter

Raphael Longoni

*Was verbindet den Stadtfreiberger Kirchen- mit dem Ringmauerbau? Wie beeinflusst die Bürgergemeinde organisatorisch und institutionell die baulichen Entwicklungen in ihrem Stadtgebiet? Und welche weiteren Akteur*innen, Elementarrisiken und Baumaterialien spielen dabei eine Rolle? Antworten dazu halten bereits die Schriftquellen des 14.–16. Jahrhunderts bereit. Durch die Zusammenführung mit archäologischen Ergebnissen entsteht ein erstes umfassendes Bild des kommunalen Bauwesens von Freiburg i. Ü. im Spätmittelalter.*

Einleitung

In Freiburg i. Ü. hat die Städtebauforschung lange Tradition. Seit dem 19. Jahrhundert untersuchen Kunst- und Architekturhistoriker*innen die materielle Beschaffenheit einzelner Bauobjekte, rekonstruieren Bauverläufe, inventarisieren sie und ordnen sie kulturell ein. Mit den drei Bänden der Kulturdenkmäler der Schweiz zur Stadt Freiburg legte Marcel Strub eine enzyklopädische Grundlage für

Abkürzungen: FAAF = Freiburger Archäologie. Archäologischer Fundbericht; FG = Freiburger Geschichtsblätter; FHA = Freiburger Hefte für Archäologie; FK = Freiburger Kulturgüter; SSRQ FR I/2/6 = Chantal Ammann-Doubliez (Hg.), *La «Première collection des lois» de Fribourg en Nuithonie*, Basel 2009 (Les sources du droit suisse 15); StAF = Staatsarchiv Freiburg. Der vorliegende Beitrag wurde finanziert durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft im Rahmen des Graduiertenkollegs 2222 KRITIS an der Technischen Universität Darmstadt.

die Forschungen der letzten fünf Jahrzehnte.¹ Dagegen war die Geschichtswissenschaft mit der Ausnahme von Pierre de Zurich zurückhaltend, sich mit dem mittelalterlichen Städtebau auseinanderzusetzen.² In Arbeiten zur Entwicklung der Baugesetzgebung – eigentlich ein klassisches rechtshistorisches Thema – werden die Freiburger Quellen kaum aufgegriffen.³ Seit 1980 bereichert die Mittelalterarchäologie hauptsächlich unter Gilles Bourgarel das Forschungsfeld insbesondere mit Befunden zur Zeit vor 1350.⁴

Die Erforschung des kommunalen Bauwesens hinsichtlich Verwaltungsorganisation, Finanzierung, Personal sowie ihrer Rolle für die Baupolitik nahm in der Schweiz erst in den 1990er-Jahren Fahrt auf, wobei die Monografien von Roland Gerber über die Stadt Bern und von Gerhard Fouquet mit Schwerpunkt auf Basel hervorzuheben sind.⁵ Wie bereits für die Objekte der bildenden Kunst stellen die Freiburger Säckelmeisterrechnungen ab 1402 auch für diese Fragen eine Quelle erster Güte dar. Damiano Robbiani hat sie erstmals zugänglich gemacht und gewährt damit auch einen ersten Überblick über die innere Struktur des kommunalen Baubetriebs bis 1483.⁶ Zur obrigkeitlichen Regulierung privater Hausbauten

-
- 1 Marcel Strub, *Les monuments d'art et d'histoire du canton de Fribourg I–III. La ville de Fribourg*, Basel 1956–1964 (Les Monuments d'art et d'histoire de la Suisse 36, 41, 50).
 - 2 Pierre de Zurich, *Les origines de Fribourg et le quartier du Bourg aux XV^e et XVI^e siècles*, Lausanne 1924 (Mémoires et documents publiés par la Société d'histoire de la Suisse romande. Seconde série 12), S. 93–236; Pierre de Zurich, *Le canton de Fribourg sous l'Ancien Régime*, Zürich 1928 (La Maison bourgeoise en Suisse 20), S. vii–xliii.
 - 3 Louis Carlen, Baurecht in Schweizer Städten vom 12.–18. Jahrhundert, in: Ders. (Hg.), *Mensch und Umwelt. Festgabe der Rechts-, wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg zum Schweizerischen Juristentag, Freiburg, 12.–14. September 1980*, Freiburg i. Ü. 1980 (Arbeiten aus dem Juristischen Seminar der Universität Freiburg Schweiz 49), S. 3–23; Carl Pfaff, Freiburg im Üchtland. Zur Verfassungs- und Sozialtopographie einer Zähringerstadt, in: Karl Schmid (Hg.), *Die Zähringer. Schweizer Vorträge und neue Forschungen*, Sigmaringen 1990 (Veröffentlichungen zur Zähringer-Ausstellung 3), S. 25–36.
 - 4 Gilles Bourgarel, *Fribourg – Freiburg. Le Bourg de fondation sous la loupe des archéologues*, Freiburg i. Ü. 1998 (Archéologie Fribourgeoise 13); Gilles Bourgarel, De la tour de Dürrenbühl à la tour des Rasoirs: nouvelles données sur les fortifications de Fribourg, in: *FHA* 23 (2021), S. 74–133.
 - 5 Roland Gerber, *Öffentliches Bauen im mittelalterlichen Bern. Verwaltungs- und finanzgeschichtliche Untersuchung über das Bauherrenamt der Stadt Bern 1300 bis 1550*, Bern 1994 (Archiv des Historischen Vereins des Kantons Bern 77); Gerhard Fouquet, *Bauen für die Stadt. Finanzen, Organisation und Arbeit in kommunalen Baubetrieben des Spätmittelalters. Eine vergleichende Studie vornehmlich zwischen den Städten Basel und Marburg*, Köln 1999 (Städteforschung Reihe A: Darstellungen 48).
 - 6 Damiano Robbiani, *Les comptes des trésoriers de la ville de Fribourg 1402–1483. Les dépenses d'une communauté urbaine au XV^e siècle*. Dissertation an der Philosophischen Fakultät der Universität Freiburg, Freiburg i. Ü. 2019 [2013], S. 95–122, <http://doc.rero.ch/record/327658> (22.2.2024).

konnte Kathrin Utz Tremp bereits wichtige Informationen aus den Notariatsregistern 1356–1440 herausarbeiten.⁷

Eine Übersichtsdarstellung der unterschiedlichen Aspekte des kommunalen Bauwesens in Freiburg fehlt jedoch nach wie vor und soll hier erstmals versucht werden. Hauptgegenstand ist die Frage nach dem Aufkommen und der Beschaffenheit der ersten fassbaren Verwaltungs- und Organisationsstrukturen, mit denen die Gemeinde versuchte, auf Bauaktivitäten im Stadtbereich Einfluss zu nehmen und eigene Gebäude zu errichten.⁸ Welche Form nahmen sie in Freiburg konkret an? Angesichts der vielen hier ausgesparten Quellen zum Thema, z. B. der Besatzungslisten und der Ratsmanuale, kann es sich jedoch nur um einen ersten Abriss handeln, dessen schematische Darstellung (Abb. 1 und 2) als Vorschlag gelten soll.

Die Quellengrundlage – ausschliesslich aus dem Staatsarchiv Freiburg – bilden hauptsächlich der edierte erste Teil der Ersten Gesetzessammlung⁹ sowie weitere nicht edierte Gesetzeskorpora¹⁰ bis ins 16. Jahrhundert, dazu Urkunden aus dem Konvolut Stadtsachen A sowie die ersten drei Eidbücher¹¹.

Vorstadtentwicklungen

Um 1250 befand sich Freiburg i. Ü. in einer politischen Konfliktlage, die einen «Bauboom» auslösen sollte.¹² Vor dem Hintergrund des Streits zwischen dem Papst und den staufischen Königen und Kaisern führte der Freiburger Stadtherr

7 Kathrin Utz Tremp, «Brandmauer-Geschichten» in den Freiburger Notariatsregistern des Mittelalters, in: Annick Jermini, Cédric Margueron (Hg.), *L'histoire, l'incendie: éclairages. Actes du colloque réuni les 9 et 10 juin 2011 à Fribourg, en prélude au bicentenaire de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments*, Freiburg i. Ü. 2012 (Archives de la société d'histoire du canton de Fribourg. Nouvelle série 11), S. 37–56; Kathrin Utz Tremp, Holz- und Steinhäuser in der mittelalterlichen Stadt Freiburg (1341–1427), in: *FG 98* (2021), S. 9–53.

8 Auf ihre Unterscheidung hat bereits Zurich, *Maison bourgeoise* (wie Anm. 2), S. xxx hingewiesen.

9 SSRQ I/2/6 (1363–1466).

10 StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b (1362–1477); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6 (ca. 1466–1511); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 7 (ca. 1503–1507); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 8 (ca. 1539–1561).

11 StAF Stadtsachen A 139 (1428–1429); StAF Stadtsachen A 322 (ca. 1483); StAF LA 114 (1503–1798).

12 Stephan Gasser, Der Längsbau, in: Peter Kurmann (Hg.), *Die Kathedrale St. Nikolaus in Freiburg. Brennspiegel der europäischen Gotik*, Lausanne 2007, S. 42–64, hier 42.

Hartmann d. J. von Kyburg mit Bern und dessen Schutzherrn, dem Grafen Peter II. von Savoyen, langjährige Fehden.¹³ Sie kulminierten 1251–1255 in kriegerischen Auseinandersetzungen, die 1256 für längere Zeit vertraglich befriedet werden konnten.

Urbanistischer Expansionismus war zu jener Zeit generell ein Mittel von Landesherren, territoriale Macht demonstrativ auszubauen, was sich u. a. in der savoyischen ›Städtelandschaft‹ südlich von Freiburg und den Stadterweiterungen Berns manifestierte.¹⁴ Nachdem Hartmann 1253 und 1254 auf die Baubegehren der Freiburger Stadtgemeinde eingetreten war, vermehrten sich nicht nur die Häuser in der Galternvorstadt und der Neustadt, sondern es wurden auch grosse Kirchen- und Klosterbaustellen in Betrieb genommen. Hier sind die architekturökonomischen Grundlagen baubetrieblicher Finanzierung und Organisation sowie handwerklicher Fertigkeit zu suchen, aus denen im 14. Jahrhundert der kommunale Baubetrieb hervorging.¹⁵ Die Vorgänge seien daher kurz erläutert.

Kirchliche Bauhütten

Bereits ungefähr zur Zeit der Errichtung der Liebfrauenkapelle vor 1248, welche aus einer Initiative der Bürgerspitalgemeinschaft hervorging, hatten die Augustinerchorherren vom Grossen St. Bernhard und der Johanniterorden in Freiburg je ein Hospiz in Betrieb genommen.¹⁶ In den 1250er-Jahren dann, z. T. noch vor dem erwähnten Frieden, folgten die Niederlassungen der Augustinereremiten, der im Entstehen begriffenen Zisterzienserinnengemeinschaft und der Franziskaner, während die Johanniter ihren Standort bereits wieder verlegten. Ihre Bauten

13 François Guex, L'installation des Hospitaliers sur la Planche, in: *FK* 20 (2014), S. 12–17, hier 13–14.

14 Roland Flückiger, *Mittelalterliche Gründungsstädte zwischen Freiburg und Greyerz als Beispiel einer überfüllten Städtelandschaft im Hochmittelalter*, Freiburg i. Ü. 1984 (FG 63), S. 27–29, 205–206; Guex (wie Anm. 13), S. 16.

15 Die ›Architekturökonomie‹ des Spätmittelalters kennzeichnet sich durch Aushandlungsprozesse zwischen Geldgebern, Bauherrschaft und Bauträgern, durch welche technische und künstlerische sowie politische Ansprüche systematisch mit der entstehenden Finanzwirtschaft verbunden wurden und welche der Architektur zugrunde lagen, Richard Němec, Gerald Schwedler, Architekturökonomie. Bauprojekte und Wirtschaftslogiken im Mittelalter, in: Dies. (Hg.), *Architekturökonomie. Die Finanzierung kirchlicher und kommunaler Bauvorhaben im späteren Mittelalter*, Stuttgart 2022 (Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte. Beihefte 255), S. 11–65, hier 12–21.

16 Kathrin Utz Tremp, *Histoire de Fribourg* 1. *La ville de Fribourg au Moyen Âge (XII^e–XV^e siècle)*, Neuchâtel 2018 (Collection Focus 19), S. 127–137, 143–144.

– St. Moritzkirche im Auquartier¹⁷, Kloster mit Kirche in der Magerau¹⁸, Franziskanerkloster mit Kirche im Spitalquartier¹⁹ und Komturhaus mit Kapelle auf den Matten²⁰ – wurden fast gleichzeitig in Angriff genommen. Als grösster kirchlicher Baubetrieb gesellte sich schliesslich im Burgquartier die Bauhütte der Pfarrkirche St. Nikolaus dazu, die 1283 ihren Ausbau in Angriff nahm, der über 200 Jahre dauern sollte.²¹

Die betriebliche Organisation kirchlicher Bauten erfolgte seit dem Hochmittelalter generell durch eine sogenannte «Fabrik», welche hauptsächlich die Finanzverwaltung abwickelte und die Verbindung der Bauherrschaft zur Bauorganisation in Form der «Bauhütte» darstellte.²² Diese vereinigte die Werkleute unter der Generalaufsicht des Werkmeisters, der ab dem 13. Jahrhundert zunehmend als Bauunternehmer in Erscheinung tritt.²³ So unterstanden Bauverwaltung und Bauleitung der St. Nikolauskirche später dem Kirchenmeier («maistre de la fabrique» / «bùwmeister», «kilchen meyer».)²⁴ Die Präsenz mehrerer Bauhütten in Freiburg muss viele Werkleute und Bauwissen angezogen und das örtliche Handwerk und die städtebauliche Kompetenzen nachhaltig geprägt haben.²⁵ Einige Werkleute waren zugleich im privaten Häuserbau oder bei Kommunalbauten im Einsatz. Darauf deuten beispielsweise Vergleiche der Säulenkapitelle des

17 Dorothee Heinzelmänn, Ausgrabungen und Bauuntersuchungen im Freiburger Augustinerkloster, in: *FHA* 12 (2010), S. 108–125, hier 112, 117–118.

18 Gilles Bourgarel, L'ancien logis abbatial de la Maigrange, un précieux témoin des origines du monastère, in: *FHA* 7 (2005), S. 164–179, hier 165–169.

19 Jacques Bujard, Le couvent des Cordeliers de Fribourg: 750 ans d'architecture franciscaine, in: *FHA* 9 (2007), S. 118–153.

20 Dorothee Heinzelmänn, Die ehemalige Johanniterkirche in Freiburg – aktuelle Ergebnisse der Bauforschung, in: *FHA* 14 (2012), S. 106–123, hier 106–114; Gilles Bourgarel, La commanderie sous toutes ses coutures, in: *FK* 20 (2014), S. 18–31, hier 19–20.

21 Gasser, Längsbau (wie Anm. 12), S. 48–52; Dorothee Heinzelmänn, Die Bauphasen von St. Nikolaus im Überblick, in: *FK* 21 (2016), S. 38–41; Gilles Bourgarel, Lumière sur la création de Fribourg, in: *Pro Fribourg* 204 (2019), S. 4–19, hier 14–15.

22 Němec, Schwedler, Architekturökonomie (wie Anm. 15), S. 30–46.

23 Jens Rüffer, Organisationsstruktur und Bauablauf hoch- und spätmittelalterlicher Grossbaustellen, in: Klaus Rheidt, Werner Lorenz (Hg.), *Gross bauen. Grossbaustellen als kulturgeschichtliches Phänomen*, Basel 2018 (Kulturelle und technische Werte historischer Bauten 11), S. 77–90, hier 84–87.

24 StAF Stadtsachen A 139, S. 30, 56 (1429); StAF Stadtsachen A 322, S. 41 (ca. 1483); StAF LA 114, fol. 22v (1503).

25 Němec, Schwedler, Architekturökonomie (wie Anm. 15), S. 16–17 betonen die Bedeutung des Münsterbaus für bautechnische Innovationen und Wissenstransfers in andere Baubereiche.

13. Jahrhunderts in bürgerlichen Trinkkellern mit jenen der Liebfrauenkapelle²⁶ oder der Steinmetzzeichen des ausgehenden 15. Jahrhunderts in der heutigen St. Nikolauskathedrale mit jenen des Neuen Rathauses seit 1506²⁷ sowie Vergleiche der Steinbearbeitung des 14. Jahrhunderts an Gebäuden aller Art hin.²⁸

Entstehung der Neustadt

1253 ratifizierte Graf Hartmann d. J. von Kyburg die durch die Gemeinde geplante Bebauung der Hofstätten entlang der Balmgasse²⁹ und linksufrig entlang des Ost-rands des späteren Klein-Sankt-Johann-Platzes³⁰ zum Ausbau des Brückenkopfs der Bernbrücke, welcher mit dem Bau der Tormauer³¹ 1251 bereits begonnen worden war. Im Bereich der späteren Neustadt schenkte derselbe ein Jahr später der Gemeinde auf deren Antrag Bauplätze an der Saane.³² Wie François Guex ausgeführt hat, leitete die von der Gemeinde geförderte Präsenz des Johanniterordens auf den Matten seit 1259 die Vorstadtentwicklung ein und schützte die Zugänge zur neuen «oberen» St. Johannbrücke und zur «mittleren» Maggenbergbrücke, die für die Siedlungserschließung sehr wichtig waren.³³

Als letztes Element der Verkehrsanbindung zum Burgquartier, welche den Fuhrwerken den schwierigen Aufstieg über den Stalden ersparen sollte, galt es die

26 Reichengasse 32 und Samariteringasse (Rue de la Samaritaine) 19–21, *FAAF 1989–1992* (1993), S. 80; *FAAF 1993* (1995), S. 48–49, 55–56.

27 Gilles Bourgarel, Hans Felder & Co. Die Steinmetzzeichen, in: Aloys Lauper, Fabien Python (Hg.), *Das Freiburger Rathaus. 1522–2022*, Freiburg i. Ü. 2022, S. 56–57.

28 Betr. Versatzmarken und Zahnflächenbearbeitung Dorothee Heinzelmann, Bautechnik und Bauablauf von St. Nikolaus, in: *FK 21* (2016), S. 24–29, hier 26; Peter Völkle, Werkzeuge zum Bearbeiten und Versetzen von Bausteinen, in: Stephan Gasser (Hg.), *Eine vergessene Zeit. Freiburg im 14. Jahrhundert*, Paris 2019, S. 74–79, hier 75; Bourgarel, *Fortifications* (wie Anm. 4), S. 122–126.

29 U. a. wohl der Kernbau der Balmgasse 2, Aloys Lauper, Ferdinand Pajor, *Rue de la Palme 2*, Freiburg i. Ü. 2006 (Les Fiches Ville de Fribourg 48), und vielleicht auch jener der Schmiedgasse 1, *FHA 1* (1999), S. 61.

30 Romain Werro (Hg.), *Recueil Diplomatique du canton de Fribourg 1*, Freiburg i. Ü. 1839, Nr. 15 (1253).

31 Gilles Bourgarel, L'enceinte de la presqu'île de l'Auge mise au grand jour, in: *FHA 23* (2021), S. 134–145, hier 137–138, 141–143.

32 *Recueil Diplomatique* (wie Anm. 30), Nr. 16 (1254). Sicherlich linksufrig, womöglich beidseitig.

33 François Guex, Freiburgs Brücken und Strassen im 13. Jahrhundert, in: *FG 82* (2005), S. 7–18; Raphael Longoni, *Die Saanehochwasser von Freiburg i. Ü. 1387–1570. Kommunale Schadensabwehr, Wasserbau und Wasserstände anhand der Chroniken und Stadtrechnungen*, Bern 2019 (Berner Studien zur Geschichte Reihe 1: Klima und Naturgefahren in der Geschichte 4), S. 37–38, <https://boris.unibe.ch/129949> (22.2.2024).

Alte Brunnengasse zu bauen. Die Hydromorphologie des Hangs erforderte hier Stabilisierungs- und Drainagemassnahmen. Diese wurden durch den Bau zahlreicher stützender Tonnengewölbe realisiert, die rechtwinklig zum Gassenverlauf angelegt wurden. Davon hat Gilles Bourgarel sechs mit Höhen von ca. 2–5 m identifiziert und datiert deren ältestes auf das 15. Jahrhundert.³⁴ Im ersten Bürgerbuch 1341–1416 wird mit «supra voltas» die Bauart der Fundierung solcher Häuser der Neustadt, die übrigens auch weiter oben an der Lausannegasse nachweisbar ist, als Spezifikum hervorgehoben.³⁵ 1428 nahm der Rat sich vor, sie allesamt inspizieren zu lassen, um über Renovation oder Abbruch zu befinden.³⁶ Diese Gewölbe müssen insgesamt zahlreich gewesen sein, denn auch die Stadtansichten deuten viele Türen im Fels an.³⁷ Wer sie in welcher Abfolge errichtet hat, wissen wir nicht, aber ihr Bauaufwand ist nicht zu unterschätzen. Angesichts dieser Entwicklungen ist eine starke kommunale Beteiligung am Bau dieser Infrastrukturen sehr wahrscheinlich.

Bauregulierung

Mit der Verschriftlichung der Tätigkeit der Stadtgemeinde, die um die Mitte des 14. Jahrhunderts einsetzte, zeigt sich eine Verwaltungskultur, welche bemüht war, die Steuerung wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen und Prozesse zu intensivieren.³⁸ Dies entspricht einem allgemeineren politischen Trend in deutschen

34 Zwischen und unter der Alten Brunnengasse 6, 10, 12 und dem Kurzweg 2a, *FHA* 5 (2003), S. 230–233.

35 Bsp. anhand von Utz Tresp, Steinhäuser (wie Anm. 7), S. 36–53 in der Neustadt, u. a. StAF Bürgerbuch 1 (1341–1416), fol. 24r (1399), 36r (1403), und an der Lausannegasse, u. a. StAF Bürgerbuch 1 (1341–1416), fol. 176r (1347), 176v (nach 1351), 24r (1399).

36 SSRQ FR I/2/6, Nr. 363 (29.9.1428).

37 Gregor Sickinger, Ansicht der Stadt Freiburg i. Ü. Tusche und Tempera auf Papier und Leinwand, 210 × 420 cm, 1582, Museum für Kunst und Geschichte Freiburg, MAHF 4067; Martin Martini, Ansicht der Stadt Freiburg i. Ü., Kupferstich, 89 × 156 cm, 1606, Druck nach 1638, Museum für Kunst und Geschichte Freiburg, MAHF 1999-177, abgedruckt in *FK* 23 (2020), Anhang.

38 Chantal Ammann-Doubliez, Le grand livre des ordonnances de Fribourg/Suisse (1363–1466): genèse et fonctions, in: Jean-Marie Cauchies, Eric Bousmar (Hg.), «Faire bans, edictz et statuz»: légiférer dans la ville médiévale. Sources, objets et acteurs de l'activité législative communale en occident, ca. 1200–1500. Actes du colloque international tenu à Bruxelles les 17–20 novembre 1999, Bruxelles 2001 (Publications des facultés universitaires Saint-Louis 87), S. 17–49, hier 31–34. Bezüglich Bauregulierung in Schweizer Städten Carlen (wie Anm. 3).

Städten seit dem 13. Jahrhundert.³⁹ Die Verordnungstätigkeit der Räte in Freiburg konkretisierte sich u. a. in den sogenannten <Gesetzessammlungen>. Diese wurden als gemeinnützige Vorsorge (<porvéance>/<fürsehung>) zur Gewährleistung von Frieden und Ordnung verstanden.⁴⁰ Auch die Baugesetzgebung fiel unter dieses Gemeingut. Zwar wird zur Rechtsbegründung regelmässig auf die Handfeste oder auf Rechtsgewohnheiten rekurriert. Aber bis Ende des 15. Jahrhunderts tragen die Artikel die Form situativer politischer oder gerichtlicher Entscheide, von denen einige keine Allgemeingültigkeit, andere wiederum erst mit der Zeit Präzedenzstatus erlangten, indem sie kumulativ zu bestehenden Ordnungen geschlagen, tradiert und institutionalisiert wurden.⁴¹

Zur Durchsetzung der gesetzlichen Regulierung des privaten Ökonomie- und Wohnbaus schuf die Gemeinde eine mehrgliedrige Behördenstruktur. Baurechtliche Fragen wurden am täglichen Gericht verhandelt, das also auch als Baugericht fungierte. Darüber behielt in Freiburg der Kleine Rat selber die Oberhoheit. Seine Urteile wurden als Ergebnisprotokolle in den Ratsmanualen verzeichnet, die ab 1438 überliefert sind.⁴² Er sprach Recht bei Streitigkeiten, die zwischen Nachbar*innen bezüglich der Baufinanzierung z. B. von geteilten Brandmauern oder Abwasserleitungen auftraten.⁴³ Marty Schwertfeger und seiner Frau wurde so z. B. 1418 eine gerichtliche Bestätigung der Rechtmässigkeit ihrer Vorderfassade

39 Thomas Simon, Gemeinwohltopik in der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Politiktheorie, in: Herfried Münkler, Bluhm, Harald (Hg.), *Gemeinwohl und Gemeinsinn. Historische Semantiken politischer Leitbegriffe*, Berlin 2001, S. 129–146, hier 131–138.

40 Z. B. SSRQ FR I/2/6, Nr. 233–235 (1420); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6, fol. 193r [zwischen 1470 und 1500]. Ferner Eberhard Isenmann, The notion of the Common Good, the concept of politics, and practical policies in Late Medieval and Early Modern German cities, in: Elodie Lecuppre-Desjardin, Anne-Laure Van Bruaene (Hg.), *De Bono Communi. The Discourse and Practice of the Common Good in the European City (13th–16th c.)*, Turnhout 2010 (Studies in European Urban History, 1100–1800 22), S. 107–148, hier 133–143.

41 Louis Carlen, Die Municipale von Freiburg, in: FG 59 (1974–1975), S. 201–218, hier 201–207; Ammann-Doubliez, Ordonnances (wie Anm. 38), S. 24–45. Die Kodifizierung dieser Rechtssätze mündete in den frühneuzeitlichen Bauordnungen, StAF LA 119 (1625); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 28a–b (1639 bis 18. Jh.); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes N.S. 55–56 (1736), 169 (18. Jh.); Francois Walter, Fabriquer ou bricoler l'espace? Les débuts de l'urbanisme à Fribourg, 1800–1950, in: UKPIK. *Cahiers de l'Institut de géographie de Fribourg* 5 (1987), S. 7–23, hier S. 7–9; Jean-Pierre Anderegg, Steinerne Stadt? Baumaterialien in Freiburg im Üchtland seit dem Spätmittelalter, in: FG 100 (2023), S. 83–105, hier 85–86, 99–104.

42 StAF RM 1–349 (1438–1798).

43 Z.B. Urteil betr. Sanierung einer Wasserleitung zwischen zwei Nachbarn, StAF RM 6, fol. 35v (19.10.1480).

ausgestellt, inkl. Garantie, beim Mauerbau in Zukunft nicht mehr eingeschränkt zu werden.⁴⁴ Zusätzlich bedurfte die Gemeinde für die Bauaufsicht weiterer dem Rat untergeordneter Ämter (Abb. 1). Zuletzt beinhaltete die Bauregulierung aber nicht nur Massnahmen der Kontrolle und der Gefahrenvorsorge, sondern auch der Förderung von Bauvorhaben.

Bauämter

Vorweg einige Worte zu zentralen Quellenbezeichnungen für Akteure im Baubereich: <Baumeister> (<magister edificiorum>/<maysoniour>/<buwmeister>) und <Werkmeister> (<magister operis>/<maistre de l'ovra>/<werckmeister>) beschreiben beide fachliches und organisatorisches Können des Baukundigen. <Bauherr> (<buwherr>, ohne romanisches Äquivalent), verweist hingegen auf die Ratsmitgliedschaft und die ständische Herkunft der Person – nicht aber auf die Bauherrschaft, die sie keinesfalls innehatte. Zur analytischen Unterscheidung wurden hier künstliche Begriffe gebildet, die mit den historischen teilweise nicht deckungsgleich sind.

Galternbaumeister

Als erstes amtliches Gremium zur Bauaufsicht erscheinen die Galternbaumeister (<maysoniour en Gaulterron>) im sogenannten <Galternbrief> von 1345.⁴⁵ Im Gegensatz zum <Müllerbrief> von 1319, der die schriftliche Tradition der Kornmahlgesetzgebung begründet,⁴⁶ hält jener etablierte Vorgehensweisen zum Wasserbau durch die Wasserradbetreiber*innen fest. Denn an der Mündung der Galtera in die Saane von der Vorstadtsiedlung bachaufwärts hatten sich die meisten Mahlmühlen, Walken, Stampfen und Schleifen angesiedelt. Erst die erneuerte Ordnung von 1586 beschreibt die Hydrografie «von altten zytten här» mit vier grossen Staustufen, die je die Ableitung in Talrichtung geführter Gewerbekanäle

44 Höchstwahrscheinlich alles nach Einsprache gegen die Anzeige der Quartierbaumeister, StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, Nr. 718 (o. J.). Das Datum entspricht wohl dem durch dieselbe Hand vermerkten Bauurteil Nr. 717 (4.1.1418), das Rolet Pitié den Anbau an die Grenzwand des Schlachthauses gestattet.

45 StAF Stadtsachen A 36a (Juni 1345).

46 SSRQ FR I/2/6, Nr. 3 (31.12.1363); Chantal Ammann, Wulf Müller, L'ordonnance fribourgeoise de 1363 sur les moulins, in: Jean-Claude Bouvier, Jacques Gourc und François Pic (Hg.), *Sempre los camps auràn segadas resurgantas. Mélanges offerts à Xavier Ravier*, Toulouse 2003 (Collection «Médiennes»), S. 39–51, hier 41–45.

erlaubten, um hydraulische Anlagen anzutreiben.⁴⁷ Ober- und Unterlieger*innen mit Wasserrädern waren schon im 14. Jahrhundert verpflichtet, einander bezüglich anstehender Wartungsarbeiten zu informieren und zu unterstützen, damit alle ihre Betriebsabläufe darauf einstellen konnten. Denn Manipulationen der Strömung hatten oft ungünstige Auswirkungen auf andere Wassernutzungen. Falls sich Mühlbetriebe bei Veränderungen an Stauvorrichtungen oder Kostenverteilung uneinig waren, sollten die Galternbaumeister zur Schlichtung angerufen werden. Bei diesen handelte es sich um Mitglieder des Grossen Rats – des <200ers> – die zuerst nur fallweise durch den Schultheissen eingesetzt wurden und einen städtischen Zimmermann als technischen Experten beiziehen sollten, sofern die Weibel und ihre Gehilfen die Sache nicht erledigen konnten.

Die Urkunde von 1345, in der die Ratsherren Wilhelm Velga, Wilhelm Kurselmut und Anselm Lamparto als Galternbaumeister ausgewiesen sind, könnte die Verstetigung des Amtes eingeleitet haben, denn bereits ab 1429 wurden seine Inhaber jährlich auf die Galternordnung eingeschworen.⁴⁸ Angesichts des dafür erforderlichen Wissens um die Verhältnisse der Betriebe untereinander ist davon auszugehen, dass diese Amtsträger selber mühlwirtschaftliche Interessen besaßen. Das Problem ihrer richterlichen Befangenheit gestattete die Ordnung dadurch zu umgehen, dass Mühlklagen alternativ an drei nicht investierte Räte gerichtet werden konnten. Ausserdem hatten die Galternbaumeister im Falle kollektiver Gefahren wie Hochwasser und Erdbewegungen grossangelegte Bachräumungen und wasserbauliche Reparaturen zu organisieren, an denen sich auch alle Bachanrainer*innen ohne Mühlräder beteiligen mussten. Gerade für solche Extremfälle, die für die 1340er-Jahre anzunehmen und für die 1580er-Jahre bezeugt sind,⁴⁹ aber auch für kleinere Reparaturen, war seit 1424, als die Stadt drei alte Stampfmühlen zu Mahlmühlen rekonvertierte und neu in Betrieb nahm,⁵⁰ das Ufergehölz durch eine Verfügung vorbehalten.⁵¹

47 StAF Stadtsachen A 36b (4.9.1586).

48 StAF Stadtsachen A 139, S. 36, 65 (1428–1429); StAF Stadtsachen A 322, S. 56–57 (ca. 1483); LA 114, fol. 46v (1503).

49 StAF Stadtsachen A 36b (4.9.1586); Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 80.

50 SSRQ FR I/2/6, Nr. 322 (10.2.1424).

51 SSRQ FR I/2/6, Nr. 325b (26.7.1424).

Quartierbaumeister

Bedeutender als die Galternbaumeister waren die «Quartierbaumeister», wie Klara Hübner sie treffend bezeichnet.⁵² Sie bildeten eine stadtumspannende kommunale Baubehörde mit dem Auftrag, für das Baugericht die Aufsicht über den Bau von Wohn- und Wirtschaftshäusern auszuüben. Über die Bauverläufe sollten die Quartierbaumeister dem Rat regelmässig und treu Bericht erstatten. Nach der knappen Beschreibung in den Eidbüchern gehörte die unvoreingenommene Aufsicht und Kommunikation zu ihren wichtigsten Pflichten,⁵³ z. B. im Rahmen von Baugutachten, die sie als «buwbeschouwer» im Auftrag des Schultheissen oder des Grossweibels vornehmen mussten.⁵⁴

Erstmals wird dieses Amt noch ohne Amtsbezeichnung in einer Ordnung von 1365 zum Bau von Hausmauern,⁵⁵ die 1573 noch grundlegend Geltung hatte,⁵⁶ umschrieben. Es handelt sich um eine Ausformulierung bereits länger geübter technischer und administrativer Praxen, die – wie es scheint – erst jetzt als rechtsverbindliche Satzung auf die Allgemeinheit ausgedehnt wurden. Gewählt wurden die Quartierbaumeister aus allen Räten in noch zu ermittelnder Frequenz, und zwar je zwei Vertreter pro Stadtbanner – d. h. zuerst sechs und mit Einrichtung des Neustadtbanners spätestens seit 1412 acht.⁵⁷ Gemäss Vorschrift waren ihnen alle geplanten neu zu errichtenden Fassaden und seitlichen Trennmauern zum Nachbarhaus anzuzeigen und innerhalb eines Jahres fertigzustellen. Objektspezifische Bauauflagen und Zahlungsmodalitäten hatten sie im Rahmen des Gesetzes selber zu bestimmen. In diesem Rahmen mussten die Quartierbaumeister auch Bauschätzungen vornehmen, d. h. den projektiven Überschlag anzuberaumender Kosten für ein bestimmtes Bauvorhaben, insbesondere von tragenden Trennmauern zwischen den Häusern. Anfänglich waren an dieser Aufgabe auch Schultheiss und Venner

52 Klara Hübner, *Melliorar chimins et pont. Zwischen städtischer Infrastruktur und Fernhandelsinteressen. Strassen- und Brückenbau im spätmittelalterlichen Freiburg im Uechtland*, in: Rainer Schwinges (Hg.), *Strassen- und Verkehrswesen im hohen und späten Mittelalter*, Ostfildern 2007 (Vorträge und Forschungen 66), S. 257–287, hier 281–282.

53 StAF Stadtsachen A 139, S. 64 (1429); StAF Stadtsachen A 322, S. 55 (ca. 1483); StAF LA 114, fol. 47v (1503).

54 SSRQ FR I/2/6, Nr. 117 (14.07.1395); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 7, fol. 20r–v (vor 1504).

55 SSRQ FR I/2/6, Nr. 23 (19.10.1365).

56 Explizit in einer Annotation dazu durch Franz Gurnel, StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6, fol. 170r–v (9.9.1573).

57 SSRQ FR I/2/6, Nr. 100 (vor 24.3.1392), 23 (18.10.1412).

beteiligt. Zusätzlich verordneten diese den Beizug weiterer Experten, so etwa im Jahr 1399 ausgewählte Steinmetzen und im Jahr 1406 Zimmerleute.⁵⁸ Ob die Quartierbaumeister auch Bauvermittlung im Bereich Auftragsvergabe und Materialbeschaffung gewährleisteten, ist unklar. All dies macht deutlich, dass zumindest ein Teil der Quartierbaumeister bauverständig war.

Gebäudesicherheit

Die Vorsorge gegen Feuer und Einsturz, gehörte für die Stadtgemeinde seit dem Spätmittelalter zu den grundlegenden Aufgaben einer guten Regierung. Brände stellten aufgrund entzündlicher Baumaterialien bei stetem Bedarf des Betriebs von Herden und Öfen eine der grössten Gefahren der Stadt dar, weil sie sich schnell in katastrophalem Ausmass ausbreiten konnten. Fehler in Bauplanung und -ausführung sowie Bodeninstabilität oder Materialermüdung konnten Beeinträchtigungen der Baustatik bewirken und zu Einstürzen führen. Zwar war in solchen Fällen das Schadenspotenzial begrenzt, dennoch bestand eine Gefahr für umliegende Gebäude und Menschen. Daher ergriff die Obrigkeit Massnahmen zur baulichen Gefahrenvorsorge in diesen Bereichen.

Feuerschutz

Spätestens seit dem 14. Jahrhundert wurde die Bauregulierung in Städten stark von der Brandvorsorge bestimmt. Damit wird auch in der Mauerbauordnung von 1365 einleitend die Regulierungsmassnahme begründet.⁵⁹ Zu den effektivsten Mitteln gehörte der Einsatz feuerfester Baustoffe, v. a. Naturstein, Gips und gebrannte Tonziegel. Sowohl die archäologischen Funde als auch weniger deutlich die Schriftquellen bezeugen, dass viele Häuser nicht in einem Zug von Keller bis Giebel gemauert, sondern sukzessive <versteinert> wurden, sei es stockwerkweise oder durch das Aufziehen einzelner tragender Fassaden und Innenwände, insbesondere der die Häuser voneinander trennenden Brandmauern. Der Prozess, der schon seit der

58 Utz Tresp, Brandmauer-Geschichten (wie Anm. 7), S. 45–46.

59 «[...] nos, considerantes magnam destructionem in Friburgo temporibus elapsis factam per ignem cupientesque in premissis apponere remedium opportunum pro posse nostro, ordinavimus et concorditer statuimus ordinaciones [...]», SSRQ FR I/2/6, Nr. 23 (19.10.1365).

Stadtgründung zu beobachten ist,⁶⁰ verstärkte sich womöglich in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts, denn zum einen treten Finanzierung, Haftung und immobilienrechtliche Einverleibung neuer Kommun- und Abschlussmauern in den Notariatsregistern seit 1356 lebhaft in Erscheinung.⁶¹ Zum anderen diente eine verwaltungstechnische Einteilung in «hölzerne», «gemauerte» und «steinerne» Häuser zur zeitgenössischen Beschreibung im ersten Bürgerbuch, die genau diesen baustofflichen Wandel vor Augen gehabt haben muss. Er ging nur noch in den äusseren Quartieren mit grösserer Dynamik vor sich und war im Burgquartier grösstenteils vollzogen.⁶²

Zudem ist in der Bausubstanz im 15. Jahrhundert eine Tendenz der Ablösung von Schindeldächern mit Neigungswinkeln von höchstens 30° durch steilere Ziegeldächer mit mindestens 36° und darüber erkennbar.⁶³ Sie dürfte mit der kommunalen Bauförderung zusammenhängen. 1419 wurde die hälftige Kostenübernahme durch die Gemeinde für alle neuen Ziegeldeckungen eingeführt, welche bis in die Neuzeit über den kommunalen Baubetrieb abgewickelt wurden.⁶⁴ Beim Bau von Giebelmauern übernahm die Stadt seit 1503 die Ziegeldeckung sogar ganz.⁶⁵ Schindeldeckungen von Dächern und Fassaden versuchte man konsequenterweise zu unterdrücken.⁶⁶ Wirkung konnten solche Ordnungen nur be-

60 Z. B. an der Nordzeile der Hängebrückegasse (Rue du Pont-Suspendu) und der Südzeile der Chorherrengasse vom 12. Jh. bis 1283, Bourgarel, *Création* (wie Anm. 21), S. 10–11, an der Samariteringasse 19–21 um 1300, *FAAF* 1993 (1995), S. 49–56 oder an der Neustadtgasse 5 zwischen Ende des 15. und Mitte des 16. Jh., Gilles Bourgarel, *Fribourg/Neuveville 5: un condensé de surprises sous les jardins de la Providence*, in: *FHA* 12 (2010), S. 138–143, hier 140.

61 Utz Tremp, *Brandmauer-Geschichten* (wie Anm. 7).

62 Die zwischen 16 und 30 Holzhäuser, die Utz Tremp, *Steinhäuser* (wie Anm. 7), S. 13–19, 28–35 für die Stadt 1341–1427 in den vorgenannten Handschriften ausgemacht hat, davon mindestens drei im Burgquartier, widersprechen den viel breiter abgestützten archäologischen Urteilen von Bourgarel nicht, sondern ergänzen diese vielmehr. Z. B. könnte eines der drei bis vier Holzhäuser an der Lendagasse (Rue de la Lenda), deren Handänderungen 1413–1418 der Notar Johann Albi beglaubigte, Utz Tremp, *Steinhäuser* (wie Anm. 7), S. 30–31, 34, mit dem im 15. Jh. unterkellerten Fachwerkhaus an der Lendagasse 11, *FAAF* 1989–1992 (1993), S. 69–70, übereinstimmen.

63 Z. B. Samariteringasse 19–21: Schindeldach mit 30° seit dem 13. oder 14. Jh. abgelöst durch Ziegeldach nach der zweiten Hälfte des 16. Jh., *FAAF* 1993 (1995), S. 53, 56. Hochzeitergasse 16: 1441 Ersetzung des Schindeldaches von 1300 durch Ziegeldach mit 36°, *FAAF* 1994 (1995), S. 52–53. Reichengasse 12b: Ziegeldachhälften mit 50° seit 15. und 16. Jahrhundert, zuvor 20°, und Reichengasse 36: Ziegeldach mit ca. 38° seit 1455, Bourgarel, *Bourg* (wie Anm. 4), S. 30–31, 87.

64 SSRQ FR I/2/6, Nr. 287 (18.06.1419), 288 (04.02.1422); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6, fol. 170r–v (21.07.1503, 09.09.1573); Robbiani, *Comptes* (wie Anm. 6), S. 110–111.

65 StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6, fol. 170r (21.7.1503).

66 SSRQ FR I/2/6, Nr. 396 (25.11.1432).

dingt entfalten, da nicht ziegeltragfähige Mauern weiterhin mit Schindeln gedeckt werden mussten, was die Bauaufsicht für jeden Fall einzeln abklärte.⁶⁷ Weil die alten Brandmauern aufgrund neuer Dachmasse z. T. nicht mehr über die Häuser hinausragten, wurden für neue Dachstühle Fachwerkwände verpflichtend.⁶⁸

Da solche Ausbauvorhaben von privatem Investitionsvermögen abhängig waren, schränkte der Rat die Verbote von 1433 während der Subsistenzkrise 1438 auf vermögende Bauwillige ein,⁶⁹ quasi als antizyklische Massnahme für die Baukonjunktur. 1444, als die Stadt sich gegen Savoyen und Bern wappnete, war der Feuerschutz hingegen umso wichtiger, sodass das Ziegelobligatorium für neue Dächer, selbst von Holzhäusern, temporär restituiert wurde.⁷⁰

Anders als beim Bauern von Häusern lag die Aufsicht über Feuergefahrquellen in den Innenräumen im Verantwortungsbereich der Venner.⁷¹ Sie führten zusammen mit Ratsherren jährlich Ofen- und Herdkontrollen durch und trugen den Hausbewohner*innen kleinere bauliche Massnahmen auf,⁷² z. B. im Rahmen der Vorgaben für den Kaminbau.⁷³

67 SSRQ FRI/2/6, Nr. 401 (5.1.1433), 431 (18.6.1438). Daher versuchte man auch die Sturmfestigkeit von Holzschindeln über eine Normierung von Dachnägeln zu erhöhen, SSRQ FR I/2/6, Nr. 445 (16.2.1435).

68 SSRQ FR I/2/6, Nr. 244 (2.8.1413). Wohl mit Ausnahme von Gerberhäusern, die hohe, offene Dachstühle zur Lüftung der Häute benötigten, Christian Kündig, Freiburg: Rue Neuveville 46, ein spezieller Typ von Gerbereiegebäude, in: Archäologie Schweiz, Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit und Schweizerischer Burgenverein (Hg.), *Die Schweiz von 1350 bis 1850 im Spiegel archäologischer Quellen. Akten des Kolloquiums. Bern, 25.–26.1.2018* (Kolloquiumsakten SPM 8), Basel 2018, S. 49–52.

69 SSRQ FRI/2/6, Nr. 401 (5.1.1433), 406 (18.07.1433), 431 (18.6.1438). Zuvor bereits die unbedingte Aufhebung des Schindeldeckungsverbots von 1419 für Kornspeicher, SSRQ FR I/2/6, Nr. 288 (4.2.1422).

70 SSRQ FR I/2/6, Nr. 535 (22.7.1444), 535 (22.7.1444).

71 SSRQ FRI/2/6, Nr. 98 (16.08.1392). Im Übrigen gehörte es zu ihren wichtigsten Pflichten, die Bereithaltung von Löschmitteln in jedem Haushalt zu überprüfen und die Feuerbereitschaft für den Akutfall in den Quartieren zu organisieren, Silvia Zehnder-Joerg, «Um Himmels Willen» – Die Freiburger des 16. Jahrhunderts angesichts Feuersbrunst, Blitzschlag und anderen Naturkatastrophen, in: Jermini, Margueron, Incendie (wie Anm. 7), S. 57–74, hier 66–70.

72 «[...] commandar de meliorar boenoz, fornell, parey ou autres reparacion pour eschiwir le dit peril de fuoz», SSRQ FR I/2/6, Nr. 424 (21.12.1435), falsch datiert durch Ammann-Doubliez auf den 29. Dez. Ferner noch um 1500, StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6, fol. 198av (2.1.1495).

73 Auskleidungen von Kaminen mussten aus Kalktuff-, Sand- oder Kieselstein, Ziegel oder Gips bestehen, SSRQ FR I/2/6, Nr. 266 (6.9.1416), Einkleidungen aus Blech, Ziegeln oder flachen Brettern, SSRQ FR I/2/6, Nr. 359 (15.9.1428).

Baustatik

Kritische Instabilitäten im Baukörper lassen sich für Freiburger Häuser im Mittelalter verschiedentlich im Zusammenhang mit Wasser konstatieren, sei es durch undichte Stellen in der Bauhaut, besonders am Übergang zwischen Dachstuhl und Mauerkrone, oder gravierender durch hohe Bodenfeuchte und damit verbundener Mobilität des Baugrunds. Einige Beispiele sollen hier angeführt werden.

Zu hohe Wandfeuchte gefährdete hölzerne Kellerdecken. Aus diesem Grund mussten die Balken des gassenseitigen Kellers eines der drei Häuser an der Reichengasse 32 im 12. Jahrhundert errichteten Steinhäuser um das Jahr 1282 ersetzt werden.⁷⁴ Ein Vertrag von 1356, der die Teilung eines Hauses an der Lausanne-gasse zwischen den Schuhmacherbrüdern Johannod und Perrod aus Marly regelte, hebt die Verantwortung der einen Partei zum Dachunterhalt besonders hervor mit dem Argument, damit das Gebälk des Kellers zu schonen.⁷⁵ Schutz gegen dieses Phänomen boten freilich auch Einwölbungen, die sich aber nur Wohlhabendere leisten konnten.

Die Probleme, die der hohe Grundwasserdruck des «grossen Brunnens» für Gebäude in der Neustadt darstellte, wurde bereits angedeutet. Die Besiedelung des Auengebiets zwischen Burg und St. Johannbrücke seit Mitte des 13. Jahrhunderts erlebte dadurch Einschnitte. So mussten die Gerberhäuser der Neustadt-gasse 44–48 nach der extremen Überschwemmung der Saane im Jahr 1387 abgerissen und leicht nördlich versetzt neu errichtet werden, hatten seither aber Bestand.⁷⁶ Anders erging es einer Ansammlung von sechs Häusern nördlich derselben Gasse, die sich auf den Parzellen der heutigen Nr. 5–7 befanden. Obwohl sie nicht alle aneinandergebaut waren und über eine komplexe Drainageinfrastruktur mit zahlreichen Abflussleitungen und einem Wassersammler verfügten, mussten in ungewöhnlich kurzer Abfolge viele Reparaturen ausgeführt werden.⁷⁷ In der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts wurden die Häuser schliesslich ganz aufgegeben – wohl aufgrund des weichen, nassen Bodens.

Dass der Rat sich hydrogeologischer Gefahren für die Baustatik bewusst war und sie einzuschränken versuchte, bezeugt auch das Vorhaben Rudolf Russikons,

74 FAAF 1993 (1995), S. 45.

75 «[...] per defectum tecti nec aliquo modo per aliquam aquam [...] per quam aquam trabatura putrefiat etc.», Kathrin Utz Tremp, Verschuldeter Landadel und städtischer Häusermarkt im ersten Freiburger Notariatsregister (1356–1359), in: FG 87 (2010), S. 9–38, hier 33 und Nr. 2 (12.7.1356).

76 Kündig, Gerbereigebäude (wie Anm. 68); Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 42–44.

77 FHA 11 (2009), S. 224; Bourgarel, Neuveville (wie Anm. 60), S. 141.

der am Belsaix-Hügel, vermutlich an seiner Südostflanke, eine Färberei errichten wollte. Nachdem er bereits eine Einsenkung in den Hang gegraben hatte, verhängte das Baugericht 1441 einen sofortigen Baustopp, da sich durch diesen Eingriff die Gefahr erhöhe, die sich bei böswilliger Manipulation der Schleuse des Belsaix-Weiher oberhalb ergäbe, oder dass das Grundwasser aufgrund verringerten Bodendrucks ausfliessen und mehrere tiefer liegende Häuser mit ihren Bewohner*innen bedrohen könnte.⁷⁸ Ihm wurde daher lediglich eingeräumt, ein leichtes Gebäude ohne Keller zu bauen, also kein Steinhaus und ohne das Grundwasser anzuzapfen. Vielleicht waren aus solchen Gründen gegen Ende des 14. Jahrhunderts bereits die oberen drei Häuser am Steinhäusergässlein 8,⁷⁹ die in ähnlicher Lage zum Weiher standen, aufgegeben worden.

Freiburgs geländetopografische Lage auf drei Höhenstufen brachte die Gefahr von Hangstürzen mit sich. Eine besonders erosive Stelle war der Hang nordöstlich des Liebfrauenplatzes, der im 15. und 16. Jahrhundert unterhalb des savoyischen Gasthofs zum Weissen Kreuz mit einer Hangsicherung versehen war.⁸⁰ Die Häuser des Liebfrauenplatzes 10–16 verloren mit höchster Wahrscheinlichkeit so ihre saaneseitigen Fassaden, sodass sie beim Neubau zwischen 1350 und 1450 sicherheitshalber in den Platz hineingerückt wurden.⁸¹

Bauförderung

Die Gemeinde war sehr bestrebt, Fachwerk-, Ziegel- und Steinbauten zu fördern. Auflagen alleine waren jedoch wenig wirksam, da ihre Umsetzung für Bauwillige kostspielig war. Daher schufen die Räte zusätzlich Anreize durch Kostenerleichterung.

78 SSRQ FRI/2/6, Nr. 521 (30.3.1441). Kaufverträge Russikons für (andere?) Parzellen, StAF RN 57, S. 822–824 (12.–15.7.1441). Bereits seit 1424 sind Bestrebungen zum Bau von Färbereien ebd. und bei den Neuen Gärten in Verträgen für den baubedingten Lehmabbau erkennbar, StAF Stadtsachen A 165 (5.8.1424); StAF Stadtsachen A 171 (19.5.1429).

79 Ruelle des Maçons 8, *FHA* 7 (2005), S. 217; *FHA* 8 (2006), S. 256.

80 Raphael Longoni, Vom Burgturm zum Rathausplatz. Obrigkeitliche Raumgestaltung 1463–1567, in: Lauper, Python, Rathaus (wie Anm. 27), S. 37–42, hier 39.

81 Gilles Bourgarel, François Guex und Aloys Lauper, *Place de Notre-Dame 14–16*, Freiburg i. Ü. 2004 (Les Fiches Ville de Fribourg 29); *FAH* 8 (2006), S. 255. Weitere Einstürze ebd. sind attestiert 1732, 1742, Ende des 18. Jh. und 1929.

Hypotheken

Als wichtigen Grund für den mangelnden baulichen Unterhalt durch Hauseigentümer*innen erachtete die Gemeinde die Hypothekarlast in Form des «ewigen Zinses».⁸² Gelddarlehen konnten Schuldner*innen erwerben, indem sie ihren Gläubiger*innen zeitlich unbegrenzt eine jährliche Rente einräumten. Besonders häufig wurde auf diese Weise der Bau von Brandmauern mitfinanziert.⁸³ Die eingegangene Zinspflicht der Schuldner*in wurde als Hypothek auf die eigene Liegenschaft gelegt und minderte deren Gesamtwert. Um die Möglichkeit zu schaffen, diesen wiederherzustellen, formulierte die Bürgerschaft 1372 ein Rückkaufsrecht auf alle ewigen Zinsen, das zuerst nur für im Bau befindliche Häuser galt und 1420 auf alle Immobilien ausgedehnt wurde.⁸⁴ 1419 war bereits die Pflicht eingeführt worden, Handänderungen von Immobilien über den Stadtschreiber veröffentlichen zu lassen, damit Inhaber*innen ewiger Zinsen sicherstellen konnten, dass ihr Anspruch berücksichtigt wurde.⁸⁵ Offensichtlich war die Verheimlichung von Hypotheken beim Häuserverkauf ein wiederkehrendes Phänomen. Besonders zu Krisenzeiten wie 1439 wurden Liegenschaften veräußert, um rasch an liquide Mittel zu gelangen.⁸⁶ Dabei wurden die darauf liegenden Hypotheken manchmal stillschweigend von der Immobilie gelöst, an die Verkäufer*in persönlich gebunden und dadurch kurzerhand in eine «Leibrente» umgewandelt. Im Gegensatz zur ewigen Rente unterlag diese aufgrund fehlender Ortsbindung der Fluchtgefahr und erlosch mit dem Ableben dieser Person. Daher wurde diese Praxis mehrmals verboten.

Um die Übersicht und Kontrolle über die Hypothekarverschuldung innerhalb der Stadtmauern zu erlangen und dafür zu sorgen, dass sie sich nicht hemmend auf Bauinvestitionen auswirkte, wurde der Immobilienhandel also der kommunalen Registratur und Regulierung unterworfen. Die Tatsache, dass diese finanzrechtlichen Fragen wiederholt unter dem Aspekt des baulichen Unterhalts von Privathäusern behandelt wurden, unterstreicht die Bedeutung, welche die Räte diesen Gebäuden als Wertanlage für die Allgemeinheit zumassen.

82 «[...] auconnes gens et plusours sont descoragié de maisonar et maintenir en bon estat lour maison, en tant que auconnes maison sont in chemin de derochié et cheir a terre [...]», SSRQ FR I/2/6, Nr. 293 (21.1.1420).

83 Die Praxis hat Utz Tremp, Brandmauer-Geschichten (wie Anm. 7), S. 44–45, 52 in ca. 50 Verträgen in den Notariatsregistern zwischen 1394 und 1440 nachgewiesen.

84 SSRQ FR I/2/6, Nr. 24 (8.2.1372), 293–294 (21.1.1420); Utz Tremp, Steinhäuser (wie Anm. 7), S. 22, 27.

85 SSRQ FR I/2/6, Nr. 162 (14.9.1419); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 7, fol. 54r (15.1.1509).

86 SSRQ FR I/2/6, Nr. 484 (7.5.1439).

Subventionen

Als weiteres Mittel zur Förderung des Städtebaus zeigte sich der Rat bereit, kommunale Subventionen für den privaten Häuserbau zu leisten, die meist in Form von Materialzuschüssen, seltener in Geldform entrichtet wurden. Ihnen ging wahrscheinlich eine Supplik an den Kleinen Rat – den <24er> – voraus. Solche Bauhilfen wurden explizit an die Verpflichtung zum baulichen Unterhalt der Gebäude geknüpft.⁸⁷ Nicht immer sind in solchen Subventionsausgaben Baumaterialien genannt. Inwiefern bei diesen Spenden das Ansehen und allfällige Amtsfunktionen der Bauwilligen eine Rolle spielten, gilt es noch zu ermitteln. Jedenfalls ist anzunehmen, dass die Obrigkeit auch Projekte subventionierte, die sie für die Stadtentwicklung als förderlich erachtete. Darauf könnten z. B. Beiträge in den Säckelmeisterrechnungen zur Errichtung der Häuserzeile auf der Unteren Matte Anfang des 15. Jahrhunderts hindeuten.⁸⁸ Die Sammelrubrik der <allgemeinen Ausgaben>, wo solche Bauhilfen vermerkt sind, wären dahingehend noch auszuwerten. Erst ab 1543 wurden sie in den Säckelmeisterrechnungen als Rubrik gesondert verzeichnet.⁸⁹

Weitere Fälle für die Unterstützung nichtkommunaler Bauten mit öffentlichen Mitteln stehen im Zusammenhang mit verhängnisvollen Brandschäden, deren Opfer der Rat als almosenwürdig eingestuft hatte,⁹⁰ sowie mit dem Unterhalt und Ausbau von Ökonomiegebäuden der kommunalen Regiebetriebe, die dem städtischen Bauwesen zudienten und weiter unten behandelt werden.

87 Z. B. im Rahmen des dreijährigen Anstellungsvertrags des Armbrustmachers Petermann de Duens, welchem die Stadt zugleich den Zuschuss von 40 fl. für sein geplantes Steinhaus verspricht, StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, Nr. 688 (18.7.1374), oder als Bedingung für das anfänglich zinsfreie, an das Hausbauvorhaben des Gipsers Petermann Gondri an der Lausannegasse gebundene Darlehen, StAF Stadtsachen A 361 (18.11.1517).

88 StAF SR 59 (1432a), S. 38; StAF SR 137 (1471a), S. 45.

89 «Störung an den büwe[n] vnnd geschenckt fenster», StAF SR 281 (1543a) und folgende.

90 Zehnder-Joerg, *Feuersbrunst* (wie Anm. 71), S. 70–71.

Baubetrieb

In der einsetzenden Verwaltungsdokumentation der Stadtgemeinde zeigt sich nicht nur die Regulierung des Wohn- und Ökonomiebaus, sondern auch die Entwicklung eines eigenständigen kommunalen Baubetriebs, wahrscheinlich mit architekturökonomischen Wurzeln in den obengenannten kirchlichen Bauprojekten und Grossbaustellen, deren Organisation in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts durch die Gemeinde organisatorisch und finanziell zu einer stehenden Institution verstetigt wurde (Abb. 2).

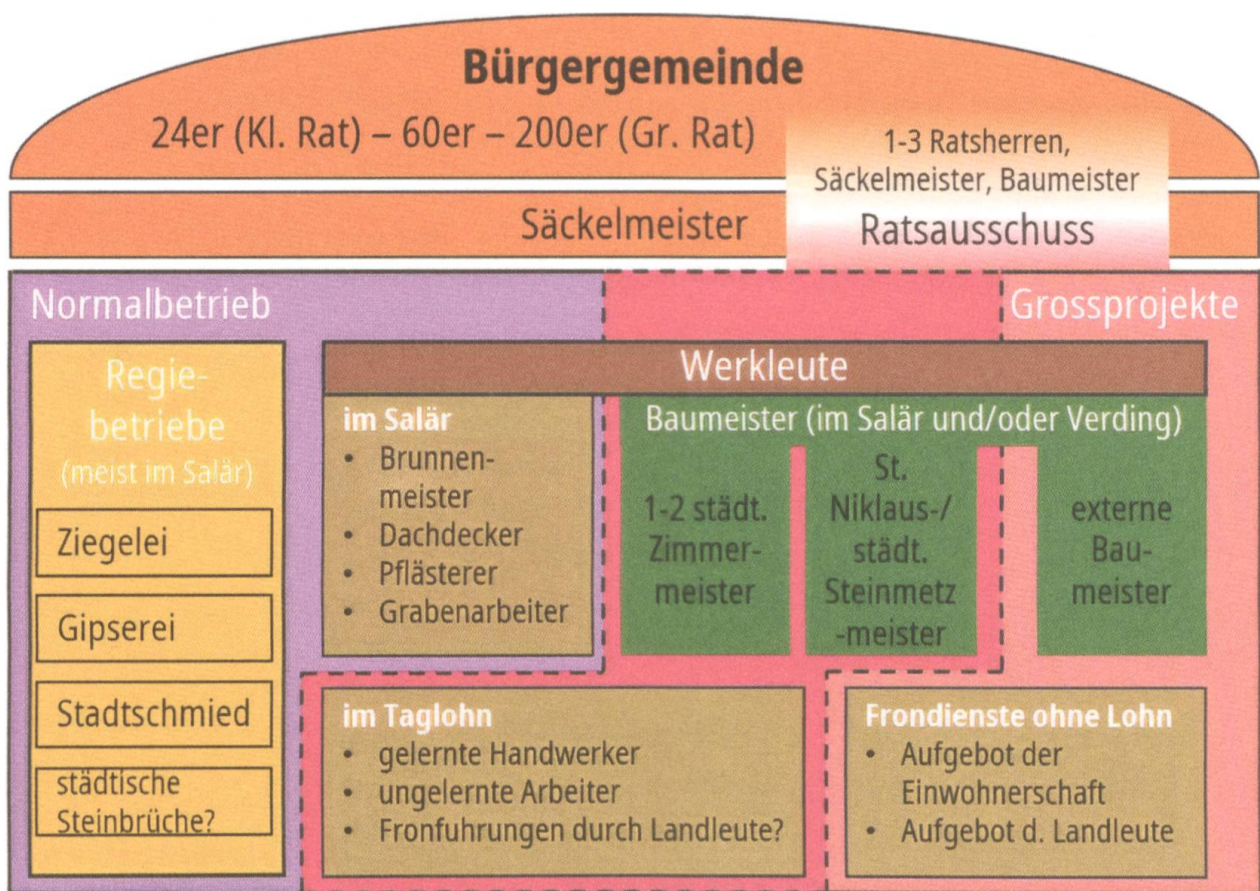


Abb. 2: Strukturschema des kommunalen Baubetriebs, ca. 1402–1490.

Gestrichelt umrahmte Fläche = gemeinsame Organisationsbereiche von Normalbetrieb und Grossprojekten.

Übergänge

Als Zeit des Übergangs zu einem institutionalisierten kommunalen Baubetrieb (<ouvra de la vila>/<statt buw>) zeigen sich ungefähr die Jahre 1360–1400.⁹¹ Eine wichtige Voraussetzung für diese Entwicklung war die kontinuierliche Finanzierung. Wie bereits seit dem Hochmittelalter wurde der Städtebau erst noch aus heterogenen Quellen gespeist. So ist einerseits die Verwendung verschiedener Bussgelder <pro utilitate aedificiorum> seit 1307 bezeugt.⁹² Weiter spendete das Kloster Hauterive 1361 und 1367 unbekannte Summen als «subsidium in fabrica et opere bastimentorum villæ nostræ Friburgi».⁹³ Zugleich nahm die Stadt wahrscheinlich ausserhalb ihres Territoriums Darlehen auf, die sie über die Erhebung einer allgemeinen Sondersteuer zurückzahlte.⁹⁴ Die oben besprochene Mauerbauordnung führte die Hälfte der Bussgelder aus der Bauregulierung «ad opus ville» zu.⁹⁵ Private Spenden sind im Fall des aus Basel eingewanderten jüdischen Arztes Jocetus bezeugt, der sich damit für die gute Aufnahme seiner Familie durch die Gemeinde bedankte.⁹⁶ Und 1378 nahm der Säckelmeister grosse interne Darlehen bei Bürgern auf, u. a. bei Johann Kurselmut.⁹⁷ Alle diese Zuwendungen flossen wohl zum grössten Teil in die Errichtung des äussersten Ringmauersystems, durch welches die Vorstädte im Osten und Süden um 1360–1418 und im Westen und Norden 1397–1420 befestigt wurden.⁹⁸ Diese Anstrengungen dürften für die Entwicklung des kommunalen Finanzwesens eine wichtige Triebfeder gewesen sein, denn immerhin machte der Baubetrieb 1402–1407 33% des gesamten Ausgabenvolumens aus.⁹⁹ Der

91 Ungefähr auf denselben Zeitraum weisen auch die archäologischen Ergebnisse hin, Bourgarel, *Fortifications* (wie Anm. 4), S. 120.

92 Louis Dupraz, *Les institutions politiques jusqu'à la constitution du 24 juin 1404*, in: Société d'histoire du canton de Fribourg, *Deutscher geschichtsforschender Verein des Kantons Freiburg* (Hg.), *Fribourg – Freiburg. 1157–1481*, Freiburg i. Ü. 1957, S. 54–130, hier 122.

93 Romain Werro (Hg.), *Recueil Diplomatique du canton de Fribourg* 3, Freiburg i. Ü. 1841, Nr. 194 (1.1.1361). Ähnlich Justin Gumy (Hg.), *Regeste de l'abbaye de Hauterive de l'ordre de Cîteaux depuis sa fondation en 1138 jusqu'à la résignation de l'abbé d'Affry 1449*, Freiburg i. Ü. 1923, Nr. 1488 (12.3.1367); Marcel Strub, *Les monuments d'art et d'histoire du canton de Fribourg I. La ville de Fribourg. Introduction, plan de la ville, fortifications, promenades, ponts, fontaines et édifices publics*, Basel 1964 (*Les Monuments d'art et d'histoire de la Suisse* 50), S. 132–133.

94 SSRQ FR I/2/6, Nr. 6 (24.2.1364).

95 SSRQ FR I/2/6, Nr. 23 (19.10.1365).

96 30 fl. flor. «pro eor[um] com[m]uni edificio seu necessitate», StAF Stadtsachen A 76 (Aug. 1370).

97 200 lb. laus. «ad opus ville», StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, fol. 294r (3. und 16.9.1378).

98 Strub, *Édifices publics* (wie Anm. 93), S. 147–186; Longoni, *Saanehochwasser* (wie Anm. 33), S. 71–75; Bourgarel, *Fortifications* (wie Anm. 4), S. 77–97.

99 Berechnung nach den Zahlen, die Robbiani, *Comptes* (wie Anm. 6), S. 95–96 erhoben hat.

Finanzierung des Baubetriebs kann hier nicht weiter nachgegangen werden, da sie gänzlich in die Gemeindefinanzen integriert war, deren Einnahmeseite bisher einer Untersuchung harrt.

Die Ausgaben für jene Infrastrukturprojekte sind auf frühesten Baurechnungen der Stadt zusammen mit jenen des Kirchenmeiers von St. Nikolaus im ersten der sogenannten «Rotbücher» überliefert.¹⁰⁰ Sie zeigen im Grunde bereits dieselbe durch den Säckelmeister verwaltete vertragliche Auftragsstruktur des tranchenweise abgegoltenen Verdings für Werkmeister, wie sie seit dem 15. Jahrhundert deutlich hervortritt. Andere Baubereiche waren noch quasi hochmittelalterlich organisiert, wie der 30-jährige Brückenunterhaltsvertrag der Stadt mit Johannes Divitis und Johannes de Tors von 1353 bezeugt. Diese und ihre Erben sollten etwa alle vier Jahre die Fahrbahnen der drei Holzbrücken erneuern, im Ehrenamt auf eigene Kosten und Gefahr.¹⁰¹ Darin zeigen sich noch Reste der auf die Handfeste zurückgehenden Institution, welche solche Bauaufgaben – hier bezogen auf die Torbrücken über die Verteidigungsgräben – Bürgern anvertraute, die über einen guten Leumund und entsprechende Finanzmittel verfügten.¹⁰² 1402 war der Unterhalt aller Land- und Flussbrücken bereits in die kommunale Bauverwaltung übergegangen, wohl im Zuge des Bürokratisierungsschubs, der mit der Konstitutionalisierung seit 1347 angestossen und seit der Einrichtung des Neustadtbaners 1392 noch verstärkt wurde.¹⁰³

Die Säckelmeisterrechnungen, die 1402 einsetzen, attestieren zugleich eine kohärente Finanzverwaltung wie auch einen ausdifferenzierten kommunalen Baubetrieb. Der Säckelmeister, dessen Amt um 1336 entstand, hatte als oberster Rechnungsführer die Übersicht über fast alle Geldströme in der Gemeinde, nahm die Einnahmen aller Steuereinzahler entgegen und war Hüter des Stadtschatzes.¹⁰⁴ Da

100 Armand Claude, *Das erste Freiburger Rotbuch. Stadtrechnungsbuch 1376–1436*. Dissertation an der Universität Freiburg, Freiburg i. Ü. 1972, S. 105, 110.

101 «[...] de quercu bene et competenter manutenere, et sub eodem periculo quo hactenus vexilliferi nostri ratione custodie coperture dictorum pontium tenuerunt, prout continetur in nostris libertatibus de janitoribus nostris [...]», SSRQ FR I/2/6, Nr. 16 (17.4.1353). Davor hatten also bereits die Venner diese Aufgabe innegehabt.

102 Im Gegenzug waren sie steuerbefreit, Pascal Ladner, *Die Handfeste von Freiburg im Üchtland*. Einleitung und Edition, in: Hubert Foerster, Jean-Daniel Dessonnaz (Hg.), *Die Freiburger Handfeste von 1249. Edition und Beiträge zum gleichnamigen Kolloquium 1999*, Freiburg i. Ü. 2003 (Scriinium Friburgense 16), S. 11–247, hier Nr. 89.1–2.

103 Dupraz, *Institutions* (wie Anm. 92), S. 111–117; Ammann-Doubliez, *Ordonnances* (wie Anm. 38), S. 37–41.

104 Robbiani, *Comptes* (wie Anm. 6), S. 31–32, 55.

die Einnahmen in den unterschiedlichen Zins- und Steuerbüchern einzeln verzeichnet waren, wurden sie nur in aggregierter Form in die Säckelmeisterrechnungen übertragen,¹⁰⁵ während hingegen die Ausgabetätigkeit durchwegs in thematische Rubriken eingeteilt und hoch aufgelöst dargestellt sind – alles in der Rechenwährung Lausanner Pfund. Die Einträge betreffend Bauaktivitäten beinhalten Namen der Handwerksmeister, Anzahl geleisteter Arbeitstage, Art und Menge von Baumaterial, Werkzeug und Baumaschinen, Prozesse der Bauplanung und -abnahme. Sie können im 15. Jahrhundert zum grössten Teil den entsprechenden Baustellen zugeordnet werden, danach praktisch nur noch über die Gutrechnungsbücher.¹⁰⁶

Dadurch, dass der Säckelmeister (‹tresoreir›) mit den Regiebetrieben und den Werkleuten ihre Leistungen – darunter auch selbständig erworbenes Baumaterial – persönlich abrechnete und sämtliche Saläre und Löhne auszahlte, gehörte er zu den obersten Verwaltern des kommunalen Bauwesens. Das bedeutet aber nicht, dass er darüber frei verfügt hätte. Denn einerseits musste auch er halbjährlich die Haushaltsrechnung vor dem Rat ablegen und andererseits unterlag der Beschluss betreffend die kommunalen Bauunternehmungen der Gemeinde. So entschieden alle drei Räte – der 24er, der 60er und der 200er – per Mehrheit, über den weiteren Verlauf des sich in den 1420er-Jahren im Bau befindlichen zweiten Kaufhauses¹⁰⁷ und 1463 über den grossen Plätzebau,¹⁰⁸ während der Bau des Brunnens am Liebfrauenplatz¹⁰⁹ 1428 ohne den Grossen Rat sanktioniert wurde.

Organisation

Auch über die Bauorganisation von Gebäuden und technischen Anlagen, die im Namen der Stadtgemeinde errichtet wurden, hatten die Räte die Oberhoheit. Für grössere Projekte wurden jeweils eigene Ausschüsse gewählt, bestehend aus einem bis drei Ratsmitgliedern (‹buwherren›), welche das Unternehmen gegenüber der Gemeinde vertraten, vorbereiteten und überwachten.¹¹⁰ Eng an diese Ad-hoc-Gremien gebunden waren auch der Säckelmeister für die Finanzplanung sowie seit

105 StAF SR 1–551^{bis} (1402–1798); Robbiani, Comptes (wie Anm. 6), S. 57–63, 181–187.

106 StAF Gutrechnung 1–21 (1493–1775).

107 SSRQ FR I/2/6, Nr. 316 (21.5.1423), 352a (27.[6?].1427).

108 SSRQ FR I/2/6, Nr. 631 (21.2.1463).

109 SSRQ FR I/2/6, Nr. 352g (17.5.1428).

110 Peter Boschung, Die Entstehung des Zollamtes Sensebrück, in: FG 48 (1957–1958), S. 5–96, hier 28–31; Longoni, Rathausplatz (wie Anm. 80), S. 37, 39.

dem 15. Jahrhundert der Stadtwerkmeister (<maistre de l'ovra>/<werckmeister>) bzw. Stadtbaumeister (<statt buwmeister>) für die technische Planung und die Bauleitung. Die Kompetenzverteilung fiel je nach Projekt unterschiedlich aus, da sie stets den Fähigkeiten, Mitteln und Beziehungen der involvierten Akteure angepasst wurde. Grössere Bauten wurden mit der Grundsteinlegung eingeleitet.¹¹¹ Ihre Bauabnahme durch den Bauausschuss, Schultheiss, Venner und weitere mündete bereits zuvor in Gratifikationen in Form von Wein oder Kleidungsstücken.

Die Säckelmeisterrechnungen verzeichnen seit 1402 für den Normalbetrieb durchwegs Angestellte im Baubereich, die gleich wie andere Amtsleute jeweils vierteljährlich an Fronfasten ein Salär erhielten. Bis ins 16. Jahrhundert sind hier ausser dem städtischen Zimmermeister und Steinmetzmeister zudem städtische Dachdecker, Gipser, Ziegler, Schmiede, Brunnenmeister und Grabenarbeiter zu finden, um die einschlägigsten zu nennen. Obwohl die Verstetigungstendenz des kommunalen Baubetriebs langfristig eindeutig ist, variierte die Anzahl der Angestellten über die Zeit und gewisse wurden zwischenzeitlich nicht auf diese Weise angestellt, wie Stichproben zeigen.¹¹²

Werkleute

Die ein bis zwei städtischen Zimmermeister (<chappuis de la ville> / <statt zimmermann>) fallen als besonders beständige Anstellung auf. In ihrer Funktion als Stadtwerkmeister schworen sie jährlich, kostengünstig zu bauen, über ihr von der Stadt geliehenes Werkzeug sowie den Handel mit Baumaterial Buch zu führen und neue Arbeitskräfte nur mit Bewilligung des Säckelmeisters einzustellen.¹¹³ Sie führten zusammen mit untergebenen Werkleuten jährliche Unterhaltsarbeiten an Kommunalbauten in Eigenregie aus, bearbeiteten aber auch Werkaufträge für die Stadt. Das beinhaltete auch, Zimmergesellen zusammen mit Tagelöhnern und Fronbauern Bauholz in den Wäldern rüsten zu lassen.¹¹⁴ Städtische Steinmetzmeister (<statt steinmetz>) tauchen erst gegen Ende des 15. Jahrhunderts als im Salär bezahlte Amtsleute auf,¹¹⁵ obwohl sie als Steinbrecher seit dem 14. Jahrhundert zunehmend standardisierte Bausteine aus den Felsen schlugen und auf den kommunalen

111 Z. B. beim Neubau der Bernbrücke, StAF SR 248 (1526b), fol. 21r, 22v.

112 Für die Jahre 1414, 1448, 1461 und 1476, Robbiani, Comptes (wie Anm. 6), S. 81–85. Weiter StAF SR 162 (1483b), fol. 89r–92r; StAF SR 240 (1522b), fol. 59r–66v; StAF SR 296 (1550b), fol. 69r–72r.

113 StAF Stadtsachen A 139, S. 33, 61 (1428–1429); StAF Stadtsachen A 322, S. 48–49 (ca. 1483).

114 Robbiani, Comptes (wie Anm. 6), S. 105–106.

115 Zurich, Maison bourgeoise (wie Anm. 2), S. xxxi–xxxii.

Baustellen stets präsent waren.¹¹⁶ Berücksichtigt man die Bauunterbrechung an der St. Nikolauskirche 1351–1390,¹¹⁷ erscheint es wahrscheinlich, dass die Steinmetzen der Bauhütte, die ja auch der Gemeinde gehörte, zeitweise für den Neubau der östlichen Ringmauer requiriert wurden und sich erst dann wieder dem Kirchenbau zuwandten. Die Hütte stand wohl nach 1400 zugleich noch für kommunale Profanbauten zur Verfügung und wurde gegen Ende des Kirchturmbaus um 1480 zum Rest des kommunalen Bauwesens geschlagen.¹¹⁸ Erst seit ca. 1477 wurde den Stadtwerkmeistern für den Normalbetrieb zusätzlich ein Stadtbaumeister vorgesetzt.¹¹⁹ Anfänglich war das einer der städtischen Zimmermeister, im 16. Jahrhundert tendenziell ein Steinmetz.¹²⁰ Der Entwicklung mag die Ausdehnung baulicher Tätigkeit der Gemeinde in ihrem Territorium zugrunde liegen, welche in den Stadtrechnungen zu beobachten ist.¹²¹ Für grössere Vorhaben wurden externe Spezialisten als Baumeister eingestellt, z. B. der «magister machinarum» Albert Sang aus Burgau bei Ulm, der Anfang der 1340er-Jahre ziemlich sicher die Verteidigungsanlagen der durch die Berner eingeäscherte Galternvorstadt ausbaute,¹²² oder der Zürcher Baumeister Hans Felder d. J., der den Bau des Neuen Rathauses 1506–1522 leitete.¹²³

Alle diese Baumeister konnten je nach Auftrag des Rates zugleich Funktionen des Bauunternehmers, Architekten und Bauingenieurs erfüllen.¹²⁴ Sie verfügten

116 Bourgarel, Fortifications (wie Anm. 4), S. 92.

117 Heinzelmann, Bauphasen (wie Anm. 21), S. 39–40. D. h. die dezidierte Wiederaufnahme der Arbeiten am Gebäude erfolgte nicht mit der ersten Serie der Kirchenmeierrechnungen ab 1379, Gasser, Längsbau (wie Anm. 12), S. 52, sondern mit der zweiten Serie ab 1391, Claude, Rotbuch (wie Anm. 100), S. 110.

118 Einer der ersten Fronfastenlöhne «Meister Guill[aume] dem Steinhouwer zuo Sanct Niclaus», StAF SR 162 (1483b), fol. 91v, später nur noch z. B. «Hanns [Felder d. J.] dem Steinhouwer», StAF SR 218 (1511b), fol. 64r.

119 Sein Schwur erstmals festgehalten in StAF LA 114, fol. 22r (1503).

120 Zurich, Maison bourgeoise (wie Anm. 2), S. xxx.

121 Martin Körner, Les répercussions de l'expansion territoriale sur les finances publiques fribourgeoises au XVI^{ème} siècle, in: Gaston Gaudard, Carl Pfaff und Roland Ruffieux (Hg.), *Fribourg: Ville et Territoire. Aspects politiques, sociaux et culturels de la relation ville–campagne depuis le Bas Moyen Age. Actes du Colloque universitaire pour le 500^e anniversaire de l'entrée de Fribourg dans la Confédération*, Freiburg i. Ü. 1981, S. 124–138, hier 129–130.

122 StAF Stadtsachen A 22 (06.08.1341); StAF Stadtsachen A 23 (19.5.1342).

123 Gilles Bourgarel, Von der Kornhalle zum Regierungssitz. 1502–1522, 1530–1531, in: Lauper, Python, Rathaus (wie Anm. 27), S. 44–52, hier 45–51.

124 Rüffer, Grossbaustellen (wie Anm. 23), S. 84–87. Zur ausgedehnten Tätigkeit von Marmet Bollion, städtischer Zimmermeister 1451–1472 und zwischendurch auch Quartierbaumeister Hübner, Brückenbau (wie Anm. 52), S. 282–283.

über persönliche Beziehungen zur Akquirierung von Bauland, spezieller Baustoffe und weiterer Fachleute und konnten je nach Ausbildung entwerfen und Baumaschinen – z. B. Hebevorrichtungen oder Pfahlhämmer – bauen. Sie mussten den Bau hauptsächlich mit dem Säckelmeister planen, das erforderliche Material beschaffen, die Arbeitsabläufe der beteiligten Werkleute koordinieren und wöchentlich mit jenem abrechnen.¹²⁵ Dieser Katalog umfasst die möglichen Verantwortungsbereiche der Baumeister, aber in der Praxis wurden damit je nach Eignung weitere Ratsherren, Amtsleute oder Werkleute betraut. Die Konditionen wurden in Werkverträgen (‹tascho› / ‹verding›) festgehalten, die der Säckelmeister mündlich oder bei grösseren Investitionsrisiken die Stadt mit den Handwerksmeistern schriftlich schloss.

Die Hauptlast der Arbeit im kommunalen Baubetrieb lag freilich bei den gewöhnlichen Werkleuten, welche erst ab 1503 jährlich vereidigt wurden.¹²⁶ Sie arbeiteten in kleinen Gruppen bestehend aus einem bis drei Meistern und ungefähr einem bis vier Gesellen oder weiteren ungelernten Tagelöhnern (‹manovre› / ‹tagwanner›) unter Aufsicht des verantwortlichen Baumeisters. Inwiefern sie ausser der Arbeit für die Gemeinde weiteren Werkstätten angegliedert waren und in welchem Verhältnis sie zu anderen Werkleuten ihrer Zunft standen, ist den Quellen nicht zu entnehmen.¹²⁷ Dass ihre Entlohnung zumindest zeitweise prekär war und sie mehr Aufträge annehmen mussten, als sie im Stande waren, sauber zu erledigen, lässt sich erahnen. Denn diese Praxis wurde den Zimmerleuten und Steinmetzen 1433 zum Schutz ihrer privaten Auftraggeber verboten,¹²⁸ und 1450 wurden die Handwerksmeister zur gerechten Entlohnung ihrer Gesellen angehalten.¹²⁹ Erst im 16. Jahrhundert adressierten Arbeiterschutzklauseln die mangelnde Entlohnungsdisziplin von Auftraggeber*innen.¹³⁰

125 Bezüglich Flussbauten Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 24–25, 103. Ferner sehr ausführlich zum Bauprozess der ersten Sensebrücke 1467–1472 Boschung, Sensebrück (wie Anm. 110), S. 27–60.

126 StAF LA 114, fol. 39v–40r (1503).

127 Die fortwährende Tradition einzelner Werkstätten ist angesichts vieler wiederkehrender Steinmetzzeichen in Bürgerhäusern, in der St. Nikolauskathedrale, in Verteidigungstürmen und im Neuen Rathaus seit dem 14. Jh. anzunehmen, aber noch nicht geklärt, Bourgarel, Fortifications (wie Anm. 4), S. 104–105, 121–122; Bourgarel, Steinmetzzeichen (wie Anm. 27).

128 SSRQ FR I/2/6, Nr. 400 (5.1.1433).

129 StAF Stadtsachen A 226 (19.3.1450).

130 StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 8b, fol. 25v (1539).

Frondienste in Form von Grossaufgeboten von Stadtbewohner*innen und Landleuten waren nur bei Grossbaustellen nötig, insbesondere wo tiefbauliche Massnahmen mit Aushüben und Aufschüttungen grosser Erd- und Steinvolumen erforderlich waren, so z. B. beim Ausbau des Mottawehrs 1480–1482¹³¹ oder bei der Nivellierung von St. Georgsplatz, Grabensaal und Liebfrauenplatz 1463–1467,¹³² wobei hier die Weibel und Venner, die Baustellenkoordination übernahmen.

Regiebetriebe

Zu den frühesten Verträgen im Baubereich gehören Arrangements der Gemeinde mit Handwerksmeistern, die sich verpflichteten, die Stadt kontinuierlich mit grundlegenden Baustoffen und -teilen zu versorgen.¹³³ Die Stadt liess ihnen gewisse dazu erforderliche Gebäude und rechnete ihre Leistungen über die Gemeindekasse ab. In wirtschaftswissenschaftlichem Sinne waren sie also «Regiebetriebe».¹³⁴

So bezog 1343 Konrad Ziegler aus Zürich die Ziegelei («tiollery») der Stadt vor dem Berntor, wobei er zugleich die Bauhütte der St. Nikolauskirche belieferte.¹³⁵ 1367 übernahm Ulin Furer den Gebäudekomplex, der neben Wohnräumen einen Brennofen und eine Ziegelscheune beinhaltete.¹³⁶ Bis 1380 war diese auf den Schönberg umgezogen.¹³⁷ Zu den Betriebskonditionen gehörten für die Feuerung ein Schlagrecht im angrenzenden Wald sowie die Pflicht zum Unterhalt des Weges in die Stadt, denn die Führung dieser zerbrechlichen Ware war heikel. 1455 im Vertrag mit dem Baselbieter Hans Tenniker wurden zudem Art, Anzahl und Preise der in der Scheune vorrätig zu haltenden Bauziegel definiert.¹³⁸ Diese Vertragsbestimmungen wurden dann nach 1500 kompilatorisch zu einer Zieglerordnung verdichtet.¹³⁹ Im 16. Jahrhundert wird neben jener auf dem Schönberg eine zweite

131 Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 53, 65.

132 Longoni, Rathausplatz (wie Anm. 80), S. 39.

133 Dupraz, Institutions (wie Anm. 92), S. 127.

134 Alexander Hennig, Willy Schneider, Isabelle Proeller und Tobias Krause, Regiebetrieb, Version vom 19.2.2018, in: Claudia Rosenbaum, Isabella Hanser (Hg.), *Gabler Wirtschaftslexikon Online. Das Wissen der Experten*, Wiesbaden 2009, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/regiebetrieb-45840/version-269128> (22.2.2024).

135 SSRQ FR I/2/6, Nr. 12 (Juli 1343); StAF Stadtsachen A 34 (22.7.1343).

136 SSRQ FR I/2/6, Nr. 25 (April 1367).

137 Strub, Édifices publics (wie Anm. 93), S. 53.

138 StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, Nr. 675 (15.3.1454).

139 StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 7, fol. 86r–88v (um 1505).

Ziegelei auf den Plätzen beim Weihertor genannt.¹⁴⁰ Es ist anzunehmen, dass diese Ziegeleien einen beträchtlichen Teil der Kunstbausteine herstellte, welche in der Stadt verbaut wurden. Verwendet wurden Ziegelprodukte damals auf Dächern, in Gewölben,¹⁴¹ auf Innenböden¹⁴² oder in Öfen,¹⁴³ aber nicht für tragende Wände. Zusätzlich wurden Ziegel importiert.

Einnahmen des Säckelmeisters aus dem Kalkverkauf sind zwar bereits ab 1385 verzeichnet,¹⁴⁴ aber die erste Gipserei (‹gysseri›) der Stadt lässt sich erst 1405 fassen.¹⁴⁵ Sie befand sich bei Praroman und wurde 1405 an Martin de Veray für den Jahreszins von 20 Schilling verliehen inkl. Kalkofen, zugehöriger Ökonomiegebäude, Reben und Holzschlagrecht. Möglicherweise eine andere Gipserei kaufte 1433 Meister Jannin, dem die Gemeinde eine angrenzende Parzelle einräumte und den sie bis 1448 einstellte.¹⁴⁶ Beide sollten einen Waldweg unterhalten und die Stadt zu einem Fixpreis von 10 Schilling pro Mulde beliefern. Der erstgenannte Betrieb beinhaltete gemäss Franz Gurnel auch eine Gipsgrube, aber im Übrigen bleibt die Herkunft des Rohstoffs offen. Zum Einsatz kam der gebrannte Kalk hauptsächlich bei der Herstellung von Mörtel für Fachwerk-, Naturstein- und Ziegelmauern.

Für den Stadtschmied (‹favre de la ville›) sind keine Arbeitsverträge überliefert. Der Säckelmeister rechnete seine Dienste für die Stadt aber halbjährlich mit ihm ab.¹⁴⁷ Die Werkstatt besass er wohl selber und führte neben seiner Anstellung bei der Stadt als Unternehmer möglicherweise weitere Aufträge aus. Für die Stadt verrichtete er z. B. Schlossereiarbeiten und lieferte unterschiedliche Nägel, Spiesse

140 StAF SR 237 (1521a), fol. 62v; StAF SR 240 (1522b), fol. 60r; StAF SR 248 (1526b), fol. 70r–71v.

141 Z. B. im Keller des Weissgerberzunfthauses in der Au, *FHA* 5 (2003), S. 233–234, oder in den Vorratskammern des zweiten Kaufhauses, SSRQ FR I/2/6, Nr. 316 (21.5.1423).

142 Bodenfliesen z. B. 1475 in der Schule am Liebfrauenplatz, 1527 im Kornhaus nebenan, Bourgarel, Guex, Lauper, Place (wie Anm. 81).

143 Seit dem 15. Jh., *FHA* 12 (2010), S. 165.

144 Claude, Rotbuch (wie Anm. 100), S. 107–109.

145 StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, Nr. 704 (30.4.1405).

146 SSRQ FR I/2/6, Nr. 414 (19.08.1433). Dieser verbaute sein Produkt gleich eigenhändig in den Verteidigungsanlagen, die im Zuge der Vorbereitungen für den Krieg gegen Savoyen und Bern ausgerüstet wurden, StAF SR 81a (1443a), S. 96; StAF SR 83 (1444a), S. 49–50; StAF SR 90 (1447b), S. 255–256.

147 Zusätzlich beschwor er jährlich, die Hohlmasse und die Eisengewichte zu verifizieren, StAF Stadtsachen A 139, S. 33, 61 (1428–1429); SSRQ FR I/2/6, Nr. 507 (15.03.1441); StAF Stadtsachen A 322, S. 48 (ca. 1483); StAF LA 114, fol. 41r–v (1503).

und Werkzeug wie Pickel und Steinzangen, die er auch reparierte.¹⁴⁸ Entgegen der verbreiteten Forschungsmeinung wurden die Schmiede 1406 zum Zweck des Brandschutzes nicht aus der Stadt verbannt, sonst hätte die seit 1392 eingemeindete Schmiedgasse kaum ihren Namen erhalten, der ab 1416 bezeugt ist.¹⁴⁹ Die betreffende Ordnung bezieht sich lediglich auf Giessereien (<fundues>), die wie Ziegeleien und Gipsereien heissere Öfen benötigten und als besonders feuergefährlich galten.

Baumaterial

Der überwiegende Teil des Bauholzes für den kommunalen Städtebau entstammte den Wäldern in der Alten Landschaft in den Auen der Saane, auf dem Schönberg, bei Tifers (Seeli), Schmitten (Tann), Bundtels, Givisiez (La Faye), Corminboeuf (Verdilloud) und südlich der Stadt bei Pierrafortscha (Le Claru), Marly, Villars-sur-Glâne (Planafaye), Hauterive, Illens und La Roche (Brunisholzena?, Burgerwald).¹⁵⁰ Was auf der Saane transportiert werden konnte, wurde geflösst, da städtische Fuhrungen aufwändig und selbst im Frondienst durch die Landleute (<riedo>, <gaignour>), die dazu von den Weibeln aufgerufen wurden, begrenzt waren.¹⁵¹ Verbote gegen die eigenmächtige Ausbeutung dieser Ressourcen, gegen welche v. a. die Bannwarte Ermittlungen führten, sind zahlreich.¹⁵² Der Hauptgrund lag darin, dass eine gewisse freie Waldnutzung durchaus erlaubt und für die Bevölkerung existenziell war, u. a. zum Heizen. So durften die Strauchhölzer Haselbusch, Wacholder und Schwarzdorn von allen im Freiburger Territorium frei geerntet werden,¹⁵³

148 Robbiani, Comptes (wie Anm. 6), S. 107–108.

149 SSRQ FR I/2/6, Nr. 148 (18.12.1406); Max Bürgisser, *Die Strassennamen Freiburgs im Mittelalter*. Akzessarbeit am Mediaevistischen Institut der Universität Freiburg, Freiburg i. Ü. 1975, S. 23–24.

150 SSRQ FR I/2/6, Nr. 61 (10.02.1373); Robbiani, Comptes (wie Anm. 6), S. 103–107; Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 65–66. Reservierung «pour seccourir la ville en cas de neccessité» und für «maisonnemans de la ville», SSRQ FR I/2/6, Nr. 638 (15.2.1465).

151 Z. B. Rekrutierung von Fuhrleuten aus ca. 53 Dörfern und Weilern für den Neubau des Grossen Bollwerks 1490–1496, erstmals einzeln mit Namen aufgeführt, StAF Stadtsachen A 494a–b (nach 1490).

152 Waldfrevel allgemein, SSRQ FR I/2/6, Nr. 154 (16.7.1408), 452 (14.01.1438), 483 (7.5.1439); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 8b, fol. 44r, 48r (1539). Organisierte Übertretungen inkl. gezieltes Fällen von Obstbäumen als Kampfmittel der Landleute gegen die Steuer, welche die Stadtregierung für den Kauf der thiersteinischen Lehen erhoben hatte, SSRQ FR I/2/6, Nr. 312 (8.6.1422), 313 (27.7.1422). Ähnlich in Illens und Montagny, StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 6, fol. 160r (7.1.1492).

153 SSRQ FR I/2/6, Nr. 452 (14.1.1438).

während die Einwohner*innen der Stadt auch Bäume ausser Tannen und Eichen schlagen durften¹⁵⁴ – z. B. Buchen – mit Vorbehalt der besten Stämme für den kommunalen Baubetrieb.¹⁵⁵ Kindern war auf Baustellen das Sammeln von Holzspänen gestattet.¹⁵⁶ Die neue wirtschaftliche Erschliessung des weiter entlegenen Waldes am Nordhang zwischen Chrüzflue und Käsenberg 1429,¹⁵⁷ die Verpflichtung von Bürgern zum Antrag auf Schlägerung 1465¹⁵⁸ und die Verwendung von Bauholz aus den (vielleicht zuvor genannten) Bergen 1480¹⁵⁹ verweisen womöglich auf sinkende Holzvorräte.

Die geologische Prädisposition des Freiburger Gründungsstandortes ermöglichte einen relativ einfachen Zugriff auf den Sandstein der Oberen Meeresmolasse, der sich an den durch Saane und Galtera geschaffenen, bis zu 80 m hohen Steilwänden darbot. Als Produkt chemischer Ausfällung sind ausserdem zwischen Freiburg und Corpataux (u. a. Illens),¹⁶⁰ aber auch an der Glâne (Les Muéses)¹⁶¹ stellenweise Schichten von Kalktuff eingelagert. Dieser kam im Spätmittelalter häufig zum Einsatz, aufgrund seiner Feuchteresistenz besonders im Tiefbau, bei Fundamenten gegebenenfalls in Kombination mit Geröllsteinen. Als erster wird 1359 der Sandsteinbruch im natürlichen Verteidigungsgraben des Walrisses genannt, der dadurch oberhalb des ersten Murtentors Richtung Neue Gärten vergrössert wurde.¹⁶² Steinschnitte für den Eigengebrauch versuchte die Gemeinde ebenfalls zugunsten des kommunalen Baubetriebs einzuschränken, so 1392 auf gewissen Allmendweiden ausser bei vorgängiger Bewilligung und 1417 im Graben des Mont Revers bei der Liebfrauenbrücke.¹⁶³ Ab 1428 war der Abbau ausser im Rahmen der kommunalen Bausubventionierung nur noch rechtsufrig im Verteidigungsgraben am Stadtberg Richtung Roter Turm gestattet, und 1443 wurde er grösstenteils an die Südwand der Galternschluchtmündung unterhalb von

154 SSRQ FR I/2/6, Nr. 323 (10.2.1424).

155 SSRQ FR I/2/6, Nr. 436 (6.6.1436 oder 1437).

156 SSRQ FR I/2/6, Nr. 418 (16.2.1434).

157 SSRQ FR I/2/6, Nr. 356 (22.8.1428); StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, Nr. 742 (o. J.), 755 (24.7.1429). Die Konvertierung dieses ehemaligen «Schwarzwaldes» versuchten einige aus Muschels und Tscherlu in Kooperation mit Bannwart Jorie gezielt zu ignorieren.

158 SSRQ FR I/2/6, Nr. 638 (15.2.1465).

159 Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 66.

160 Roland Bollin, *Pierres naturelles à Fribourg*, Freiburg i. Ü. 1996 (Pro Fribourg 112), S. 18, 25, 83.

161 StAF SR 134 (1469b), S. 67.

162 StAF Stadtsachen A 51b (10.4.1359).

163 SSRQ FR I/2/6, Nr. 99 (22.10.1392), 276 (3.6.1417).

Dürrenbühl verlagert.¹⁶⁴ Gewiss nicht toleriert wurde der Weiterverkauf solcher Baustoffe.¹⁶⁵ Dieser war nur den städtischen Werkleuten gestattet. Aber zumindest der Abbau für den Eigenbedarf wurde bis mindestens in die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts praktiziert. Über die genannten Orte hinaus bauten Steinbrecher für den kommunalen Baubetrieb Sandstein ab in der Au des Grabensaals, auf der Oberen Matte und vor der Stadt am natürlichen Verteidigungsgraben des Pertuis, an der Motta, am Pilettes- und am Pérolles-Graben sowie an der Südwand des Bisembergs zwischen Magerau und Bürglen.¹⁶⁶ Bei grösseren Bauprojekten liess die Gemeinde auch Stein im näheren Umkreis der Stadt (u. a. Tifers) kaufen und herführen¹⁶⁷ und im 16. Jahrhundert Kalksteine aus dem Solothurner Jura, dem Seeland (La Molière, Mont Vully) oder den Walliser Alpen importieren.¹⁶⁸

Auf weitere Baumaterialien wie Sand und Kies kann an dieser Stelle nicht eingegangen werden. Einzig erwähnt sei noch der Lehm. Bereits 1369 wurde die Entnahme von Erde auf den Matten verboten und die Nutzung von Lehmgruben konzessioniert.¹⁶⁹ Dies zeigen im ersten Drittel des 15. Jahrhunderts die Nutzverträge zur Entnahme vor dem Romont- und dem Weihertor sowie unterhalb einer Käserei zum Bau neuer Färbereien zwischen Belsaix und Neuen Gärten.¹⁷⁰

Als permanenter Hauptlagerort für Baumaterial etablierte sich längerfristig die Untere Matte, die in der Vormoderne ein ausgesprochenes Werkareal bildete, ab 1417 mit dem Werkhof, der 1556 bedeutend vergrössert wurde, und mit Schiffbauwerkstatt, erwähnt 1471 und seit 1525 in kommunalem Besitz.¹⁷¹ Im Werkhofgebäude wurde Baumaterial ständig vorrätig gehalten und in und um ihn herum Bauteile handwerklich vorgefertigt, wie der über 130 cm mächtige Boden bezeugt, der sich aus den Abfällen über 400 Jahre gebildet hat. Das im Mittelalter

164 SSRQ FR I/2/6, Nr. 367 (13.12.1428), 533 (28.12.1443).

165 Holz, SSRQ FR I/2/6, Nr. 154 (16.7.1408). Stein, SSRQ FR I/2/6, Nr. 285 (18.3.1422).

166 Robbiani, Comptes (wie Anm. 6), S. 108–110; Longoni, Saanehochwasser (wie Anm. 33), S. 66; Völkle, Werkzeuge (wie Anm. 28), S. 77.

167 StAF Stadtsachen A 494a (nach 1490); Bollin, Pierres (wie Anm. 160), S. 18, 75–76.

168 Bollin, Pierres (wie Anm. 160), S. 33, 79; Longoni, Rathausplatz (wie Anm. 80), S. 39.

169 SSRQ FR I/2/6, Nr. 33 (18.3.1369).

170 SSRQ FR I/2/6, Nr. 171 (4.4.1410); StAF Stadtsachen A 165 (05.08.1424); StAF Stadtsachen A 171 (19.5.1429). Der städtische Ziegler war angewiesen, seinen Grundwerkstoff in Tifers zu besorgen, StAF Gesetzgebung und Verschiedenes 5b, Nr. 675 (15.3.1454).

171 Jeanne Niquille, La navigation sur la Sarine, in: *Schweizerische Zeitschrift für Geschichte* 2 (1952), S. 206–227, hier 209–210; Gilles Bourgarel, François Guex und Aloys Lauper, *Planche Inférieure* 14. *Le Werkhof*, Freiburg i. Ü. 2002 (Les Fiches Ville de Fibourg 14).

noch relativ sanft abfallenden Ufer an der Bucht unterhalb der Mittleren Brücke war geeignet zur Landung des Bauholzes, das aus den Auen flussaufwärts und aus dem Wald von Illens die Saane hinuntergeflösst wurde. Grundsätzlich ist aber hervorzuheben, dass bei grösseren Bauprojekten das zu verbauende Material von aussen angeliefert und gleich bei der Baustelle gelagert und bearbeitet wurde. Grossbaustellen wie für die Arbeiten am Heinrichsturm seit 1410¹⁷² oder die Platzumgestaltung im Stadtzentrum 1463–1467¹⁷³ bildeten für einige Jahre Werkareale mit eigenen Infrastrukturen wie Zufahrtswegen, Gerüsten etc., die dem Bauverlauf ständig angepasst und schliesslich wieder abgebaut wurden.

172 Unterkünfte für Werkleute, Strub, *Édifices publics* (wie Anm. 93), S. 162–164.

173 Karrwege, StAF SR 122 (1463b), S. 156; StAF SR 123 (1464a), S. 108–109; StAF SR 126^{bis} (1465b), S. 136. Bausteindeponierung hinter der Liebfrauenkapelle, StAF SR 124 (1464b), S. 169. Holzbrücke, StAF SR 125 (1465a), S. 156. Sammelstelle für Ausscheidungen, StAF SR 127 (1466a), S. 111.

Fazit

Seit 1250 trieb die Gemeinde bauliche Entwicklungen der Stadt in Kooperation mit ihrem Landesherrn und mit Unterstützung vieler kirchlicher Akteur*innen voran. Die meisten mittelalterlichen Hospize, Kirchen und Klöster wurden in Stadtteilen errichtet, die sich baulich noch in der Entwicklung befanden. Sie mögen den Häuserbau in ihrer Umgebung stimuliert haben, der in diesem Beitrag wenig Berücksichtigung finden konnte. In der Fabrik und Bauhütte der städtischen Pfarrkirche St. Nikolaus liegt vermutlich eine organisatorische Wurzel des kommunalen Baubetriebs, der in den Schriftquellen langsam bei der Errichtung der südöstlichen Ringmauer erkennbar wird. Die Dienste des St. Nikolauswerkmeisters als städtischer Steinmetzmeister bleiben besser zu ergründen.

Seit der zweiten Hälfte des 14. bis ins 16. Jahrhundert zeigen sich in Freiburg i. Ü. zunehmende Bemühungen der Gemeinde, über Gesetze, eigene Verwaltungsstrukturen und Personal auf bauliche Vorgänge im Stadtgebiet Einfluss auszuüben – einerseits auf Bauunternehmungen von Einwohner*innen und Körperschaften, andererseits durch die Organisierung eines Betriebs zur Umsetzung eigener Bauvorhaben.

Zur Bauregulierung entwickelte die Gemeinde im Namen des gemeinen Nutzens eine Kombination aus Verordnungen, Kontrollen und Bussen sowie Anreizen zu ihrer Durchsetzung. Behördlich stand an oberster Stelle der Kleine Rat, der Gericht über Baubegehren und -streitigkeiten führte. Er gab den Quartierbaumeistern Weisungen, denen sie durch die Besichtigung privater Baustellen nachkamen. Dort übten sie auch eine gewisse Beratungs- und Schlichtungsfunktion aus. Diese bleibt noch undurchsichtig, wie viele weitere Prozesse – z. B. auch die Involvierung der Venner und Weibel. Dazu bleiben die Ratsmanuale auszuwerten, welche rechtliche Beschlüsse aufnahmen, die man vor 1438 noch in der Gesetzessammlung abgelegt hatte. Daher sinkt die Dichte der hier betrachteten Quellen nach diesem Zeitpunkt merklich. Hingegen verweist der Umstand, dass die Regulierung des Mühlwasserbaus an der Galtera bis Ende des 16. Jahrhunderts lediglich in zwei Urkunden verschriftlicht wurde, darauf, dass dieser Baubereich stärker als andere durch die Betreffenden selber geregelt und wahrscheinlich in mündlicher Tradition geführt wurde. Als wichtiges Kriterium für die Ausarbeitung von Baurichtlinien tritt die Erwägung von Gebäude- und Siedlungsrisiken hervor, welche nicht nur Gefahren durch Feuerquellen, sondern eben auch für die Baustatik beinhaltete. Die Bausubstanz als wichtige Wertanlage der Gemeinde sollte nicht nur durch den Unterhalt durch die Besitzer*innen, sondern auch

durch die Verringerung der Hypothekarverschuldung erhalten bleiben und durch Bausubventionen gemehrt werden.

Um 1400 zeigt sich ein langsamer Wandel von befristeten, vereinzelt verschriftlichten Vertragsarrangements mit Handwerks- und Baumeistern, die für die Gemeinde Baumaterial herstellten oder Gebäude errichteten und unterhielten, hin zu ständigeren Bestellungen im Salär – das Hauptmerkmal für den kontinuierlichen Baubetrieb. Bis 1400 gelang es der Gemeinde, diesen auf eine gewisse Finanzbasis zu stellen, die allerdings noch zu ergründen bleibt, und organisatorisch zu einem gewissen Grad zu verstetigen. Dadurch, dass die konkrete Aktivität noch nicht mit den bekannten städtebaulichen Entwicklungen und mit der Baukonjunktur verglichen wurde, bleibt das entworfene Bild vorerst relativ statisch. Mit der Einrichtung des Amts des Stadtbaumeisters Anfang des 16. Jahrhunderts wurden vermutlich gewisse Verantwortungen neu gebündelt, die zuvor bei grösseren Projekten von den Bauausschüssen des Rats und im Normalbetrieb zu einem grossen Teil von den städtischen Zimmerleuten getragen worden waren. Besonders die Baumaterialverwaltung und die Organisation des Werkhofs bleiben noch relativ unklar. In den Gesetzestexten präsentiert sich die Nutzung von Holz- und Steinressourcen zwischen einzelnen und kommunalen Akteur*innen Konkurrenzhaft, und die Gemeinde regulierte sie tendenziell zugunsten des kommunalen Baubetriebs, aber nicht ohne individuelle Bedürfnisse völlig zu missachten.

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass das kommunale Bauwesen von Freiburg im Üechtland bis ins 16. Jahrhundert eine Vielzahl baubehördlicher Arrangements umfasste, die situativ angepasst wurden. Dennoch liessen sich gewisse Funktionen und Organisationsstrukturen schärfer konturieren und anhand analytischer Begriffe fassbar machen. Sie können als erste Grundlage für einen Vergleich mit anderen Städten dienen.



Hexenverbrennung in Baden 1574.

