

Zeitschrift: Der Geschichtsfreund : Mitteilungen des Historischen Vereins
Zentralschweiz

Herausgeber: Historischer Verein Zentralschweiz

Band: 101 (1948)

Artikel: Aeltere schweizerische Bauordnungen und ihr Einfluss auf das
Stadtbild

Autor: Türlér, Max

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-118346>

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: 13.01.2026

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

Aeltere schweizerische Bauordnungen und ihr Einfluß auf das Stadtbild

Max Türlér

*Meinem verehrten Lehrer Paul Bonatz
in Dankbarkeit zugewidmet.*

Vorwort

Mit dieser Arbeit möchte ich einerseits den Spuren der Bauordnung nachgehen, andererseits versuchen zu zeigen, wie die baugesetzliche Regelung und insbesondere der Gedanke der Baubeschränkung im weiteren Sinne Einfluß auf die Gestaltung unserer Stadtbilder gewann. Die erste Anregung zu meiner Untersuchung empfing ich vor 30 Jahren als Hörer Heinrich Wölfflins, als dieser auf die Arbeit Wiedenhofers über die bauliche Entwicklung Münchens hinwies. Den Schöpfungen des planmäßigen Städtebaues galt seit langem mein besonderes Interesse. Dann waren es örtliche Abhandlungen, wie diejenigen von Naegeli (St. Gallen), Labhardt (Zürich) und Hofer (Bern), die mich dazu anregten, die dort entwickelten Gedanken einer zusammenhängenden Betrachtung zu unterziehen. Ich glaube, daß dieses Thema von mir erstmals in dieser Form und Ausführlichkeit behandelt worden ist. Meine Ausführungen aber können und wollen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie sollen als Beispiele und Belege dienen und zeigen, wie ein maßvolles Walten einer Baubehörde schon rein historisch begründet ist und daß die heute an die Öffentlichkeit gestellten Forderungen gemessen mit früher durchaus gerechtfertigt sind, ja daß gerade ihnen vielfach die Reinheit unserer Stadtbilder zu verdanken ist.

Ich wende mich weniger an die Historiker oder Juristen vom Fach, als an die baugeschichtlich interessierten Architekten,

und alle diejenigen, denen ein Rückblick in die Vergangenheit ein wertvolles Hilfsmittel in ihrem Kampf um eine anständige Baugesinnung sein dürfte.

Die Arbeit ist entwickelt worden aus einem Vortrag, den ich im Winter 1946/47 in Luzern vor Berufskollegen und ein Jahr darauf in der „Historisch-Antiquarischen Gesellschaft Luzern“ in anderer Form gehalten habe. Dank dem lebenswürdigen Entgegenkommen des verdienten Präsidenten dieser Gesellschaft wie auch des „Historischen Vereins der fünf Orte“, Hochw. Herrn Professor Dr. Mühlebach, und des Herausgebers des „Geschichtsfreund“, Herrn Professor Dr. Boesch, Luzern, ist es mir nun möglich, meine Gedanken einem größern Kreise mitzuteilen.

Ihnen beiden, aber auch einer Reihe anderer Herren, die mich in meiner Arbeit förderten, spreche ich hiermit meinen wärmsten Dank aus. Es sind dies in erster Linie Herr Louis Schwegler, Baudirektor der Stadt Luzern, Herr Bürgerbibliothekar Dr. Meinrad Schnellmann, Luzern, und Herr Dr. Adolf Reindle, Luzern, der die Güte hatte, mein Manuskript durchzusehen.

Bei meinen Nachforschungen durfte ich mich tatkräftiger und großzügiger Unterstützung erfreuen insbesondere durch die Herren Architekt Bechstein Burgdorf, Architekt J. Béguin Neuchâtel, Professor Dr. Linus Birchler ETH Zürich, Dr. Louis Blondel Genf, Staatsarchivar Frauenfelder Schaffhausen, Dr. Hauser vom Staatsarchiv Zürich, a. Stadtarchivar Hermann Zürich, Stadtbaumeister Hiller Bern, Dr. Paul Hofer Bern, Stadtbibliothekar Dr. Koch Zug, Staatsarchivar Dr. Kocher Solothurn, Architekt Leuzinger Zürich, Kantonsbaumeister Maurizio Basel, Architekt W. Müller Schaffhausen, a. Stadttammann Dr. Naegeli St. Gallen, Stadtbaumeister Reinhard Winterthur, Staatsarchivar Dr. Josef Schmid Luzern, Stadt- und Hochschulbibliothekar Dr. Strahm Bern, Fürsprecher Dr. Streich Luzern, Stadtbibliothekar Dr. Martin Trepp Thun, Dr. ab Yberg Schwyz und verschiedene Behörden, Archive und Bibliotheken.

Ihnen allen sei an dieser Stelle ebenfalls herzlich gedankt.

Luzern, im September 1948

Der Verfasser

Quellen-Angaben:

Die Quellen sind unter den Namen der Verfasser oder Herausgeber zitiert, unter Verwendung der gebräuchlichen Abkürzungen.

Die angeführten Zitate sind, soweit diese auffindbar war, in der ursprünglichen Fassung angeführt. Eine exakte Wiedergabe war jedoch nicht immer möglich, da viele Quellen nicht direkt zugänglich waren. Auch eine einheitliche Schreibweise war nicht überall durchführbar.

Verzeichnis der Abkürzungen:

- BH = Das Bürgerhaus in der Schweiz:
Bd. I: Uri
III: St. Gallen und Appenzell I
IV: Schwyz
V: Bern I
VIII: Luzern
XI: Bern II
XIII: Aargau
XIX: Thurgau
XX: Fribourg
XXI: Solothurn
XXIV: Neuchâtel
- Eberstadt = Eberstadt, Rudolf, Handbuch des Wohnungswesens,
4. Auflage, Jena 1920.
- Gfr. = Der Geschichtsfreund, Mitteilungen des Historischen Vereins der fünf Orte, Stans.
- Hegemann = Hegemann, Werner, Der Städtebau nach den Ergebnissen der Allgemeinen Städtebauausstellung Berlin/1911. Düsseldorf/1913.
- Hotz = Hotz, I. H., Historisch-juristische Beiträge zur Geschichte der Stadt Winterthur, Winterthur 1868.
- Kocher = Kocher, A., Aus der baulichen Entwicklung der Stadt Solothurn, Vortrag (Manuskript) 1947.
- Kuhn = Kuhn, Waldemar, Kleinbürgerliche Siedlungen in Stadt und Land. Eine Untersuchung der Siedlungsformen an Hand von Beispielen aus der Zeit von 1500 bis 1800. München 1921.

- K D = Die Kunstdenkmäler der Schweiz. Schwyz II, hgg. von Dr. Ls. Birchler. Unterwalden, hgg. von Dr. Robert Durrer, 1899.
- Meyer, Richtebrief = Meyer, Johannes, Der Schaffhauser Richtebrief. Die ältesten Satzungen der Stadt aus dem Jahre MCCLXLI. Schaffhausen, MDCCCLVII.
- Meyer, Stadtbuch = Das Stadtbuch von Schaffhausen (1385), erschienen in: ALEMANNIA, Zeitschrift für Sprache, Literatur und Volkskunde des Elsasses und Oberrheins, Bonn 1877/78.
- Ott, Richtebrief = Ott, Friedrich, Der Richtebrief der Bürger von Zürich. Archiv für Schweizerische Geschichte, fünfter Band, Zürich 1847.
- Rpr. = Ratsprotokoll.
- StAL. = Staatsarchiv Luzern.
- StAZ. = Staatsarchiv Zürich.
- Wiedenhofer = Wiedenhofer, Josef, Die bauliche Entwicklung Münchens bis in die neueste Zeit im Lichte der Wandlungen des Baupolizeirechtes. München 1916.
- Schweizer = Schweizer, Alexander, Die Modernen Baubeschränkungen mit besonderer Berücksichtigung der Schweizerischen Rechtsquellen, Diss. Bern 1896.

Einleitung

1. Aufgabe der Bauordnung.

Die Regelung des Bauens bildete von jeher einen wichtigen Teil der Gesetzgebung. So verschieden der Standpunkt, so ungleich sind auch die Wege, welche zum gemeinsamen Ziele führen.

Der Magistrat: „Die Baugesetzgebung hat eine große soziale und wirtschaftliche Aufgabe zu erfüllen und ruft das Interesse aller Bevölkerungskreise wach.“¹

„Die Bauordnung will den Ausgleich finden zwischen den Belangen des Einzelnen und dem Wohle der Allgemeinheit.“²

Der Soziologe: „Es gehört zur Aufgabe der Bauordnung, den Ausschreitungen im Bauwesen entgegenzutreten. Sie muß wie jede Rechtsvorschrift einen Zwang statuieren, aber sie soll diesen in vorbeugendem, nicht in repressivem Sinne ausüben.“³

Der Jurist: „Baupolizeiliche Verordnungen sind in der Hauptsache darauf hin gerichtet, die allgemeine Sicherheit und Bequemlichkeit der Bewohner von Städten und Ortschaften und ferner die Würde und das äußere Ansehen dieser Gemeinwesen zu erhalten und zu fördern. Sie tragen in der Regel einen vom allgemeinen Recht abweichenden Charakter, indem sie stark in das Privateigentum eingreifen.“⁴

2. Begriffe.⁵

Wir unterscheiden

I. Gesetzliche Beschränkungen:

- a) aus öffentlichem Interesse (baupolizeilicher Natur),
- b) aus privatem Interesse (nachbarrechtlicher Natur).

¹ Weisung zum Baugesetz der Stadt Zürich, 1863.

² Einleitung zur Bauordnung der Stadt Düsseldorf, 1931.

³ Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 4. Aufl., S. 345.

⁴ Schweizer, Die modernen Baubeschränkungen, S. 27.

⁵ nach Schweizer, a. a. O., S. 20 und 22.

II. Private Beschränkungen.

Beide zerfallen wiederum in:

- a) Verpflichtungen zu einem non facere, d. h. zu einem Unterlassen von Handlungen, welche das Nachbargrundstück oder ein öffentliches Interesse gefährden könnten,
- b) Verpflichtungen zu einem pati, d. h. zum Dulden notwendiger nachbarlicher oder staatlicher Eingriffe,
- c) Verpflichtungen zu einem facere, nicht als Eigentumsbeschränkungen im eigentlichen Sinne, sondern als deren Folge.

3. A r t e n.

Die baugesetzliche Regelung tritt uns entgegen auf verschiedenste Weise, z. B. als Baugesetz, Bauordnung, Bauverordnung und Baureglement, oder als Ortsbaustatut und Ortsbausatzung, und endlich in Form von besondern Bauvorschriften und öffentlichen Dienstbarkeiten.

4. Der G e l t u n g s b e r e i c h erstreckt sich bald auf einzelne Gemeinden oder Teile von solchen, Bezirke und Kantone, ganze Landesteile oder Provinzen und schließlich ein ganzes Land.

I. TEIL

Die Entwicklung der Baugesetzgebung

1. Anfänge

Die Baupolizei zählt zu den ältesten Bestandteilen des Baurechtes. Unbeschränkte Baufreiheit hat in keiner Periode unseres Städtebaues bestanden.¹

Eine im Jahre 1900 in Pergamon gefundene Astynomeninschrift, bezeichnet als „Königliches Gesetz“, enthält Polizeivorschriften aus dem 2. Jahrhundert v. Chr. und umfaßte die Wegepolizei, die Gebäudepolizei und die Wasserversorgung... Der Abschnitt über die Gebäudepolizei handelt von der Einrichtung der sogenannten „gemeinsamen Mauer“ und gibt Vorschriften über die Unterhaltung und über die Benutzung der Mauern, ferner über die Anlage von Schutzmauern (Peristasis) zwischen Grundstücken von verschiedener Höhenlage.²

In Rhodos wurde die Schönheit der Straßen mit ihrer einheitlich - symmetrischen Anlage von den Zeitgenossen hoch gepriesen. Wir haben es hier anscheinend mit einem frühen Beispiel der Anwendung einheitlicher Blockfronten zu tun.³

Rom kannte anfänglich keine Baugesetzgebung im heutigen Sinne des Wortes, sondern bloß einzelne Bauvorschriften, die meistens im Interesse des Nachbars aufgestellt waren.⁴ Eigentliche Baugesetze finden wir erst unter Augustus, Nero und Trajan. Besonders umfassend war eine Bauordnung, die nach dem Brande von Konstantinopel (460 n. Chr.) entstand und Bauvorschriften, z. B. über die Höhe der Gebäude, enthielt.⁵

Vitruv und Plinius berichten uns von einer Vorschrift des Baurechtes der Stadt Rom, der zufolge für die gemeinsame Mauer ein Höchstmaß von $1\frac{1}{2}$ Fuß Dicke festgesetzt war. Hierdurch wurde die Aufmauerung vielstöckiger Bauten aus Ziegel-

¹ Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 327.

² ebenda, S. 21.

³ ebenda, S. 19.

⁴ Schweizer, Die modernen Baubeschränkungen, S. 1.

⁵ ebenda, S. 3.

steinen unmöglich gemacht. Vitruv glaubt, wohl in irrtümlicher Weise, die Beschränkung der Mauerstärke habe zur Ursache gehabt, daß man an nutzbarem Raum sparen wollte.⁶

Im Mittelalter treffen wir noch nirgends einheitlich geordnete Vorschriften über das Bauwesen, namentlich keine allzustrengen Baubeschränkungen, hauptsächlich aber feuerpolizeiliche Vorschriften, ferner solche über Erker, Schirmdächer (Licht- und Aussichtsentszug) und Fenster.⁷

Am häufigsten sind obrigkeitliche Bestimmungen hinsichtlich der Einbauten, Vorbauten und sogenannten Ueberbauten. Mehrfach werden Vorschriften über die Bauhöhe gegeben.⁸

2. Feuer- und gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Da die ältesten Häuser unserer Städte aus Holz bestanden, wurden diese häufig von Bränden heimgesucht. Vielerorts führte dies zu einer fast gleichzeitigen Erneuerung ganzer Ortsteile; oder die Brandkatastrophe gab Anlaß zur Aufstellung von feuer- und baupolizeilichen Bestimmungen.

a) Eine Hauptsorge bildeten die D ä c h e r.

In Zürich wurde schon 1304¹ den vom Rate gewählten Bauherren eingeschärft, feuersicher zu bauen und die Häuser mit geeigneten Baustoffen zu decken „.... dahs die selben fünfe.... swerren süln ze dien heiligen, daß si heißen buwen in alr der stat bi ir eide für für. Und mit ziegale ald mit tarrassen^{1a} teken nach ir bescheidenheit und nach der lüten gelegenheit und nach ir statte.“

Aus Bern ist ein Ratsbeschluß von 1311 überliefert,² wonach einem gewissen „Burkart von Zimerwalt, burger ze Berne,

⁶ Eberstadt, a. a. O., S. 675.

⁷ Schweizer, a. a. O., S. 7.

⁸ Eberstadt, a. a. O., S. 56.

¹ Ott, Richtebrief, Art. 45.

^{1a} = Ziegel, vermutlich vom „Traß“, einem besonders in der Eifel vorkommenden Baustoff (vgl. Grimms Deutsches Wörterbuch).

² Welte, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch, Art. 71 (84).

gebotten wart von der stat wegen von Berne, sin hus ze buwenne für füre und teken mit zieglen" ...

Das Stadtbuch von Schaffhausen vom Jahre 1385³ bestimmt: „... vnd sol daz hûs mit nageln tekken vnd nit mit stain vnd sol och daz tache nit ze roesch^{3a} machen daz man daruff möcht gewandelen ob man sin bedörfti. ... vnd sol man och dü hüser tekken mit zieglen oder mit schovben^{3b} die mit laim gesodet sint vnd wer daz brichet vnd dâ wider tût der git ze buhse vnser statt x lib. vnser mûntz als dik es beschîht..."

In Bern erhielten die venner⁴ wiederum 1420^{4a} Befehl und Vollmacht, „... mit denen lütten, denen die hüser oder hoffstett zugehörennt, ze verschaffen,^{4b} dieselben hüser inze-giblen unnd mit zieglenn zedecken, unnd wie oder an wellichen ortten sy dz ordnend, des sollent sy vollen gwalt habenn."

Noch 1622 schreibt die Stadtsatzung von Burgdorf⁵ vor: „Bei 10 ₣ Buße sollen alle Neubauten mit Ziegeln gedeckt werden."

Eine Verordnung für die Solothurner Landschaft von 1751⁶ enthält strenge Vorschriften für die Ausführung von Kaminen in Schindel- und Strohhäusern.

b) Gleichzeitig mit den Bestimmungen über die Dächer entstanden Vorschriften für Mauern und Wände.

In Zürich wurden 1304⁷ erstmals steinerne Häuser vorgeschrieben: „So sol Wackerboltes hofstat von der Zürich verbran⁸ niemer gebuwen werden wan von gemüre ald ein tach daruf..."

Nach dem Brand von Winterthur 1313 erhielten die Bauherren sehr weitgehende Vollmachten, den Steinbau zu

³ Meyer, Stadtbuch, S. 23, Z. 40, S. 25, Z. 5.

^{3a} = steil.

^{3b} = Strohgeflechte.

⁴ = Hüter der Stadtzeichen.

^{4a} Welti, Stadtrechte Bern I, Art. 113.

^{4b} = verhandeln.

⁵ BH, Bd. V, S. XXVIII.

⁶ Kocher.

⁷ Ott, Richtebrief, Art. 46, Fußnote.

⁸ 1280.

fördern: ⁹ „... Und habent die durch unser gebôt und unser bêt geswôrnen ze den hailigen, daz siu haissin bûwen uffen ir aide dur alle die stat, baidiu mit gemûre und zimber, nach des mannes stât, als nôtdurftig ist unsrer stat...“

Eine Verfügung von 1337 für S o l o t h u r n ¹⁰ lautete: „Wenn die Bauherren heißen und gebieten zu bauen mit Steinwerk oder mit Ziegel zu decken, daß der dem es geboten wird es tun soll.“

Die von Ludwig dem Bayer 1342 für die Stadt M ü n c h e n ¹¹ erlassene Verordnung bestimmt u. a.: „Wenn aber ein solcher Bau verbrennt, so soll der Neubau womöglich gemauert und mit Ziegeln gedeckt werden. Wer hierzu nicht imstande ist, der soll nach unserem Gebot und Gesetz wenigstens mit Ziegeln eindecken. Alle künftigen Bauten in Gärten, auf Neubrüchen oder auf alte Hofstätten sollen gleichfalls mit Ziegeln gedeckt werden und nur steinerne Kamine erhalten (fürganch hab). Und da wir wollen, daß jedermann nach seinen Verhältnissen richtig und hierin gleiches Recht widerfahren soll, ...

haben wir vnserm gesworn Rat ze Muenchen empfolhen vnd vollen gewalt veber die vorgeschriben sache geben, also was die darinne erfindent vnd sprechent, wellen wir daz kraft vnd macht hab vnd daz es auch vns vnd vnsern Erben, in vnserer oftgenannten Stat ze Muenchen ewichlich stet were vnd beleib.“

In S c h a f f h a u s e n wurde 1342 vorgeschrieben, ¹² daz die Wände gemauert oder zum mindesten in mit Lehm beworfenem Flechtwerk auszuführen seien: „Es ist ovch gesetzet swas man hûser hie bûwet dâ sol man die wanthoewe ^{12a} vhswendig vnd ne bent zû an daz tach vnd die went alle in dem hûs âne stuben went zuenen vnd mit pflaster oder mit laym beslahen der es nit mûren wil vnd sol enhain hültzin oder schindell want machen. Wer daz brichet der git 1 lib. zu bûhse der statt als dike er es tû. Aber wie es gât so sol man strâhse halb zwaiger Gaedemer^{12b}

⁹ Hotz, S. 85.

¹⁰ Kocher.

¹¹ Wiedenhofer, S. 4.

¹² Meyer, Stadtbuch, S. 24, Z. 5.

^{12a} = Giebel- oder Brandmauer.

hoch müren als vor gesetzet ist. Datum Anno dm. Millesimo. ccc.xliij⁰. feria secunda ante Gregorij."

Das Schaffhauser Stadtrecht von 1385¹³ verlangte ferner, daß vor der Stadt nur Steinhäuser erstellt werden dürften: „Wir der vogt vnd die Raet ze schafhusen sien ainberlich vber ain komen vnd haben gesetzet das man enhain hūs būwen sol vor der statt als verre vnserū stuer gât. Es sî denne daz man dü heuser müre. vnd inwendig die wende beslahe mit phlaster ald mit laime der si nit inwendig müre. ald man so dü heuser uswendig vnd inwendig also zuenen vnd mit solichen dingen beslahen der sî vswendig nit müren wil."

In Bern bestimmte die auch anderswo angeführte Verordnung von 1420:¹⁴ „Unnser venner sollent ouch jerlich ordnen in iegklichem viertheyl, etwan menig steinin huß ze buwen..."

Die in das Stadtrecht von 1604 für Solothurn übernommene Bauordnung von 1585¹⁵ enthielt eingehende konstruktive Vorschriften, namentlich über die Fundamente und die Art der aufgehenden Mauern.

Auch in Burgdorf schrieb die vorerwähnte Stadtsatzung von 1622¹⁶ Mindestmaße für Mauerstärken vor.

Die Stadt Thun gab sich 1830 ein Baureglement,¹⁷ das Bestandteil der Stadtsatzung vom gleichen Jahre bildete und insbesondere Bestimmungen enthält für die Ausführung der Fassaden-, Brand- und Feuermauern, Bedachung und Beläge der Lauben.

c) Eine weitere Gefahr erblickte man vor allem in den hölzernen Vorbauten.

Im Stadtbuch von Schaffhausen von 1385¹⁸ finden wir schon ein scharfes Verbot für Schöpfe und Vorbauten: „Wir der vogt vnd der Rât ze Schafh. sigint vber ain komen vnd

^{12b} = Stockwerke.

¹³ ebenda, S. 24, Z. 46.

¹⁴ Welti, Stadtrechte Bern I, Art. 113.

¹⁵ BH, Bd. XXI, S. XI.

¹⁶ BH, Bd. V, S. XXVIII.

¹⁷ „Polizey-Ordnung für die Stadt Thun und deren Bezirk, Gegeben in Thun, den 7. und 19. Jänner 1830".

¹⁸ Meyer, Stadtbuch, S. 23, Z. 30.

haben gesetzt durh vnser Statte nutz vnd êhre willen daz man enhainen schopffe vff sül hie niemer mê sol gebûwen an kainer gassen. Vnd daz man och enhainen fürschutz an kainer gassen ze Schafhûsen strâhse halb niemer mê sol gebûwen.“

In L u z e r n wurden 1413 die hölzernen Vordächer verboten:¹⁹ „vnd sol nieman me in vnser Statt kein vberschuz me von holzwerch machen noch buwen, dz ist gentslich vnser meinung.“

In M u r t e n wurde 1417²⁰ eine Buße von 60 Schillingen ausgesprochen für den, „der im Rate über die zu bauenden Lauben spricht oder zum Ausgleich bereit ist. . .“

Eine Bauvorschrift aus dem Jahre 1416 aus M u r t e n²¹ bestimmte, daß „in Zukunft keine Lauben und Gaststuben über den Gassen mehr gebaut werden dürften, wie sie vor dem Brande bestanden“. Nach derselben Vorschrift mußten Scheunen entfernt werden. Wer sie bestehen ließ, wurde mit sechzig Schilling Buße belegt.

1552 befahl der Rat von L u z e r n²³ einem Fehlbaren, einen Vorbau (Laube) wieder zu entfernen.

Aus W i l l i s a u sind eine Reihe feuerpolizeilicher Verordnungen überliefert.²⁴ Noch im 17. Jahrhundert war das Backen und Waschen in Privathäusern verboten. 1599 erstellte die Gemeinde ein eigenes Waschhäuschen. Ein Ratsbeschluß von 1627 bestimmte:²⁵ „Ist einhellig erkannt, daß man in keinem Huß, siges es wer es wölle, kein wäsch gänzlich nit machen sölle by 10 Gulden Buß.“ Darauf folgt der merkwürdige Nachsatz: „Man halt's Got weiß wie.“

d) E g r ä b e n gab es in vielen Städten. Sie dienten der Abfuhr des Unrates und stellten eine primitive Vorstufe unserer heutigen Kanalisation dar.

¹⁹ Rpr. I, 380b.

²⁰ Welti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 150.

²¹ ebenda, Art. 144.

²³ Rpr., 21, 216 a.

²⁴ Gfr. LVIII, S. 116, und Heimatkunde des Wiggertales, Heft 2 (Reinhard, Zur Bau- und Feuerpolizei in der Stadt Willisau in früherer Zeit).

²⁵ Reinhard, a. a. O.

Die frühesten Angaben hierüber fanden wir in den Richtebriefen von Schaffhausen von 1291²⁶ und Zürich von 1304.²⁷

Die Rüttische Stadtsatzung von Bern von 1539²⁸ bestimmte: „Item unser bachmeister soll summers unnd der zyt, wenn es nit gfroren ist, allwegen in vierzehen tagen oder dryen wuchenn einist, durch unser statt heimlich greben gon, all muren darin allenthalb eygentlich besichtigen, unnd wo er muren findt unnd sicht, so breßthafft, bös und buwfellig sind, unnsern buwherren anzöugen. Dieselben sollent alldann den oder die, deren semlich muren buwfellig sind, darzu halten, sy fürderlich zebesserenn unnd den graben deß orts ze rumen etc.“

Aus Luzern findet sich eine Bestimmung über Aborte aus dem Jahre 1567.²⁹

Näheres über Egräben, Dohlen und Wasserleitungen erfahren wir aus der Bauordnung der Stadt Solothurn von 1585:³⁰ „Sie werden aus Steinplatten gemacht, in Lehm gesetzt, oben mit Platten bedeckt, die Lücken mit Lehm verstrichen. Die Breite betrage 2½ Werkschuh, so daß für alle Fälle ein Maurermeister durchkriechen kann.“

e) Eine Kodifizierung dieser zahllosen Vorschriften fand selten statt. Erst später tauchen eigentliche Feuerordnungen auf. Die bekanntesten sind diejenigen von München von 1791³¹ und diejenige von Bern von 1819.³²

f) Förderung des Steinbaues.

Der Steinbau erfuhr eine zielbewußte Förderung und Lenkung durch die Obrigkeit, meistens in Form von Material-

²⁶ Meyer, Richtebrief, Art. 94.

²⁷ Ott, Richtebrief, Art. 44.

²⁸ Welte, Stadtrechte Bern I, Art. 114.

²⁹ „Innerhalb 14 Tagen sollen alle Sprachhüslin an der Kropfgasse gegen den Burggraben vermauert werden. Oder sollen gefaßt vnd jeweils ausgeräumt werden.“ (Rpr. 27, 343 a.)

³⁰ Kocher.

³¹ Wiedenhofer, S. 23 ff.

³² Schweizer, S. 11.

lieferungen, wie Mauersteinen, Dachziegeln, Kalk und Sand, oder Barbeträgen und unentgeltliche Abgabe von Land.

Der „Bauschilling“, ein Vorläufer der heutigen Subventionen, wurde aber gewöhnlich nur unter oft sehr weitgehenden Bedingungen und Vorschriften konstruktiver oder maßlicher Art, über deren Einhaltung die Behörde scharf wachte, ausgerichtet.

In Winterthur, das 1313 größtenteils abbrannte, erfuhr der Steinbau eine starke Begünstigung gegenüber dem Holzbau. Dabei spielte neben der Feuersicherheit und Wehrhaftigkeit der Stadt die Sorge um die Schonung der Stadtwaldungen eine große Rolle. „Swer müren wil uf ein hofstat, da ein keler uffe stât, deß das lipdinge ist, der sol müren zwei gaden hoch und lang, nach des râtes râte.“³² — „Ist ouch, daz ieman bâwen wil von holze, uf ein hofstat, da ein keler uffe stat, deß das lipdinge ist, der sol bâwn als einem rât gefüege und bescheidenlich dunket.“³³

Die mehrfach erwähnte Bauordnung für Solothurn von 1337 bestimmte:³⁴ „Wenn die Bauherren heißen und gebieten zu bauen mit Steinwerk oder mit Ziegel zu decken, daß der dem es geboten wird, es tun soll. Und sollen wir dem an den Bau zu Steuer geben was die drei, die dann des Baues pflegen, heißen und sie bei ihrer Wahrheit ziemlich dünkt, doch ohne alle Gefährde.“

Durch Ratsbeschluß wurde 1380 in Murten verfügt,³⁵ „daß die Stadt mit eigenen Fuhren alles Material an Ort und Stelle bringe, nämlich Steine, Kalk und Sand“. Die Hauseigentümer wurden verpflichtet, „die Mauern in der Breite und Höhe nach der Ansicht des Bürgermeisters und den Anordnungen der Bürgerschaft machen zu lassen“.

Durch das Stadtrecht von Bern von 1405 wurde verordnet:³⁶ „weler sin hus in der stat mit huirden vnd in leime buwet vnd in ziegel deket, da gibet die stat den halbteil dez taches, vnd

^{32/33} Hotz, S. 86.

³⁴ Kocher.

³⁵ Welti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 46.

³⁶ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch Art. 88 (83).

alz wit daz hus vnder ovgen ist, da git ovch die stat von ie dem schû v ß stebler . . ."

Ein L u z e r n e r Ratsprotokoll von 1413 berichtet:³¹ „wer der ist der in vnser Statt muren wil hûser oder anders dem wil mann stein gen, vf die hofstatt dahin vieren also dz ein bu-meister ein von Reten zu im neme. Vnd vorhin den buw geschowe, vnd da heiû muren, dz das pfulment zem minsten iij schu dick si, vnd sol die mur machen allwegen iederman in der maû, dz man mög si vfftriben . . ."

Aehnliche Bestimmungen finden wir in L u z e r n aus den Jahren 1417 und 1431.³⁷

1430 bestimmte ein Ratsbeschluß aus M u r t e n:³⁸ „Wenn einer ein Haus mit Ziegeln decken will, dann muß er es so tun, daß die Mauern bis zum Dach reichen. Die Stadt schuldet ihm dann die Hälfte der Ziegel der Beachung seines mit den Ziegeln bedeckten Hauses."

In der Stadtsatzung von 1535 verpflichtet sich die Stadt T h u n ,³⁹ jedem, der „sich in der Stadt Thun mit Mauern an seinem Hause umschließet und sicher thut“, in ihren Kosten die Hälfte des Ziegeldaches, den vordern oder hintern Teil nach seiner Wahl zu bezahlen.

In L u z e r n wurden diese Erleichterungen vor allem während der intensiven Bautätigkeit von der Mitte des 16. Jahrhunderts bis ins 17. Jahrhundert sehr oft gewährt.⁴⁰

Eine 1631 zum Stadtrecht von S o l o t h u r n erlassene Zusatzbestimmung sagt:⁴¹ „Es solle fürobhin einem Jedem welcher neue Gebäude, Giebel oder Hauptmauern in der Stadt aufbauen lassen wird, nachdem dieselben durch der Stadt verordnete Bauherren, Werk- oder Deckmeister besichtigt, abgenommen, und je nachdem einer viel daran verbauet, von jedem 100 Pfund Geldes 15 Pfund daran zu Steuer erfolgen und aus dem Stadtseckel erlegt werden. Was aber die neuen Dachstühle betrifft,

³¹ Rpr., I, 380 b.

³⁷ Rpr., I, 386 a, 379 b.

³⁸ Welti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 182.

³⁹ BH, Bd. V, S. XVIII.

⁴⁰ Rpr. 17, 25b, 46b, 67a.

⁴¹ Kocher.

so auf neue oder alte Häuser notwendig müssen gemacht werden, dieselben sollen durch die Verordneten besichtigt und je nach Größe derselben eine ehrliche Steuer daran geschöpft werden.“

Sehr guten Aufschluß über den Bauschilling finden wir in Zürich: Die nachweisbar älteste, genau umschriebene Verordnung betreffend die oberkeitliche Unterstützung von Privatbauten innerhalb der Stadt-Ringmauern ist datiert vom 16. Dezember 1553 unter dem Titel: „Wie wir unsere Bürger so inn unser Stadt buwen, vereren wellent:“⁴²

„Wil ein Bürger eine Baute, so ehaft und notwendig ist, unternehmen und dafür eine Steuer beanspruchen, so soll er den Stadtbaumeister und die Werkmeister zu sich berufen, ihnen sein Vorhaben eröffnen und ihren Rat entgegennehmen, wie die Sache am besten anzugreifen und auszuführen wäre.

Ist dann die Baute zu Ende geführt, so sollen die Baumeister dieselbe besichtigen und prüfen, ob der Bau nach ihren Angaben ausgeführt worden ist. Trifft das zu, so sollen sie den Mann auffordern, seinen Zettel zu machen, was ihn der Bau redlicherweise Stück für Stück gekostet an Holz, Steinen, Werkklöhnen usf.

Findet es sich dann, daß der Bau der Stadt „zum Lob“ und dem Bauenden selbst zum Vorteil gereiche, so soll ihm an seinen Kosten „von gemeynem Nutzen wegen“ der zehnte Pfennig „zu Ehrung“ gesprochen werden und derselbe aus dem Bauamt bezahlt werden, in der Meinung, daß was er an Baumaterialien aus dem Werkhof etc. bezogen, daran abgezogen werde.

Von solcher Beisteuer ist ausgeschlossen alles, was nicht notwendig ist, und zu bloßer Lust gereicht, es seien zierliche Säle, Kammern und köstliche Stuben, desgleichen was zu einem Gewerbe oder Handwerk gehört als da sind Werkstätten, Gäden, Schmieden, Keller, Backöfen u. dgl. Das mag einer selber bauen je nach seinem Vermögen.

⁴² a. Staatsarchivar J. H. Labhardt († 1903): Allerlei Mitteilungen aus dem Gebiete des Bauwesens im alten Zürich. (Neue Zürcher Zeitung 1895, Nrn. 296, 298, 333 und 1896, Nrn. 9, 10.)

Wer aber ohne der Baumeister Befragen gebaut hat, der soll des Bauschillings verlustig sein, ohne alle Widerrede.

Und so oft einer um den Bauschilling an M. Gn. Herren gelanget, sol ihm diese Verordnung in pleno vorgelesen werden."

Diese Verordnung vom 16. Dezember 1553 wurde durch Ratserkenntnis vom 1. März 1598 „Wie man sich fürterhin mit den Verehrungen des Bauschillings verhalten soll“ erneuert und erweitert:⁴³

„In den Bauzeddel soll aber kein ander Tischmacherbeit aufgenommen werden, denn allein das Täfelwerk in den Stuben, item die Thüren und „Beyenläden“, und vom Schlosserwerk weiters nichts als zu den Thüren und Läden die Behenke.

Ob aber einer um seines eignen Nutzens willen, damit er Hausleute haben, und von denselben viel Zins einnehmen möchte, neue Stuben und Gemach bauen wollte, daran wollen M. Herren keine Steuer geben.

Wer aber seinen Bauzettel innert Jahresfrist nicht eingibt, der soll des Bauschillings verlustig sein, ohn alles Nachlaufen oder Widerred.

Da es sich gezeigt, daß viele Bürger gleich zu Anfang, wenn sie zur Unterstützung des Baus Setzhölzer bedürfen, mit einem Zimmermann in U. Herren Waldungen laufen, und unerlaubt die besten Hölzer umhauen, stumpen und zersägen, ohne dieselben nach vollendetem Bau den Werkmeistern zu überantworten, so haben M. Herren solchen Mißbrauch unter Androhung schwerer Strafen ein für allemal abgestrikt, und soll ein jeder angewiesen sein, solche Setzhölzer gegen eine billige Entschädigung und Rückgabe aus dem Werkhof zu beziehen. Dar nach wisse sich ein jeder zu richten."

Die genannte Ordnung fand laut Verfügung vom 6. August 1580 ihre Anwendung lediglich auf solche Stadtbürger, welche innert der Ringmauer seßhaft waren, somit alle diejenigen, welche, wenn auch in der Stadt „grichtszwingig“ und zünftig, von der Wohltat des Bauschillings ausgeschlossen waren, auch wenn sie innerhalb der Stadtkreuze ihren Wohnsitz hatten.

⁴³ ebenda.

1609, verschärft 1640, folgte die Verfügung,⁴⁴ daß alle halb Jahr an dem Tag, „so man meisteret“, die Ordnung von den Baumeistern auf der Zimmerleutenstuben sämtlichen Zimmerleuten, Maurern und Steinmetzen vorgelesen werden solle, mit dem Anhang, daß, so ein Bürger einen Bau unternehmen will, er sich deshalb vor allen Dingen mit seinen Nachbarn zu vergleichen habe. Dabei soll es den genannten Handwerkern allerdings verboten sein, ferner und weiter aufzufahren, den Bau zu erweitern oder dazu „einige Gsichten zu hauen“. Denn wellicher hiewieder handelte, der solle nicht nur gehalten sein, was er zu hoch oder zu weit gebaut, sofort wieder in seinen Kosten und mit Einbuße von Holz, Steinen etc. hinwegzutun, sondern auch, je nach Gestaltsame der Sachen, ernste Strafe von einem Ehrsamem Rath zu gewärtigen haben.

1591 bis 1642 wurde in 297 Fällen der Bauschilling gewährt in einem Gesamtbetrag von 41042 Pfd. 10 Sch. 4 Hlr., also jährlich rd. 7 Fälle mit 932 Pfd. 15 Sch. 8 Hlr.⁴⁵

Die Obrigkeit war jedoch nicht immer der gebende Teil.

Auch die Nachbarn wurden in billiger Weise verhalten, ihr Teil an die Kosten des Wiederaufbaues und die daraus gezogenen Vorteile beizutragen.

So sagt schon der Zürcher Richtebrief von 1304:⁴⁷ „Die Rete und die burger sin gemeinlich über ein komen: Swa dehein für ze Zürich in der stat ald in dien vorstetten us kumt, swa das ein hus ald huser nider gebrochen werdent, und an dien das für denne erwindet, dien sol man ir schaden ab tuon von der gebursami, der hüser denne belibent unverbrunnen, und von dem Rate; in der maze und in der gelegenheit, als sich denne ein Rat, der ze zurich ist, erkennet uf ir ere und ir bescheidenheit.“

Auch die mehrfach zitierte Bauordnung der Stadt Solothurn von 1337 verfügte:⁴⁸ „Wer sein Haus mauern will, oder

⁴⁴ ebenda.

⁴⁵ ebenda.

⁴⁶ Labhardt a. a. O.

⁴⁷ Ott, Richtebrief, Art. 50.

⁴⁸ Kocher, a. a. O.

mit Ziegeln decken, dem soll der Nachbarn Steuern geben mit Pfennigen, wie die drei es heißen."

Das Satzungsbuch von B e r n von 1405 bestimmte:⁴⁸ „weler sin hus mit leyme (er) in huirde buwen wil, dem gibet die stat ob dem kelr vf vntz in daz geuierte von ie dem schûch nach der lengi des huses v ß stebler, darzû sol ime ouch sin nachgeburtstuir geben nach der buwherren schatzung."

Im Stadtrecht von S o l o t h u r n von 1604 wiederum wurde festgelegt:⁴⁹ „Wenn einer zwischen ihm und seinem Nachbar eine neue Zwischenmauer machen wollte oder zu machen gezwungen würde, so soll sein Nachbar den halben Teil Kostens zu tragen schuldig sein oder kein Recht an der Mauer haben. Es sollen auch beide Teile gleichviel Grundes zu geben schuldig sein, sie würden sich denn eines andern vergleichen."

In Z ü r i c h finden wir schon 1620 eine Art von Besteuerung des Wertzuwachses.⁴⁹

24. Juni von Bürgermeister und Rat erkennt, es sollen die Nachbarn, dieweil sie durch Abbruch des alten Kornhauses für ihre Häuser „vil lusts un glegenheit gewonnen“, und zudem der neue Bau eine große Summe Gelds gekostet, gemeiner Stadt eine billige Steuer bezahlen. Würden sie es aber nicht thun wollen, „so sol man nachtrachtung haben, wie diser platz zu hushofstetten ze verkouffen, ald zu meiner statt anderweg anzustellen syge“. Zu diesem Ende hin wurde eine achtgliedrige Kommission bestellt, um in dieser Sache zu handeln und dann Bericht zu erstatten.

g) Bauholzabgabe.

Die Bauerleichterungen in Form von Materiallieferungen, insbesondere durch Abgabe von Holz aus den öffentlichen Wäldern, führte an vielen Orten zu Mißbräuchen und zu einer bedenklichen Verringerung der Waldbestände. Deshalb ergriffen viele Behörden schon frühzeitig Schutzmaßnahmen. So enthält

⁴⁸ Labhardt, a. a. O.

⁴⁹ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch Art. 87.

⁵⁰ Kocher.

schon der Richtebrief von Zürich von 1304 folgende Bestimmung: ⁵³ „Swem der Rat, der danne ze Zürich sitzt, holz git in dem silwalde, swele das selbe holz verkoufet, ald iemanne ze lone git, daz das selbe holz gevertiget werde, der git fünf pfunt der stat ze buoze.“

„Der Rat und die burger sint gemeinlich über ein komen bi ir eide, das si enheim burger us dem silwalde holz geben sun, wan der für vür buwet ald buwen sol.“ ⁵⁴

„Wirt iemanne us dem silwalde holz gegeben, der sol es ze hant houwen und us vertigen. Der das selbe holz nit us vertiget, ald es lat erfulen, der git fünf pfunt der stat ze buoze. Und sol der Rat, so si verschult wirt, ze hant nemen bi dem eide.“ ⁵⁵

In W i n t e r t h u r wurde noch 1627 verordnet: Den Burgern wird kein Bauholz gegeben, außer es werden auf beiden (Anstoß-) Seiten, wenn nicht rechte Scheidmauern, doch aufs wenigste „Scheidriegelschilte“ gemacht, „also mit Bezug auf Feuersgefahr wohl gebaut“ ⁵⁶ und 1741: Bei Neubauten muß die Vorderseite bis unter das Dach gemauert sein. ⁵⁷

Das Bauholz kam nicht dem Bauherrn ohne weiteres zu, sondern die Abgabe war an die Gebäulichkeiten innerhalb der Ringmauer gebunden. (1669, 1791 bestätigt und noch 1827 als geltendes Recht anerkannt.) ⁵⁸

Der gleichen Sorge entsprangen die Verordnungen von S o l o t h u r n ⁵⁹ von 1787: für 6 Jahre durften keine neuen Gebäude mehr errichtet werden in der Stadt, auch nicht obrigkeitliche, und 1813: Ställe durften nicht mehr mit Holz belegt werden, sondern nur mit Steinplatten. Auch für Tennböden wurde kein Holz bewilligt.

In diesem Zusammenhang sei auch der Beschluß der Landsgemeinde von Uri von 1676 erwähnt, welcher an die kriegswirtschaftlichen Erlasse unserer Zeit erinnert: „Man soll kein

⁵³ Ott, Richtebrief, Art. 54.

⁵⁴ ebenda, Art. 55.

⁵⁵ ebenda, Art. 56.

⁵⁶ Hotz, a. a. O. S. 89 und 90.

⁵⁷ ebenda.

⁵⁸ ebenda.

⁵⁹ Kocher.

Bauw-, Lad-, Schindel- noch Kohlholz, kein Kalchholz aus dem Land verkaufen noch in andern Weg regeln bey Gl. 25 Bus.“⁶⁰

Dem Landrat wurde jedoch im folgenden Jahre zugestanden, auf Begehren der benachbarten Städte und Orte die Ausfuhr von Bau- und anderem Holz gestatten zu dürfen.⁶¹

3. Bauzonen, Bauverbote, Baulinien, Bauhöhen

a) Stadtgraben und Ringmauer.

Aus dem Streben nach Wehrhaftigkeit entstanden schon früh eine Reihe von Bestimmungen zum Schutze der Befestigungen. Stadtgraben und Ringmauer mußten ständig gebrauchsfertig sein oder wenigstens mit geringen Mitteln wieder instandgesetzt werden können.

Das älteste Stadtrecht von Schaffhausen, 1291,¹ besagt: „Nieman sol machen dekein vehste hus bi dien bürgetorn, da uon er gewaltig si, der tore ane var.“

Im Richtbrief für Zürich 1304² kamen Rat und Bürger überein, „umb den ußeren graben, ... das der iemer offen sin sol ... Und swer den graben iendret swechet ald in zühet, das sol der Rat Rihten uf sin eit.“

Das Stadtrecht von Schaffhausen bestimmte 1379,³ „daz nieman ze Schafhûsen uff der statt graben ald an den Graben bûwen sol kainer lai hûse oder Schüre ald schöpff oder semlich bûwe.“

1404 legten Räte und Burgerschaft von Murten⁴ fest, „daß in Zukunft in den Mauern der Stadt Murten irgendwelche Oeffnungen weder bestehen noch erstellt werden dürfen unterhalb XII Fuß, außen gemessen“. Ebenso durften in Zukunft Aborte „weder bestehen noch erstellt werden in irgendeinem Teile

⁶⁰ BH, Bd. I, S. XI.

⁶¹ ebenda.

¹ Meyer, Richtebrief, Art. 90.

² Ott, Richtebrief, Art. 43.

³ Meyer, Stadtbuch, S. 25, Z. 15.

⁴ Welti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 98.

der genannten Mauern unter Buße von 20 Schillingen für den, der Oeffnungen herausbricht, sooft dies zutrifft. Und sooft es dem Bürgermeister und den Bürgern gefällt, müssen Oeffnungen, die sich bereits in der Mauer befinden, ausgefüllt werden“.

Aehnliche Bestimmungen finden sich aus Frauenfeld und Stein a. Rh.⁵

Nach einer anderen Verordnung aus Murten von 1404⁶ mußten innerhalb eines gewissen Bereiches „alle Bäume bis zur nächsten weltlichen Fastenzeit entfernt werden und durften in Zukunft innerhalb der obgenannten Grenzen weder Frucht- noch Weidenbäume gezogen noch gehalten werden.

In Bern befahlen die Räte im Jahre 1398:⁷ „kein stuben vor uinserm obren tor vswendig der stat ze machen denne daz man alle die stuben vor dem tore abe brechen sol hinnant ze disem nechsten sant Jakobs tage, vsgenomen die stuben, die zû den muilinon gehoerent...“

In Lenzburg wurde 1598⁸ ein Verbot, an die Ringmauer zu bauen, erlassen.

Eine in Burgdorf an der Innenseite der Stadtmauer angebrachte Inschrift:⁹ „An der Ringgmaur soll kein Bauw nimmer angefuget stehn. Erneueret A^o 1717.“ ist hingegen als feuerpolizeiliche Maßnahme zu betrachten.

Auch die Polizey-Verordnung für Thun von 1830¹⁰ verbietet, die Ringmauer, „welcher Art es immer syn mag“, zu beschädigen.

b) Bauzonen und Bauverbote.

Diese in der heutigen Baugesetzgebung gebräuchlichen Begriffe besitzen schon frühe Vorläufer.

⁵ Leisi, Geschichte der Stadt Frauenfeld, S. 25; Stiefel, Die Wehranlagen des Städtchens Stein a. Rh., S. 8.

⁶ Welti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 99.

⁷ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch Art. 124 (93).

⁸ BH, Bd. XIII, S. XXXI.

⁹ nach Mitteilung von Hrn. Architekt E. Bechstein, Burgdorf.

¹⁰ a. a. O.

In Zürich wollte man schon 1304¹¹ die Baulücken füllen: „Wir der Rat sin über ein komen mit allem dien burgeren gemeinlich und setzen das zeiner ewigen gesetzede, das . . . enhein hus gebuwen sol werden, wan uf die ehofstette, die da us gelazen sint.“

In München ordnete 1315¹² Kaiser Ludwig der Bayer, der der Stadt das Marktrecht verliehen hatte, an, daß auf dem dortigen Marktplatz inskünftig niemand mehr „weder bauen noch zimmern“ solle.

Die Bauordnung für Solothurn von 1337¹³ verlangte u. a.: „daß Niemand der in unserer Stadt bauet (es sey um oder hernach) mit Steinwerk oder mit Holzwerk auf die Allmend fahren solle einiges wegs minder noch mehr, wann daß Jedermann auf sein ledig Eigen fahren soll und auf dem bauen, daß es der Stadt und den Burgern unschädlich sey.“

In der nach dem großen Brande von 1405 revidierten und vervollständigten Bauordnung der Stadt Bern finden wir zwei höchst bemerkenswerte Bestimmungen über die Baudichte, bzw. die Ausnützung der Grundstücke: so von 1380, „daz man kein hus noch hofstat teillen sol,¹⁴ die vnder XVI fußen sint“ und etwas später, „wie man kein hofstat vnder XXIII schuechen in zwei huiser buwen solt.“¹⁵

¹¹ Ott, Richtebrief, Art. 42.

¹² Wiedenhofer, S. 3.

¹³ BH, Bd. XXI, S. IX.

¹⁴ Welte, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch Art. 73 (81):

„Wir hein ovch vfgesetzt, das man enkein hus noch hofstat, die vnder sechszehen fueßen sint, teilen sol, hett aber das hus oder hofstat me oder minder füßen, so sol man doch enkeinen teile da minder machen denne der acht fueßen wit sy, vnd wer da minder hett, denne daz ime acht fueße ze teile gezien moechtin, der sol daz dem gemeinder geben ze kovffende, ob er dauon gan wil, alz die vier buherren heißent, vnd ze dien tagen, alz die heißent, vnd sol der gemeinder ez also nemen. Wolte aber der, der da minder het denne acht fueße, sin teil nut verkovffen dem, der da acht fueße oder me hetti alz hie vor stat, so sol er ime aber eines gemeines vnd vn-kriegliches teils zu handen gän.“ —

¹⁵ ebenda, Art. 254 (79):

„Anno etc. predicto sabbato ante Johannis baptiste samneten vnd sasten die zweihundert vnd die rete gemeinlich, als ietz leider großer schad von der brunst beschechen ist, mit namen: wa zwo hushofstette an einandren

1413 wurde in M u r t e n ¹⁶ angeordnet, „daß in Zukunft jeder, der ein Haus oder einen Platz in der Stadt Murten besitzt, eines oder mehrere, sie ausbessern oder erbauen muß nach Anhörung des Bürgermeisters oder seiner Stellvertreter unter Buße und Strafe“.

Ein Ratsbeschluß aus M u r t e n von 1416 ¹⁷ enthält folgende Vorschrift: „In Zukunft darf niemand in Murten vor die dort gesetzten oder zu setzenden Grenzen bauen. Wer das Gegenteil tut, macht sich einer Strafe von 60 Schillingen schuldig und trotzdem wird er gehalten, es zurückzusetzen und er muß das Haus 30 Fuß von der Mauer entfernen . . .“

Nach einem Ratsbeschluß aus L u z e r n von 1574 ¹⁸ waren die Behörden vor allem bestrebt, das Bauen innerhalb der Stadtmauern zu fördern.

Die Stadtsatzung für B u r g d o r f von 1622¹⁹ verbietet, ohne Erlaubnis von Schultheiß und Rat ein Haus zu verändern oder auf freien Plätzen Neubauten zu erstellen, bei einer Buße von 5 Pfund Pfennigen.

c) B a u l i n i e n.

Sehr weit reichten die Bestimmungen über die Baulinien.

Eine besondere städtebauliche Bedeutung ist dabei dem Stangenrechte beizumessen, indem es, wenn auch in mittelalter-

legin in der stat, da vor zwei huïser vf gewesen weren, die aber beide vnder XXIII schüchen sint, daz man die nit wider in zwei huïser buwen sol, denne, wil dero einer die hofstetten beido in ein hus buwen, so sol er sinem nachgeburen die hofstat mit gelt vor teilen, vnd mag sin nachgebur nemen weders er wil, die hofstetten oder daz gelt, vnd wedrem die hofstette geziechent, der sol si ouch denne, nemlich beïdo, in ein hus buwen.“ —

¹⁶ Welte, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 234.

¹⁷ ebenda, Art. 144.

¹⁸ „Vff hütt hand M. g. h. von wegen deß buwens vssert der Statt, damit besser ordnung gehalten vnd die Statt desto bas möge erbuwen werden, Namlich das ein Buwmeister niemand weder ziegel noch andern Züg, was man vssert der Statt buwen wil, in sollicher maß, als ob es in der Statt wäre vnd man sonst den burgern gibt, geben noch zu lassen sölle, sonder wäre also von der Statt buwen wöll, der sol sich vmb züg vnd ziegel vmb sin gelt vmbsehen vnd bewerben wie er mag.“ (Ratsprot. 33; 112a.)

¹⁹ BH. Bd. V, S. XXVIII.

licher Form, das Bestreben zeigt, den Straßen eine gesetzlich festgelegte Breite zu geben. Mit rechtgemessenem Speer oder Stange durchreitet der Burggraf die Straßen der Stadt, den Abbruch der Ueberbauten, ja Verschließung ganzer Straßen anordnend. Dieses für Neubauten überaus wichtige Maß war z. B. am Wormser Dome zusammen mit andern Maßen angebracht. Mit der Stangenbreite war aber nur die Straßenflucht festgelegt, nicht aber die Bauflucht selbst. Das Stangenrecht selbst wurde nun zu allen Zeiten von seiten des Burggrafen als ein Hauptrecht angesehen, vor allem infolge der Einnahmen für gewährte Dispensationen.²⁰

In L u z e r n übten die Aebte von Murbach jeweils nach stattgehabter Wahl dieses Stangenrecht aus. Eine 12 Daumellen (18 Fuß) lange Stange wurde bei der Huldigung durch verschiedene Straßen der Stadt getragen.²¹

„Ouch ist zer wandlung so ein nüwer Apt wirt das er sine stangen tragen sol zwo straßen in der meren stat vnd in der minren ein straße vnd swa dü stang rürz, das sol man abbrechen oder aber mit des Herren willen behan.“²²

Aus B a s e l sind uns nähere Angaben über die Breite der alten Gassen überliefert.^{22a} So berichtet Bürgermeister Adelberg Meyer, daß bei „einer gehaltenen Musterung zu Basel und fröidzug gen Liechstal“ die Zugsordnung je „7 man in ein glid“ umfaßt habe; „mocht nit mer si von wegen der Gassen in der stat“. Die *Analecta Urstisii* des Peter Gast geben nur „allweg 5 in einem Glydt“ an, die anonyme Chronik bei Conrad Schnitt spricht ebenfalls von „5 man in yedem Glid“.

In Z ü r i c h kam 1304²³ der Rat mit allen Bürgern überein, „das niemer enhein überschutz . . . gemachet sol werden noch

²⁰ Klaiber, die Grundrißbildung der deutschen Stadt im Mittelalter, S. 4.

²¹ BH, Bd. VIII, S. VII.

²² Gfr. I, S. 162.

^{22a} Kaufmann, Die bauliche Entwicklung der Stadt Basel, Die Altstadt Groß-Basel. 126. Neujahrsblatt, herausgegeben von der Gesellschaft zur Beförderung des Guten und Gemeinnützigen, S. 34.

²³ Ott, Richtebrief, Art. 57.

gebuwen gegen strazen noch gassen, von holz noch von gemüre, noch von stiften, tischen, stangen oder swirn für die gerwer..."

Der mehrfach erwähnte Ratsbeschluß aus M u r t e n von 1416²⁴ legte „angesichts des Schadens und Verlustes, der durch die Feuersbrunst in Murten... ebenso durch die engen und nicht breiten Gassen entstanden, ... und für die Gebäude, die in Zukunft gebaut werden können“, bestimmte Grenzen fest.

Beim Steinbau begnügte man sich in B e r n schon 1405²⁵ mit viel geringeren Baulinienabständen, als beim Holzbau:

„Anno domini M^oCCCC^o quinto feria IIIa post Vodalrici ward gesamnot vmb den buwe vor den cc: dez ersten, daz man an der Kilchgassen, an der Herrengassen von Egerdon, oben an der ringmur vntz an die steininon brugge, die Nuiwenstat durch vß mit dem steinwerch glich vor vff varen sol, vnd sol ovch jederman also vff varen an den selben gassen vnd enkeinen bogen machen, weder vnder ovgen noch in dem huse. Denne mit dem holtzwerch sol iederman hinder dem steinwerch vierdhalb schuoch beliben, vnd soellent och glich in einen rost varen vnd dem rost nit me geben denne den dritteil, vnd vor vnder ovgen die stuide nit hoeher machen denn xxIII schû, vnd sol ovch iederman die vordern buini alz hoch machen neben dem steinwerch, dz si nit fuir die bogen ab gangen.“

Aus R h e i n f e l d e n ist eine Urkunde von 1440²⁶ überliefert, „dz man die vorkeller, die noch nit abgetan sind, in xiiii tagen abtûn und machen sol, yecklicher by ii lb. pf. ane gnade...“

Eine „Bewilligung auf Zusehen“ für Vorbauten finden wir 1508 in M u r t e n :²⁷ So wurde einem Petermann Tschierre „bewiligt vnd nachgelahsen ein stägen vnd louben an der gahsen vor sinem nüwen huhs ze machen vnd vfzurichten, doch mit sölichen gedingen: so sich jemand in künftigen zyten daran stohsen... und dehzhalt etwas zwytrachts oder mihzverstands vferstuende, oder das sunst vber khurtz oder lang einen schult heißen vnd rhat beduechte, das gmelte louben vnd stägen nit sin sölte oder zû dulden wäre, so soll alsdann gesagter Tschierre

²⁴ We'ti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 144.

²⁵ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch Art. 253 (78).

²⁶ Welti, Stadtrechte Kt. Aargau, Art. 74.

²⁷ Welti, Stadtrechte Kt. Freiburg I, Art. 289.

vnd sin nachkomen . . . schuldig vnd verbunden sin, die gesagte louben vnd stägen widerumb abzübrächen vnd da dannen ze thun vnd zrumen, ane einich inred vnd widersprächen . . ."

Die Rüttische Satzung für B e r n von 1539 enthält zwei sehr scharfe Bestimmungen, deren Durchführung große Strenge voraussetzt:

„Wir wellent ouch nit gestatten, dz einer gwalt habe, in unser statt Bern an einich huß weder louben, genng, stegen noch andre gmach ze buwen oder zehencken ußwendig den muren, sonders unsern buwherren befolchen haben, daruff zeachtenn unnd die übertrettennden anzegeben, dz sy lut ietzgeschrybner satzung gestrafft werdennt.“²⁸

„Wellicher einen schwinstall vor sinen thüren unnder den louben oder darvor hat, der soll inn abbrechen und dannen thun. Wellicher aber dz übersehen, die schwinställ, so ietz gemacht sind, nit abweg thun, oder wellicher fürhin einichen für sine thüren unnder oder für die louben machen wurde, der soll leyten ein monat unnd 1 ₣ zeeynung geben. Denen an de matten ist es nachgelassenn.“²⁹

Ein ähnliches Verbot findet sich 1573 in L u z e r n.³⁰

d) Gebäudehöhe und Geschößzahl.

Zu den ältesten Baubeschränkungen gehören neben den Bestimmungen über Baulinien auch diejenigen über Gebäudehöhe und Geschößzahl.

Nach dem Sachsenspiegel von 1230, dem ältesten deutschen Rechtsbuch, dessen Geltungsbereich nicht nur Norddeutschland umfaßte, sondern sich von den Niederlanden bis Polen und Livland erstreckte,³¹ durfte man ohne obrigkeitliche Erlaubnis drei Geschosse bauen, „ein Geschoß binnen der Erde, wobei die Türe bis zu einer Kniehöhe (etwas über $\frac{1}{2}$ m) über der Erde liegen darf, und darüber noch zwei Geschosse“.³²

²⁸ Welti, Stadtrechte Bern I, Art. 111.

²⁹ ebenda, Art. 112.

³⁰ Rpr. 31, 100 b und 105 b.

³¹ Meyer, Gr. Konversationslexikon.

³² Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 56.

In Cöln wurde durch eine Urkunde von 1237³³ in der Straße „Unter Gaddenem“ die Höhe der Häuser auf 15 und 16 Ellen beschränkt.

Im Stadtrecht von Schaffhausen, 1381,³⁴ findet sich eine sehr weitreichende Bestimmung über Höhe und Neigung der Dächer: „Schindeltächer... dü darvber treffent an der hoehi ainen schüch oder mê... die mugent wol alsô beliben... Was aber ze roesch ist... die Tächer sol man och denne ändern... wer daz nit tût der verlueret die buhse j. lib. pfg. gen der statte. vnd mag man och die bühse mêren ob der Rât wil.“

Aus Schaffhausen ist 1385³⁵ wiederum eine Vorschrift überliefert, die geradezu eine Mindesthöhe der Bauten vorschreibt: „Vnd waere daz jeman ain hus hie wolti bûwen es waere verbrunnen oder nit der sol den wanthoewe vff mûren strâhse halb zwaiger Gaedemer hoch vnd nit minder vnd sol denne gen der strâhse enhainen fürschutz machen...“

Der mehrfach zitierte Beschluß von 1416 aus Murten³⁶ bestimmte: „Und wer ein Haus bauen will, kann das tun. Und er soll die Fassade des Hauses so machen, wie das Haus der Erben des Anton Guygny, das am großen Platze steht.“

Sehr eingehend ist dann die unter dem Einfluß des französischen Städtebaues in Burgdorf 1715 erlassene „Regularität“ des bernischen Bauherrn Emanuel Rodt.³⁷

Die bereits erwähnte Bauordnung für Thun von 1830³⁸ bestimmte u. a.: „Die Fassaden der Häuser sollen nicht mehr als drei Stockwerke über dem Erdgeschoß haben und vom Erdboden hinweg bis zum Dachgesimse keine 50 Bernschuh übersteigen. — Die Firsthöhe der Dächer soll nicht mehr als die halbe Tiefe des Hauses betragen, die Böschung des Daches 45 Grad nicht übersteigen. Auch bei Häusern mit mehr als 60 Fuß Tiefe soll die First trotzdem die Höhe von 30 Fuß nicht übersteigen.“

³³ ebenda.

³⁴ Meyer, Stadtbuch, S. 24, Z. 20.

³⁵ ebenda, S. 23, Z. 35.

³⁶ Welti, Stadtrechte K. Freiburg I, Art. 144.

³⁷ Burgdorf, Bürgerarchiv. Den genauen Wortlaut verdanke ich der freundlichen Kopienahme und Uebermittlung durch Hrn. Architekt E. Bechstein, Burgdorf.

³⁸ BH, Bd. V, S. XVIII und XIX.

4. Nachbarrechte

Der enge Raum innerhalb der Städte zwang schon früh zu einer starken Ausnützung von Grund und Boden und damit zu einem Aneinanderbauen oder zum mindesten zu einem Näherücken der Häuser. Dies rief notgedrungen einer Regelung der Nachbarrechte.

Das r ö m i s c h e Recht kannte schon Bestimmungen über die Grenz- und Scheidemauer (*paries communis*), über den Entzug von Luft und Licht (*servitus luminum*), das Traufrecht (*servitus stillicidii*) und das Auflagerecht (*servitus oneris ferendi*).¹

In der d e u t s c h e n Baugesetzgebung des Mittelalters nahm das Nachbarrecht schon einen bedeutenden Platz ein, vor allem als Recht zum Ein- oder Ueberbau, als Recht zu Immissionen (Traufrecht, Rauchabzug, Wasserabnahme) und als Verbotungsrecht (Luft, Licht und Aussicht).²

a) B r a n d m a u e r n.

Besondere und sehr verschiedene Vorschriften galten der Benützung gemeinsamer Mauern. Dabei wurde das Eigentumsrecht streng gewahrt, so in S c h a f f h a u s e n 1291:

„Swelch burger ein mûre hat, wil sin nachgebûre dar vf mûron: das sol er tuon âne êns schaden; vnde sol aber diu mûre des sin, des der grunt ist; und sol der ander dekein gewer³ han, wan als ê; vnde sol er ovch die mûre niemer gebrechen. Dunket aber den, des dû mûre ist, das es ime schade si, so sol er dem Rate vûr leggen; vnd dunket den Râte ald den mêren teil des Râtes, das es im schade si: so sol mans enbern.“^{3a}

„Ist och daz ainer ain mûre machet zwischent im vnd sinem nachgebûren kelretueffe vnder daz fundement nider. die teuf-

¹ Schweizer, Die modernen Baubeschränkungen, S. 2.

² ebenda, S. 84.

³ „Die Gewere ist die Rechtsform des dinglichen Rechtes. Gewere hat, wer das dingliche Recht durch tatsächliche Beherrschung der Sache zu verwirklichen scheint. Das ist der, dem die Nutzung des Grundstücks zukommt.“ (Planitz, Grundzüge des Deutschen Privatrechtes, 2. Auflage, S. 67.)

^{3a} Meyer, Richtebrief 1291, Art. 129.

fen mûre ist Im der nachgebûre nit gebunden ze geltend was si vnder dem rechten fundement tueffer ist. er tûge es denn gerne es wäre denne daz der nachgebûre darnach òch ainen kelre machen wolte an die selben mûre sô sol er im die Mûre òch helffen gelten als vmb ander Mûren gesetzt ist âne geuaerde."⁴

Dann 1304 auch in Z ü r i c h :

„Ouch setzen wir: swa zwo hofstette an einander stoßent, wil der eine muron, der mag es tuon, also das er uf beide hofstette mure drier schuohe dik. Und sol ouch dü mure es sin, der si gemachet hat, und sol, der ander enkein gewer⁵ in der selben mure han. Wil aber der andere sin gewer ouch in die muren legen, so sol er ouch die mure halbe gelten, und sol danne dü mure beider hûser gemein sin.“^{5a}

„Swer uf des andern mure muron wil, der sol zem minsten muron aht füezze ho. und also verre, als dü mure gat. der da muron wil uf des andern mure (und) sol sin gewer han in der selben mure, die er da muret. Were aber, das es sinem nachgeburen, uf des mure er da muret, schade were ze sinem lichte, ald das er spreche, das sin mure ze zwach were, das sol stan uf des Rates bescheidenheit.“⁶

Die Mindestmaße für die Mauerstärke und gleichzeitig auch die Entschädigung für die Benützung gemeinsamer (Brand-) Mauern wurden von Amts wegen festgesetzt:

Vielfach stand dies im Ermessen der Behörden: So bestimmte die S o l o t h u r n e r Bauordnung von 1337 u. a., daß auf eine bestehende Brandmauer nicht mit Holz aufgebaut werden dürfe; sollte der Nachbar sein Haus später ebenfalls höher bauen, so mußte er dem andern die von ihm erstellte Mauer entschädigen, „als die Drey erkennen und geheißē“.⁷

Nach dem B e r n e r Stadtrecht von 1405⁸ war der Kostenanteil genau festgelegt:

⁴ Meyer, Stadtbuch 1385, S. 26, Z. 31.

⁵ siehe 3.

^{5a} Ott, Richtebrief, Art. 46.

⁶ ebenda, Art. 49.

⁷ BH, Bd. XXI, S. IX.

⁸ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch Art. 86.

„weler an sinem nachgeburen ein mur vff tribt, machet er die selben mur von dem pfundm(e)nt vff vntz in daz gevierd dry schu dick, so soellent vnser buherren sinen nachgeburen heißen, im den halbteil dar an ze stuir geben, machte er si aber nit me dann zwei schû dick, so sol im sin nachgebur den dritteil dar an geben; macht er aber die mur drithalben schû dick oder da by, so sol die schatzung vngevarlichen an den buherren stân vnd soellent im etwaz me denn den dritteil vngeuarlich der an schetzen ze stuir zu geben. Aber an holtzwerch soellent die buherren nit me schetzen denn daz ein nachgebur dem andern an den rig den dritteil bezalen sol.“

Ebenso in S c h a f f h a u s e n, 1377 bzw. 1385:

„wer ain Mûre brûchen hie wil die sin nachgebûre allain in siner kost an im gebûwen hett daz der geben sol vmb jeglich klâfter als ferre er die Mûre brûchen wil. j lib. pfg. Schafh. mûntze dem der die Mûre hett gemachet.“⁹

„Wâ och ainer ain nuwe mûre zwischent im vnd sinem nachgebûren wil machen der sol si setzen vff recht fundement âne geuerde dannen vffhin sol im si der nachgebûre helffen bûwen oder halb gelten als vor darumb gesetzet ist ob er si brûchen oder halb haben wil.“¹⁰

Wie genau diese heikeln Fragen bereits im Mittelalter ihre Regelung fanden, beweisen die nachstehenden Bestimmungen der „Rüttischen Satzung“ für die Stadt B e r n von 1539 (die wir als Wiederholung und Bestätigung von älteren, vereinzelt Verordnungen aufzufassen haben¹¹):

„Wellicher zwüschem sinem huß und sins nachpuren huß ein mur uffzefüeren befilcht, der soll die mur uß dem pfullment vnnd von grund uf dritthalben werckschuch dick, ein gmach hoch, unnd dafür uff zwen werckschuch dick füeren und machen lassen, unnd sin nachpur denn verpunden unnd schuldig sin, ime die halbe schatzung ze geben unnd im abzetrage. Dem aber,

⁹ Meyer, Stadtbuch, S. 26, Z. 40.

¹⁰ ebenda, S. 26, Z. 26.

¹¹ Hofer, Bauamt, Baugesetze und Steinwerk im alten Bern.

so die mur nit also, sonnders minder dick machen laßt, soll allein der dritte theyl zu schatzung geben werden.

Doch so sich zwen nachpuren vereinbarent, zwüschen iren hüsern ein dickere mur, dann obstadt, uffzefüerenn, soll inen dz selbig hierinn nit abgeschlagenn, sondern nachglasen sin, unnd dieselbige dickere mur ouch mit halber schatzung dem, so die mur laßt machenn, bezalt werden.“¹²

An Riegel- und Holzwerk hatte der Nachbar weniger beizutragen: „Aber an holtz unnd rigelwerch sollent die buwherren und schetzer nit mer schetzen, dann dz ein nachpur demm andern den drittentheyl zu schatzung bezalen soll.“¹³

Härtefälle n suchte man zum voraus vorzubeugen: „So aber der nachpur, gegen dem die mur gebuwen ist, die geordnete schatzung armut halb mit barem gelt ußzerichten nit vermöchte, alldann soll dieselbig schatzung uff dz huß geschlagenn sin unnd jürlich mit gespürlichem zinß, allwegen zwentzig pfund schatzung mit einem pfund, verzinset werdenn biß uff ein ablosung.“¹⁴

Auf gewisse Mißbräuche läßt folgende Bestimmung schließen: „Keiner soll gezwungen werdenn, vonn einicher nur schatzung zugeben, dann allein von einer semlichen Mur, so under seinem dach ist, ouch darumb oder daran, oder so wyt er drin unnd dran buwt unnd die er nutzt“.¹⁵

Das Schatzungsverfahren mußte innerhalb Jahresfrist durchgeführt werden: „Item, wär in unnser statt buwt, der soll inndert dem nechsten jar darnach, so er den buw volbracht hat, die buwherren und schetzer berüeffen, die mur besichtigen und schetzen lassen unnd stür oder schatzung vorderen. Der aber innerthalb jarsfrist semlichs nit thätte, demselben soll sin nachpur oder stürschuldig nit verpunden sin, einiche schatzung dafür hinzegebenn. Unnd sollent die buwherren und schetzer ouch nach verschynung des jars über denselben buw kein gwalt mer haben“.¹⁶

¹² Welti, Stadtrechte Bern I, Art. 98.

¹³ ebenda, Art. 99.

¹⁴ ebenda, Art. 100.

¹⁵ ebenda, Art. 101.

¹⁶ ebenda, Art. 102.

Wer Veränderungen an bestehenden Grenzmauern vornehmen wollte, durfte dies nicht ohne Weiteres tun, sondern mußte sich mit seinem Nachbarn ins Einvernehmen setzen:

„Ob aber einer ein Mur abbrechen unnd ein nüwe an der statt uffüren welt, da aber sin nachpur vermeinte, dz es nit not, sonnders die alt mur noch gut were, dahßelb soll an den geschwornen schetzern ston, darumb lütterung zethund nach billigkeit und irem gutten beduncken, alle geverd vermitteln".¹⁷

„Darzu, wenn einer ein alte mur gegen sinem nachpuren nützlich underfaren oder drin brechen welte, soll er vorhin sinem nachpuren dasselbig zwüßen thun unnd da nützit fürnemen on erkantnus der geschwornnen schetzern, die er vorhin dahin berüeffen unnd sins fürnemens in gegenwürttigkeit sins nachpuren berichten soll, damit simen nachpuren kein schad davon er volgen möge.“¹⁸

„Glycher gstalt soll keiner einichen bogen in ein nebmur brechen unnd machen laßenn, sin nachpur habe dann vorhin darzu bewilliget. Doch ob er in dem bogen nit ze machen verwilligen und nachlassen welte, so soll es aber zu erkenntnus der geschwornen schetzern ston, ob unnd wie die bögen zu machen syent, doch der mur one schaden.“¹⁹

b) Immissionen.

Diese waren teils zu dulden (Traufrecht, Rauchabzug, Wasserabnahme), teils aber verboten oder beschränkt (wie z. B. die Errichtung „unleidiger“ Gewerbe).²⁰

c) Grenzüberbau.

Wenn der Eigentümer eines Grundstückes schon innerhalb desselben auf das Nachbargrundstück Rücksicht zu nehmen hatte, umso mehr war ihm eine Ueberschreitung der Grenzen durch bauliche Anlagen verwehrt. Ein Ueberbauen war auch da nicht gestattet, wo kein privates, sondern allgemeines Interesse

¹⁷ ebenda, Art. 103.

¹⁸ ebenda, Art. 105.

¹⁹ ebenda, Art. 106.

²⁰ Hübner, Grundzüge des deutschen Privatrechtes, 5. Aufl. S. 286.

tangiert wurde, insbesondere der öffentliche Verkehr (vgl. Stangenrecht).²¹

In Nord- und Mittel-Deutschland war das Vorkragen der obern Stockwerke beliebt. Dies führte zu einer Beeinträchtigung des Lichteinfalles für die gegenüberliegende Straßenseite. So wurde denn bald diese Vergünstigung auf den ersten Stock beschränkt.²²

d) Fenster- und Lichtrecht.

Der Entzug von Luft, Licht und Aussicht spielte in der mittelalterlichen Baugesetzgebung eine große Rolle. Zahlreiche Stadtrechte untersagten dem Eigentümer, Fenster anzubringen, die auf den Nachbarhof hinausgingen oder die ein Hinunterwerfen oder -gießen gestatteten. Oder es war verboten, vorhandenen Fenstern des Nachbarn das Licht zu verbauen.²³

Im Schaffhauser Stadtrecht von 1385²⁴ finden wir die Bestimmung: „Doch sol man wissen daz jederman vor vnderögen gen der strähse vnd hindenan vnder ögen vnd dü tächer an sinen nachgebüren wol mag machen darvmb daz vordean vnd hinntenan vnd an den tächern nit luken werdint als in den husern zwaier vinger brait dikke die wantheowe werdint vergolten oder nit âne geuerde.“

Dann in der „Rüttischen Satzung“ der Stadt Bern 1539:²⁵ „Der dachungen halb habent wir geordnet, dz ein ieder sin dach dermaß füere und richte, dz sinem nachpuren kein schad darvon begegnen möge.“

Hierher gehört besonders auch der Bau von E r k e r n.

In Schaffhausen, das zahlreiche schöne Beispiele aus allen Stilperioden aufweist, nahmen die Behörden in diesem Punkte eine spürbar entgegenkommende Haltung ein, wie dies die folgenden Ratsprotokolle beweisen.

„Alsdann bisher etliche erggel inn heusern erbauwen und dadurch zwüschend den benachbarten großen widerwillen, vn-

²¹ ebenda, S. 284.

²² Goethe, Wahrheit und Dichtung, Buch I, Absatz 14.

²³ Hübner, a. a. O., S. 283.

²⁴ Meyer, Stadtbuch, S. 26, Z. 17.

²⁵ Welte, Stadtrechte Bern I, Art. 108.

einigkeit vnt zweitracht entstanden vnd erregt, auch die marktgassen mechtig verschlagen vnd gar vnansichtbar gemacht worden“, wird bestimmt, daß in Zukunft niemand ohne Vorwissen der Gnädigen Herren und ohne Vergleich mit dem Nachbar einen solchen bauen darf.“²⁶

„Auf Anhalten und Bitten Junker Hans Jakob Ziegler wird ihm gestattet, an seinem neu erkauften Haus zum Buchsbaum auf dem ersten Boden in der Stube einen „vertruckten erggel bawen“ zu lassen, jedoch soll er die Bewilligung der Nachbarn, nämlich der Rüdenzunft und Seckelmeister Hans Konrad Neukomms einholen.“²⁷

... Hans Jerg Harder alt Hofmeister vergonnt einen „erggel“ an seinem neuen Hause am Rindermarkt zu machen, „2 schuh ins liecht“, falls die Nachbarn damit zufrieden sind.²⁸

Dagegen fanden die Erker in Basel nur vorübergehend Eingang. 1741 wurden sie rundweg verboten.

„Weilen auch aus Anlahs der gegen denen Straßen oder öffentlichen Plätzen erbauten Erckeren viel Streit entstanden, und etwann die Gebäu und Straßen verungestaltet worden, als haben wir, es mögen gleich die Benachbarte zu Verfertigung solcher Erckeren einwilligen oder nicht, die Erbauung der Erckeren gegen den Straßen und öffentlichen Plätzen vollkommen aberkannt.“²⁹

5. Die Anfänge der Bauordnung

Die zahllosen Einzelbestimmungen und Sonderregelungen ließen vielfach den Wunsch nach einer Bestätigung, Erweiterung und einer Kodifizierung aufkommen. So entstanden denn allmählich aus einseitigen oder primitiven Anfängen die Urbilder und Vorläufer unserer späteren Baugesetze und Bauverordnungen.

²⁶ Schaffhausen, Ratsprotokoll 1606.

²⁷ Schaffhausen, Ratsprotokoll 1657.

²⁸ Schaffhausen, Ratsprotokoll 1658.

²⁹ sog. Fünfer-Ordnung, Art. 3, Abs. 8.

Das älteste bekannte Baugesetz des frühen Mittelalters ist wohl die Lohnregelung der „maestri comacini“ durch den Langobardenkönig Luitprand (713—744).¹

Schon zu Anfang des 14. Jahrhunderts, 1337, stellte der Rat von Solothurn^{1a} eine Bauordnung auf, „damit die Gebäude nach der Stadt Notdurft und Ehren gemacht würden“.

Diese frühe Bauordnung enthielt bereits interessante Bestimmungen über das Abfuhrwesen.²

So hatten die „Drey“ volle Gewalt „zu heißen und zu versorgen den Kummer (Schutthaufen, das französische décombres), so unserer Stadt nützlich oder notdürftig sey, es sey an den Straßen, in den Gassen der Stadt oder wo sie dünkt, daß es notdürftig sey, in der Stadt, ehrlich und nützlich hinauszuführen und zu entkummern, nach ihrer Bescheidenheit, und daß Niemanden zu erlassen ohn all Gefährde.“

Um 1471 erließ der Rat von Luzern³ eine merkwürdige Verordnung berufsständischer Art, jedoch im verkehrten Sinn: „Item soll ouch buwwerch kein hantwerch noch gwerb geheißen sin, wann ein jeglich zuo sin hantwerch und gwerb wol buwwerch triben und buwen mag.“

Dieser Beschluß trug sehr zum Niedergang des Handwerks bei.

Eine für die damaligen Zeiten ziemlich weitgehende Regelung brachte die Bau- und Kundschaftsordnung der Stadt München von 1489⁴ („der stat München pau- sätz- und ordnung“).

Recht strenge Vorschriften enthält die „Erkantuhs dahs Buwen in der Stadt betreffend, vom 4. Mey 1646“ aus Zürich:⁵

„Demnach die Zyt haro durch Uebersehung der vor dißerm der Privatgebüwen halber inn der Statt allhie gemachten und mehrmaln verkündten Satz- und Ordnungen nit allein myn

¹ Regum Langobardorum leges de structoribus ed. Baudius de Vesme et Carolus Promis, neu herausgg. von J. F. Neigebauer, Vgl. Ilg, Mitt. der Zentralkomm. XVI/63; Monumenta Germaniae, Leges IV/176; Schlosser, Quellenbuch XI.

^{1a} BH, Bd. XXI, S. IX.

² ebenda.

³ BH, Bd. VIII, S. XIII.

⁴ Wiedenhofer, a. a. O., S. 12.

⁵ StAZ.

Gnedig Herren zu vill unterschiedlichen malen molestiert und behellget werden müssen, sonder auch inn der Burgerschaft vil-lerley Gezenck, unversöhnlicher Haß und andere nit geringe Unglegenheiten entstanden, sind haruf wolgedacht myn gnedig Herren verursacht worden, angedüte ire alte Satz- und Ordnungen widerumb zu ernüweren und deroselben mennigklichen der Ihrigen zu khünftigem nachrichtlichem Verhalt hiemit zu erinnern, ist dero wegen hieruf wol ernannt unserer Gnedigen Herren Will, Meinung und Gebott, mit Namen:

Wann hinfüro jemandes irer Burgeren ald Inwohneren inn der Statt allhie von unvermydenlicher Nothwendigkeit ald suchender mehrer Kumligkeit und Glegenheit willen an syner Be-hußung etwaß, waß joch dasselbige syn und den Benachbarten ald dem Rych und gemeiner Statt Nachtheil bringen möchte, zu enderen und zebuwen vorhabens wurde, daß derselbe schuldig und verbunden syn solle, eines solchen allwegen vor und ehe er daß wenigste fürnimbt, die dryg verordneten Herren Buwherrn und syne Benachbarten sampt und sonders zuberichten, und uff waß Wyß und Maß er synen vorhabenden Buw zemachen gesinnet, denselben inn Trüwen und eigentlich zeeroffen, und dann, waß und wie es ihme von den Benachbarten vergünstiget und von den verordneten Buwherrn angegeben wirt, demselben schnurstracks nachzegahn und darüber und wider nützit ze handeln. Mit dem heiteren Anhang, wofehr jemandes deme entgegen eintwedeis ohne Bewilligung der Nachparschaft und Begrüßung der Herren Buwherrn etwaß zebuwen fürnehmen, oder aber die Werchlüth alß Zimmerlüth, Murer, Steinmetzen ald andere freffnerwyß über eines Herren Burgermeisters oder villgedachter zun Gebüwen Verordneter angelegtes Verbott nüt desto weniger angeschücht fürfahren und solches zu Klag kommen wurde, daß dennzemahlen mit allein socher Buw, so vill und weit derselbe mehr besagter Herren Verordneten und der Nachbarn Bewilligung und getroffenen Vergleich überschritten, unverzogenlich widerumb hinweg gethan und eintwedeis inn syn altes Weßen gebracht oder zugelaßner Maßen gemacht werden, sonder auch den Mureren, Steinmetzen und Zimmerlüthen (als uß wellicher Anstiften solche Ungelegenheiten mehrer theils harrührend) ir Arbeit wider zugekhendt und ihnen

solche niemand's zu bezallen schuldig syn, wie nit weniger auch sowohl die Werchlüth alß die, denen die Gebüw zustendig, je nach deß Fehlers Beschaffenheit, fehrnere Buß und Straff zu erwarten haben sollind, welches die Herren Fürgesetzten uff Constaffel und Zünften zu mengklichse nachrichtlichen Verhalt fürderlich, wann daß Regiment widerumb soll besetzt werden, öffentlich verläßen zu laßen wol wüssen werdent.

Actum Montags den 4ten May A^o 1646.

Presentibus Herr Burgermeister Rahn und beid Reth.

Underschryber.

Ebenfalls aus Z ü r i c h ist eine eigentliche B a u g e s p a n n - O r d n u n g von 1727 ⁶ überliefert. Sie verdient, ausführlich wiedergegeben zu werden:

„Wir Burgermeister und Rath der Stadt Zürich, Entbieten allen und jeden Unseren Getreuen Lieben Verburgerten Unseren Günstigen Gruß und geneigten Willen, auch anbey zuvernemen, demnach Wir die Zeithero sehen und erfahren müssen, daß bey denen vorfallenden Baustreitigkeiten große Unordnungen meistens auch darum entstehen, daß wegen denen dabey öfter vorfallenden Begegnussen und anderem vortheilhaftigem Gesuch keine Ordnung vorgeschrieben; Daß Wir deßwegen höchstnöthig seyn befunden, solchen einschleichenden Unordnungen möglichstens vorzukommen, gestalten dann hiemit Unser Befelch, Will und Meynung ist, daß

1. Männiglich pflichtig seyn solle, so wohl bey Aufführung neuer Gebäuen, als bey etwann vorhabend Erhö- ald Erweiterung der alten Gebäuen nicht mehr mit Schnüren (aussert daß es die Möglichkeit nicht anderst zugebe,) sondern mit Stangen oder Latten zu spannen, damit man die Beschaffenheit des Gebäues, wie selbiges in der Länge, Höhe, und Breite zustehen komme, desto deutlicher könne ersehen, in der fehrnere Meynung, daß bey denen auf die alte Gebäu machenden Gespan allwegen die Latten oder Stangen auf die Maur Federn gesetzt, in beyderley Gespan aber, es betreffe gleich gantz neue Gebäu, oder aber nur eine Erhö- ald Erweiterung der alten Gebäuen durch das Gespan die zu erbauen vorhabende Vortächer, Taglöcher und Winden-Häuser ordentlich in der Länge, Höhe und Breite bezeichnet werden;

2. Solle jedes Gespan vierzehen Tag lang stehen bleiben, und wann innert dieser Zeit niemand sich darwider setzte, oder Rechtlich niederlegen ließe, der so also gespannt, ohne eine fehrnere Widerred mit dem Bau fortfahren mögen; In dem Fall aber, daß jemand den vorhabenden Bau zu disputieren gesinnet wäre, ein solcher schuldig seyn, innert vorbedeuteter Zeit der vierzehen Tagen deßhalber an gebührenden Orth sich anmelden; Wann dann

⁶ StAZ.

3. Einem der aufgesteckte Bau güt ald rechtlich bewilliget worden, solle derselbe pflichtig, selbigen innert Zeit von drey Monaten anzufangen, widrigen Falls und da er obbedeuten Termin überwartete, alsdann schuldig seyn, neuer dingen nach vorgeschriebner Ordnung das Gespan aufzustecken; Und damit

4. Alle ohnnöhige Streit so die Zeithero aus dem entgegen-spannen erwachsen, abgehebt werden, solle führohin niemanden mehr entgegen zu spannen erlaubt seyn, biß das erstere Gespan güt- ald rechtlich beygelegt worden, und also auch mit den übrigen die nachwerts Spannen successive verfahren werden; Und wann dannethin

5. Sich begeben, daß der Bau in der Höhe, Länge oder Breite das Gespan übertreffe, solle so wohl der so bauen lasset, als auch der Baumeister von Unseren zu den Bauspänen verordneten Geliebten Mit-Räthen nach beschaffenen Dingen mit einer Buß beleget, und das Gebäu ohne alle Widerred, und was für Kösten über den Bau auch immer ergangen seyn möchten, in den erforderlichen, und dem Gespan gemässen Stand gerichtet werden.

Bey diesem allem wollen Wir Uns versehen, daß sich ein jeder dieser Unserer bestgemeinten Ordnung geflissentlich nachzukommen, und sich selbst vor Ungnad und Straff zu vergaumen, von selbstem befeissen werde.

Geben Sambstag den neunzehenden Heumonat, von der gnadenreichen Geburt Unsers einigen Erlösers Christi gezehlet, ein tausend siben hundert zwanzig und siben Jahr.

Cantzley der Stadt Zürich."

Einen frühen Niederschlag der in Frankreich herrschenden Auffassung im Städtebau bildet die „Regularität des Herrn Rodt“ von 1717 für einen abgebrannten Stadtteil von Burgdorf.⁷

„1. Erstlichen wie die neüwen Gassen und Reyen der Häusern in eine anständige regularitet und Sicherheit eingerichtet werden könnten, hat der Herr Werkmeister, nach dem abgeredten Gutachten auf einem Plan verzeichnet, welchen derselbe auch eigentlich außführen und zu seiner Zeit der Statt zuschicken wird, damit nach Wegweisung desselben das nötige alignement könne genohmen werden.

3. Was dan die eigentliche Einrichtung der neüwen Häuseren antrifft, so ist rahtsam und der Anständigkeit gemäß gefunden worden, daß dieselben, so weit es sich thun lasset, ohngefahr in gleich große Plätz eingetheilet werden, wie solches deß Herrn Werkmeisters Grundriß dienlich anzeigen wird, welchem nach sich ein jeder, so da bauwen will, gehorsamlich unterwerffen und conformieren soll.

⁷ Burgdorf, Bürgerarchiv.

4. Auf daß die sämtlichen Häuser eine ordentliche Gleichförmigkeit gewinnen, so sollen dieselben alle in gleicher Höhe gebauwet, und mit gleicher Tachung gedeket werden; nämlich jedes Hauß von dem Boden an drey Gemächer hoch, da die zwey untersten jedes Hauß von dem Boden auf, bis zu dem Thüren Bank um 2 Tritte erhöht werden soll.

5. Die faces der Häuseren sollen nur von Mauerwerk, doch mit gehauwenen gleichen Gesimsen, auch für Thür- und Fensterstellen, biß unter das Tach aufgeführt werden, alles gantz exacte nach demjenigen modell, welches der Hr. Werkmeister verfertigen und überschiken wird, so daß keineswegs soll gestatten werden, weder über kurtze noch lange Zeit, an ihren Häuseren vorne noch hintenher, einige Lauben oder andere dergl. gefährliche Anhäng zumachen.

8. An den Tachungen, sollen die Taglöcher durchgehends gantz gleich gemacht, und überall mit fell-Läden wohl verwahret werden; hierbey aber sollen alle Giebel absolute verboten seyn und die Schöpf der Tächeren nicht mehr als auf das höchste 4 Schuh breit vor die faces herfür schießen."

1741 erschien dann die bekannte Fünfer- oder Bauordnung der Stadt B a s e l.⁸ Sie handelt in 6 „Articuln“ von den entstehenden Streitigkeiten, der Richter Ordnung und Eid, worüber die Fünff zu richten hand, Baugruben, Scheidmauern, Riegelmauern, Giebelfenstern, Brandmauern, Erkern und Allmenten, Taxen für Augenscheine, Schreiber und Diener. Den Schluß bildet eine Dohlenordnung.

Von vorbildlicher Kürze und nachahmenswert im Geiste ist das „Baureglement für die Stadt B e r n, gegeben den 30. August 1786.“ Es enthält sehr bemerkenswerte Vorschriften über Aligments und Baumaterialien, wie: „Alle Facen gegen offene Plätze und Gassen sollen nicht gemauert, sondern von ganzen zusammengehauenen Quadersteinen gemacht werden“; oder: „Auf den

⁸ Fünfer- oder Bau-Ordnung der Stadt Basel. Nach welcher in denen über die Gebäu oder aus Anlaß derselben vorfallenden Streitigkeiten verfahren oder gerichtet werden solle, von Einem E. Wohlweisen Großen Raht zu Basel zum Besten und Unterricht der E. Burgerschaft durchgangen und öffentlich auszugeben erkannt, Anno MDCCXLI (1741). Gedruckt, bey Joh. Heinrich Decker.

Plätzen und Gassen, wo Aligments angenommen oder befohlen sind, sollen solche bey Erbauung neuer Häuser oder Faces befolget werden, wo aber keine Aligments bestimmt sind, soll Unser Bauamt Acht haben, daß anständig gebauet und aligniert werde . . .“⁹

Durch die „Darstellung der Baupolizei-Vorschriften für Hochbauten“ von 1845¹⁰ erwarb sich der damalige 2. Bürgermeister von M ü n c h e n, Kaspar von Steinsdorf, das Verdienst, die seit der oben erwähnten Bau- und Kundschaftsordnung von 1489 gültig gewordenen und zur Anwendung gelangten Vorschriften gesammelt und allgemein zugänglich gemacht zu haben.

Die meisten Städte erhielten erst mit der zunehmenden Bautätigkeit gegen die Mitte des 19. Jahrhunderts Bauordnungen im heutigen Sinne. So entstanden in T h u n die Polizey-Verordnung von 1830, in Z ü r i c h 1834 das Gesetz betreffend die Anlage von Straßen im Schanzengebiet und 1863 das erste im Jahre 1893 erweitert wurde, der S t a d t L u z e r n gab der Regierungsrat 1864 ihr erstes Baugesetz.

6. Baubehörden

Eine gesetzliche Bestimmung, welcher Art sie auch sei, ist nur soweit von Wert, als sie richtig gehandhabt und ihre Ausführung überwacht wird. Die damit verbundenen Funktionen wurden schon früh besonders Beamten übertragen. Das Auftreten der Baubehörde läßt sich weit ins frühe Mittelalter zurück verfolgen.

a) A n f ä n g e.

In S t r a ß b u r g¹ übte 951 der Vogt und Burggraf die Aufsicht über Stadtmauer und Graben aus. Er verhinderte durch Geldstrafe das Ueberbauen der Straßen und erteilte die Genehmigung zu gewerblichen Anlagen, wie Mühlen.

Der Proweid von C h u r² sorgte für Nichtüberbauung der Straßen, richtet in Bausachen und hatte die Instandhaltung der

⁹ Reinhard, Die Sanierung der Altstädte, S. 16.

¹⁰ Wiedenhofer, a. a. O., S. 101.

¹ Klaiber, a. a. O., S. 4.

² ebenda.

Feste Chur unter sich und damit den reinen Charakter eines Baubeamten.

In Zürich werden „fünf buherren“, auf 3 Jahre gewählt, 1304³ erstmals genannt.

In Bern „nahmen 1310⁴ Schultheiß, die Räte, die Zweihundert und alle die Gemeinde“ ... „vier erber man vnd hein die von vinserm gebotte sich gebunden mit geswornen eiden ze ordnenne vinser Krutzgassen vnd och vinsern nachgeschriben andern buwe ...“

In Winterthur wird eine verantwortliche Baubehörde bereits 1313⁵ genannt.

Auch in Schwyz gab es schon im 15. Jahrhundert⁶ eine Baupolizei.

b) Ueber die Pflichten und Obliegenheiten geben zahlreiche Quellen Aufschluß:

Eine Notiz aus Bern von 1336⁷ besagt, daß die Bauherren zu allen Fronfasten Rechnung ablegen sollten ...

Die Regierung von Luzern ordnete 1431⁸ neuerdings eine Baukontrolle für Privatbauten an, die der Stadtbaumeister mit einem Kleinrats-Mitglied auszuüben hatte.

Besonders aufschlußreich über die Funktionen einer Baubehörde im 17. und 18. Jahrhundert ist die in Abschnitt 5 angeführte Fünfer-Ordnung der Stadt Basel von 1741.⁹

³ Ott, Richtebrief, Art. 45.

⁴ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch, Art. 211.

⁵ Hotz, a. a. O., S. 85.

⁶ BH, Bd. IV, S. X.

⁷ Welti, Stadtrechte Bern II, Satzungenbuch, Art. 82 (92).

⁸ BH, Bd. VIII, S. XII.

⁹ „Schon vor uralten Zeiten hero ist das über die wegen den Gebäuen in unser Stadt entstehende Spähn geordnete Gericht aus Fünf Personen, dreyen des Rahts, einem Maurer und einem Zimmermann bestanden, dahero das Fünfer-Gericht, und die ihme vorgeschriebene Ordnung die Fünfer-Ordnung genennet worden.“

„Die Fünff so über die Stett Buw gesetzt sind, sollend Gewalt han zu richten, ze erkennen und ze entscheiden, um alle Stöß und Spen, die sich von Buwens wegen zwüschen Yemenden erhebend, es sye inwendig oder auß-

Nach der 1728/1766 revidierten **L u z e r n e r** Staatsbauordnung¹⁰ waren Vorsteher des Bauamtes der „Bauherr“, sowie die aus vier Klein- und zwei Großräten bestehende Baukommission. Esteren war der Säckelmeister, letzteren der „Unterbauherr“ beigezählt. Eine aus drei Klein- und drei Großräten bestehende Straßenkommission leitete Unterhalt und Bau der Straßen, mit dem „Straßenherrn“ an der Spitze.

Die Feuerschau aus einem Klein- und einem Großrat, sowie dem Stadtwachtmeister und einem Handwerksausschuß bestehend, amtierte über die sieben Stadtquartiere.

Einem „Seevogt“ war die Regelung der See- und Reußverhältnisse unterstellt.

Die Zahl der Staatsanstellungen wurde beschränkt und private Arbeiten den Angestellten verboten.

c) Die K o m p e t e n z e n der Bauämter waren oft recht weitgehende:

Der Rat von **S o l o t h u r n** bestellte schon im Jahre 1337¹¹ zur Beaufsichtigung aller Bauten der Stadt drei aus dem Rate gewählte und vereidigte Männer, die sogenannten Bauherren. Wer den Vorschriften zuwider handelte, „der giebt der Stadt ein Pfund zur Einung und dem Schultheiß drei Pfund alle Tage ohne Gnade“. Ebenso wurde derjenige gebüßt, welcher die Bauleute „mit Scheltworten übel oder unbescheidenlich behandelt“. „Dazu soll auch niemand in unserer Stadt weder Bänke noch Schöpfe aufrichten noch machen, ohne der Bauleut Erlaub und Heißung, wann Wir befunden, daß es unserer Stadt schädlich ist“.

Im Jahre 1402 wurde in **Z ü r i c h**¹² an den „Bauschilling“ (Bauerleichterung) die Bedingung geknüpft, daß der Bau mit

wendig beden Stetten, Meren oder Minderen Basel, und in Zwinge und Banne daselbst, Es sye von Muren und Hüseren wegen mit ihrer Zugehörde, die gebuwen sind, oder man noch ze buwen meinte, und nit die Scheidleüt, so über das Feld gesetzt sind.“

¹⁰ BH, Bd. VIII, S. XXVIII.

¹¹ BH, Bd. XXI, S. IX.

¹² vgl. Meyer, P., Das schweizerische Bürger- und Bauernhaus, S. 34.

den Stadtwerkmeistern besprochen und von diesen abgenommen werde. Aufwendige Ausstattung wurde nicht subventioniert.

Sehr aufschlußreich sind die Berner Stadtrechte: 1420¹³ erhielten die Venner Vollmacht, zu bestimmen, wo Steinbauten erstellt werden mußten, „vnd wie oder an welen enden si das ordnend, des soellent si vollen gewalt haben“.

„Item es suillent ovch die buherren einest in dem jare zû dem minsten gän vf den buwe vnd den eigenlichen geschowen, vnd wer anders buwete denne die buherren hetten geheißen oder buwote viber ie straße oder uiber den weg der burgere almende äne der buherren heißen vnd rate, der sol es wider abrechen(!) vnd wider buwen, alz die buherren heißen oder vormalles geheißen hatten, vnd sol harzû einen manod leisten vnd zechen schilling phenning ze eynung geben, vnd suillent die buherren dis sagen einem schultheisen oder einem zuchtmeister, so die eynungen denne by iren eyden suillent sûchen.“¹⁴

„Wellichem von unserm schultheißen oder sinem statthalter gepotten würt, mit sinem angeschlagenen oder fürgnommen buw stillzehalten unnd sich desselben zu überheben, vnnd aber derselb nit ghorsam ist, der soll gestrafft werdenn als ein übertretender eins schultheißen pots nach innhalt derselben satzung, namlich umb 5 ₰ unnd darzu den buw, er sye vonn stein oder holtz, fürderlich widerumb abbrechen, ja so die buwherren und schetzer dasselbig zethund erkennennt.“¹⁵

d) Auch Verfehlungen scheinen vorgekommen zu sein.

So wurde in Solothurn einem Schultheißen 1569¹⁶ vorgeworfen, er habe für seinen eigenen Bedarf aus dem Magazin Ziegel, Kalk, Holz und Dufsteine entwendet. Dazu habe er die städtischen Handwerker an seinem Hause bauen lassen und zur Entlohnung an den Seckelmeister geschickt. Der Rat beschloß: „Wenn er Heim kommt (von der Weinlese am See), wird man mit ihm vor den Alträthen reden und ihn warnen abzustehen,

¹³ Welti, Stadtrechte Bern II, Art. 123 (91).

¹⁴ ebenda, Art. 162 (87).

¹⁵ Welti, Stadtrechte Bern I, Art. 109.

¹⁶ Kocher.

denn man ihm solchen unordentlichen Gewalt nit vertragen würd."

Aus Willisau¹⁷ wird berichtet: „Nach alter Sage hätten nach dem Brande (1704) alle Häuser gleich gebaut werden sollen. Der Stadtbaumeister aber baute sein Haus, die an die Spitalgasse angrenzende Kupferschmiede, schöner und größer, die andern Häuser dagegen kleiner und schlechter. Zur Strafe dafür muß dieser Stadtbaumeister alle Fronfasten mit abscheulichem Geschrei als großer, schwarzer Hund umgehen."

e) Über die Einkünfte finden wir ebenfalls Anhaltspunkte, so aus Bern von 1437:¹⁸

„... Item die erschetz soellent dem werden, der den die gueter oder die zechenden hat verlichen, ane geuerde. Item der nuw buherre, wer je gesetzet wird, sol mit sumer (vnd) vasnacht huenren anvachen vnd ouch mit den uibrigen spenden, als uor stat."

In Luzern bezog der Baumeister 1611¹⁹ ein festes Jahresgehalt von 200 Gulden, inbegriffen die Kontrollentschädigungen für die Staatswaldungen und den Wegfall des früher daher bezogenen Abfallholzes.

f) Eide und Pflichtenhefte.

Die Funktionen der einzelnen Amtsleute waren in den verschiedenen Städten schon früh genau umschrieben. Es hatten der Stadtschreiber, die Weibel, die Gerichtsschreiber, der Seckelmeister, der Münzmeister, der Salzmeister, die Zöllner, der Spitalmeister, die Hebammen, die Torwarte, die Reiter, die Läufer, u. a. m., genaue Instruktionen, die schriftlich festgelegt waren und zudem nach Eidesformeln beschworen werden mußten.

So sind uns denn auch eine Reihe von Eiden und Ordnungen für die Bauherren, Baumeister, Ziegler, Dachdecker und deren Gehülfen überliefert.

¹⁷ Gfr. LIX, S. 47; nach: Lütolf, Sagen.

¹⁸ Welti, Stadtrechte Bern II, Stadtbuch, Art. 75.

¹⁹ BH Bd. VIII, S. XXIV.

Das Schaffhauser Stadtbuch von 1385 enthält folgende Eidesformel:²⁰

„Vonder hantwerck vnd dienenden Knechten wegen.

Lieben frünt ir werden sweren diser statt Schauffhûsen truewe vnd worhait der Statt vnd vnser burger êre nutz vnd frommen zû fûrderu vnd iren schaden zû warnende vnd Burgermaister vnd raut gehorsam zû sinde alsô lange denne ir alle vnd ieglicher hie wonend sind vnd ouch allen unfride zwûschen den vnsern nider zû legen vnd zû stillen. Hetten oder gewonnen ouch uewer dahainer wer der wer In der selben zit als lang vnd danne uewer ieglicher hie dienend wonend oder mit wesen sint mit dem Burgermaister raeten oder der statt oder iren burgern oder den iren vnd mit namen den denen ir ietzo dienen oder fûrbahzer dienen werden vtzit zû Schauffen oder zû sprechen wâr vmb oder von was sache das wære oder zû denen sô vnsern burgern zûgehören vnd zû versprechen stond das ir darvmb vnd uewer ieglicher Insunnders mit rechten namen recht geben vnd nemen sond vnd uech darumb des rechten lauhsen begnuegen vor ainem Burgermaister vnd raut hie ze Schauffhûsen oder vor diser Statt gericht oder an dem ende dahin sûe es danne wîsend vnd sust dehain ander recht noch gaistlichs noch weltlichs wider vnser gemain statt dehain vnsern burger noch die iren nit sûchen noch fuernemen in kainem weg ône alle geuerde.“

Der älteste aufgezeichnete Eid der Bauherren von Zürich stammt aus dem Jahre 1450 und lautet:²¹

„Unser Statt Buwmeister soll schweren zu unser Gemeiner Statt Thurnen, Muren, Bruggen, Brunnen und anderem, das dann nothürftig ist, zu sechen, und was daran nothürftig ist, das zu besseren, und darin unser gemeiner Statt Nutz zu fûrderen und Schaden zu wenden. Auch wann er Knecht hat, zu denen zu gan und zu besorgen, dahs unser Statt werch gefûrdert werd, und insonderheit die Buhsen nach dem allernothûrftigsten an unser

²⁰ Meyer, J., a. a. O. (Alemannia, sechster Band, S. 239).

²¹ a. Staatsarchivar J. H. Labhardt: Allerlei Mitteilungen aus dem Gebiet des Bauwesens im alten Zürich. (Neue Zürcher Zeitung 1898, Nr. 350.)

Statt zu verbuwen, auch die Buhsen, die man verwerchen soll, dahs die an unser Statt Buw zum nützlichsten verwendet werden, und ob Im darin kein Gut fürsühse, das unser Statt Seckleren zu liefern, und jerlich umb sin Innemmen und Usgeben Rechnung zu stellen. Auch Werchmeister, Sager und andere der Statt Handwerchs Amtslüth nit lassen der Statt zu werchen, so sy werdent genommen, sy habent darumb zuvor geschworen, und dahs unser Buwmeister von Jemandem einiche Geschenk oder Verehrungen deswegen nemmen oder empfachen sich gentzlich müßigen, desglychen auch die Ordnungen und Reformationen, so wir sins Ambts halb machen, auch schweren sölle zu halten. Alles getruwlich und ungefahrlich“.

Nur wenig jünger, vermutlich von 1473, ist der Eid der Bauherren der Stadt Bern. Er findet sich aufgezeichnet im Stadtbuch,²² das 1436 angelegt wurde und seither verschiedene Ergänzungen und Nachträge erfuhr und verlangt:

„Swerent der statt buwherren, so ye zû ziten sind, der statt von Bernn truiw vnd warheit ze leisten vnd in allen sachen iren schaden ze wenden vnd nütz ze fuirdren, als verr sich ieglicher verstatt vnd verbringen mag, än alle geuerd, ouch bi den selben iren eiden taeglichs zû der statt buwen vnd werckluiten beid vnd yeglicher in sunders, wann si in der statt sind, es si in der sust oder anderswa, an welchen enden das ist, getruiwlich ze sechen vnd dar ze gänd, die meister vnd knecht, was werckluiten das sind, ernstlichen ze manen, der statt getruiwlich ze wercken vnd der statt gût vnd gezuig, es sie an nützlichem buwholtz, altem oder nuiwem, stein, pflaster (!), ziegel, ysenwerck vnd annder der glich sachen, zû der statt nutz vnd hannen ze bruchen vnd ze behalten, inmassen als ob es ir eigen sachen vnd gût wer, vnd nieman nuitzit von sollichem gût vnd zuige ze geben noch ze lichen än eins schultheißen vnd rättes wissen vnd willen. Vnd wer sach, das ein schultheis vnd ratt yemand uitzit soellichs zuiges hieße lichen, soellend die buwherren ze stund anzeichnen vnd bi ihren eiden schaffen der statt widerkert vnd bezalt werden, was aber vnnuitzes abholtzes von den buiwen oder anndern dingen vallet, das inen dann von den

²² Welti, Stadtrechte Bern II, Stadtbuch, Art. 125.

werckmeistern der zimberluiten vnd steinhouwern geben vnd selb vnnuitz abholtz, so nit me wert ist vnd von der statt buifur vnnuitz geschetzt wirt, das muigent die buwherren inen selbs behalten vnd nemen vngeuarlich, doch also, das sy das wen in der statt oder dem Bremgarten vnd an andern enden wirt, das soellent si in irem costen howen vnd heim vertigen, also das ein statt damit in keinen weg beladen werd, vnd si soellend ouch das bi iren eiden in der statt buch nit schriben lassen. Item die buwherren soellent ouch all sonnentag beid mit irem schriber, ob si in der statt sind, mit allen werckluiten, meistern vnd knechten, die in der statt die selben wuchen gewercket hand, vmb ir taglon vnd arbeit in der statt buch getruiwlich schriben vnd aber niemand, er sie meister oder knecht, keinen lon noch tagwann in schriben, sy wissent dann an welchen enden sy gewerchet hand vnd inen die meister oder knecht das sagen vnd ze erkennen geben vnd das si selber daby gewesen siend vnd anders nit, vnd suillen ouch in schriben, wa si gewerckt hand oder an welchen enden, vnd suillend ouch nu fuirwerthin zwuerent in dem jar rechnen, vnd alwegen wann ein seckelmeister sin rechnung gitt, dann suillend si ouch in drin oder vier tagen darnach rechnung geben vnd mit irem innemen vnd usgeben, was si dann von der stat wegen handlent, ein man sin vnd ouch ein rechnung geben vnd sich von einandern nit suindren vnd ir rechnung inmassen mit innemen vnd usgeben stellen, damit min herren moegen vernemen, was uiber semlich buiw gang vnd was ouch jerlich in restantz blibe vnd wann ir zit in dem jar komet, das sy rechnen soellent, soellichs tagwan vnd arbeit getruiwlich in ze schrieben vnd ze rechnen in Worten als obstatt. Wer aber sach, das beid buwherren mit irem schriber zue jeglicher wuchen in der statt annder ir merglichen vnuessen halb nit gegenwirtig moechtent sin, so sol doch der ein buwherr vnd schriber soellich abrechnungen mit den werckluiten tun, in Worten als obstatt, ob si anders soellichs komlich koennen tun. Moecht aber soellich inschriben durch si beid oder iren entwedern wuchlichen uff dem sonnentag nit beschehen, so soellent si doch besorgen, das semlich abrechnungen vnd inschriben uff den nechsten virtag oder sonnentag darnach an lenger verziechen volbracht werd. Item die buwherren soel-

lent ouch der statt zieglern noch niemand anderm dehein korn bi der statt amptluten nit erlauben ze nemen noch abzefueren, es si dann das sy inen vorhin durch sich selber oder einen seckelmeister gewiß zedel vnd geschriften an der statt voegt vnd amptluit, da si das korn nemen wellen, geben vnd inen erlauben, vmb des willen das semlich korn gegen inen vnd menglichem der statt gewißlich verrechnet werde. Item die buwherren suillend ouch inen selbs gantz nuitzit buwen noch wercken lassen in miner herren vnd der statt costen, vnd suillen inen ouch bi den selben iren eiden keinen karrer nuitzit fueren lassen noch inscriben das ein statt beruer, dann das alles uff iren costen tûn, doch ob ir einer ein halben tag eins knechtes bedoerft, den mag er in miner herren costen wol bruchen vnd anders nit. Item si suillent ouch beid zwen sluissel zû der sust haben, das sy täglichs als obstatt oder als dick si wendend, darin zû den werckluten gangent vnd zû der statt sachen getruiwlich sechen, des si ouch verbunden sind vnd soellend darumb ein venster zû der sust toren machen vnd das verysen vnd vergettern lassen, das si vnd annder lute zû den werckluten gesechen muigent, vmb das si dester minder muessig gangen. Item die buwherren soellent ouch deheinen buw zû der statt handen nit anfachen noch machen lassen, der sich uber fuinff pfund treffen muige, vnd ouch nieman kein wert an sinen lon geben, welcherley das sie, dann miner herr(en) wissen vnd willen, vngeuarlich, vnd ouch all jar disen eid sweren.

Ist geuertiget vor rätten vnd burgern
die Jacobi (VII 25) anno LXXIII^o."

Sehr knapp gehalten ist der Baumeister-Eid von Reinfelden, aufgezeichnet 1530:²³

„Ein buwmeyster sol sweren, der statt nutz vnd eere ze fördern, iren schaden ze wenden vnd sein ampt mit der statt buw getreuwlichenen zu uersehen vnd darin ze handeln nach seinem besten vermögen nach nutz vnd eere der statt Reinfelden, auch keinen großen bauw ane eines rats wüssen vnd willen anzefahen, alles getreuwlich vnd vngeuarlich."

²³ Welti, Stadtrechte Aargau 7, S. 214.

Aus L u z e r n sind uns sehr eingehende Vorschriften überliefert. Es bestehen verschiedene Fassungen, deren prägnanteste diejenige von 1594 sein dürfte. Sie lautet:

„Der Statt Lucern Buwmeisters Eyd vnnd Ordnung.

Der Eyd: ²⁴ Der Statt Buwmeister soll schweren Mitt Miner Herren Gutte Gelltt vnnd gebüwen, mitt thrüw vnd warheit vmb zu gand vnnd kein großen nüwen buw anzufachen one miner Herren vorwüssen vnnd willen, vnnd was abholtz nützlich zu bruchen ist, soll ein Buwmeister Im selbs nit zu abholtz nemmen, sonder wider an Miner Herren buw nutzen vnnd bruchen. Ein buwmeister soll auch hinfür niemandt nützit, er syge joch wär er wölle, one mines Herren gunst wüssen vnnd willen, vß nach von miner Herren gutte lychen nach fürsetzen.“

„Vollgett nun die Ordnung eines Buwmeisters vßer halb dem Eyd: ^{24a}

Erstlichen soll ein Buwmeister zu allen den Statt gebüwen flyßig vnnd gethrüwlich lügen Es sye bruggen, Thürm, Mülinen, Hüser so der Statt ghören, Muren vnnd alle andere der Statt gebüw in tach vnnd gmach vnnd gutten Eeren zu erhalltten vnnd so deren eins oder meer bresthafft von stund an zu erbesseren. Er soll auch alle wercktag in beid wärckhütten vnnd andere Ortt da man an vnsern G. Herren Wärck ist ghon vnnd da lügen was Meister vnnd Knecht wärkent. Denen auch vßerhalb vnserer G. Herren erlaubnis zu ihrem Costen niemandt nützit zu machen nit gestatten nach zu lassen dadurch der Statt das iren verbrucht vnnd vndertriben werden möchte.

Es soll auch fürhin kein Buwmeister kheinen Burger nach im selbs nach niemand's wer der sighe kheinen buw was die Statt über X ₰ Kosten möcht für sich selbs, one eines gesessenen Raaths vorwissen vnnd erlaubnis, nit anfachen vnnd fürnemmen. Aber was büwen von einem Raath bewilliget worden, die sigen gros, klein old was sonst durch denselbigen angesehen, vnnd einem Buwmeister zthund beuolchen württ, das soll er one ver-

²⁴ StAL, Bauordnung I/II, fol. 4.

^{24a} ebenda, fol. 4 b.

zug förderlich mitt Knechten vnnd Züg fertigen vnnd machen lassen. Und alls bishar vil nachlauffens, mitt den Handtwercks Lütten gsin ist, haben vnser Gnädig Herren angesehen, was Schlosserwerk antrifft, das soll allwägen by dem da es ein Buwmeister heißt vnd für gmachter gemacht worden vnnd sonst niemandt. Item Seiler vnnd Wagner halb soll ein Büwmeister gwallt han by eim zu machen, da er meint vnser Herren damit versorget sin, die selben seyler, Wagner vnns Schlosser vnnd ander Handt werckslütt so er bruchen württ sollen alle wochen vmb das so sy zu der Statt Büwen vnnd wercken gemacht ein Buwmeister rechnung geben. So dann vornacher ettwan Mangel an Züg gsin ist, dadurch dann der Statt Büw still gestellt worden, haben vnser Herren angesehen, das fürhin ein Jeder Buwmeister, so erst ein Ziegler ußbrennt, vnnd anfacht ußtragen, dar gan sölle, vnnd Ziegel vnnd Kalch nemmen das er der Statt Büw die so ye vnnderhanden wysse zu vertigen vnnd so dann ettwas vberig das mag er dann Erstlichen den Burgern in der Statt vnnd demnach so noch meer für sin wurde an dem ußerhalb der Statt ußtheilen, doch das die selbigen söllches was also vberig dem Ziegler zallent in dem tax wie ein Buwmeister söllches in namen vnser G. Herren vnnd tarnach in des Zieglers Ordnung verzeichnet statt auch zallt. Es soll auch ein Jeder dem der gställtt ettwas von einem Buwmeister zu gethelltt vnnd bewilliget württ alles In sinem Eignem vnnd nit in der Statt Kosten vergen vnnd führen lassen. Wärent auch ettlich so der Statt Spittal oder Senti Züg mangelbar zebruchen begärtten vnnd ein Buwmeister deren enbären mag die söllent dann gewöhnlichen lohn alle tag dar von geben. Glycher gställtt soll auch nütt denen so die bennen führent gebrucht werden vnnd soll ein Buwmeister das gelltt in züchen vnnd das verrechnen. Die selben Züg sollent auch so sy in der Statt füren Winter vnnd Summer nit meer dann ein mal des tags ussetzen vnnd fuetteren darzu soll sy ein Buwmeister halltten vnnd wysen.

Ein Buwmeister soll ouch acht haben vnd wo er sieht oder vernimpt das die rechten Ee straßen vnnd gassen In der Statt des glychen die faar vnnd Lendinen am wasser, mit holtz oder anderem verlegt wärent das den fryen offnen gang zeschiff Karren wagen zeroß oder zefuß versparte oder sumpte dan soll

er heißen vnverzogenlich dannen thun vnnd die vngehorsamme dem Raath leiden.

Des glychen soll er auch uffsähen daß In den Statt Amptlütten vnnd dienen denen man behusung gibt Lächen Hüsern für das hin mans einem erbessert oder gerüst geantwortt gar nütt von der Statt wegen gebuwen nach gebessert werde, sondern ein Jeder solliches dafürhin sells in ehren halltten außgenommen was ettwas großes antrifft daran der Besitzer nach die sinen nitt schuld trugend vnnd söllent nütt desto minder die werckmeister Järlich söllliche Hüßer visitieren vnnd besichtigen vnnd was sy findent einem Buwmeister berichten was auch an Fenstern vnnd Felläden am schützen Huß verwarloset vnnd zergangt ward, das soll ein Buwmeister machen lassen vnnd heißen die schützen oder Iro Brettmeister zallen.

Vnnsere Gnädig Herren, nüw vnnd allt Räath hannd ein jedem Buwmeister vollmechtigen gwallt geben, so einer vnnsere Herren der Räthen oder ein Eren Person ettwas klein füegen dings mangelbar das Er im wol dasselbig mag Erlauben vnnd sol nit gar so gefährlich sonder am Eid obgenempt vnschedlich syn.

Raaths gelltt halb Eines Buwmeisters: Es hand vnnsere Gnädig Herren nüw vnnd allt Räath angesähen, so ein Buwmeister der ye zu zytten Buwmeister ist, zu spatt in Raath kompt da Er durch vnnsere Gnädig Herren werck versumpt das Er gefryet syn vnnd für kein Spättling vffgezeichnet werden. Ist angesähen uff Mittwoch vor Bartholomei Anno 1545.

Vnnsere Gnädig Herren hannd angesähen das fürhin ein Buwmeister jn jren wäldern von Holtz kein felle meer thun nach ze thun erlauben ohne Vorwissen eines geseßnen Raths vnnd wann er also mitt Verwilligung miner G. H. Holtz fellen ließe soll er dasselbig alles jn rechnung buch ordentlich verzeichnen vnd dem Werckmeister zimmermann jn antwortten nach lutt seines Eydts vnnd ordnung der ime harnach vmb alles wo es hin kommen rechnung halltten soll.

Es soll ouch ein Buwmeister in künfftigem fürhin sampt einem Seckelmeister mit den Handtwercks lütten vmb ire arbeit was sy zu de Statt gebüwen vnnd sachen gemacht, zu den vier fronfasten abrechnen vnnd dann ein in sin rechnung nemmen vnnd zallen. Damit es nit also jn zweyen ortten wir ein Zytt han in-

gestelltt, sonder alles was von der Statt gebüwen wegen vffgaat
sammenhafft by einanderen in eines Buwmeisters rechnung ze-
finden sye."

Nachträge von 1598: ^{24b}

„Erstlich sol flyßige ordnung gehalten werden mitt dem ab-
rechnen vnd abzalen der Werck oder buw vnd Handtwercks-
lütten. Insonderheit was einem Seckelmeister zu bezalen ver-
ordnet, der dann jeder zytt nüt anders zalen sol dann wuchent-
lich so vil tagen gearbeitet worden vnd nitt nur bloß vff eins
Buwmeisters Zedel was man ime wuchentlich für geltt schicken
sölle. Sonder Ein Buwmeister die Zedel alle wochen ynstellen
was vffgangen vnd dann alle fronfasten abrechnen vnd alles zu-
sammen bringen, ouch nützit anders ußgeben werden dann das
oridnari lut der vorigen Reformation.

Es sol ouch ein Buwmeister fürhin gar keine Handtwerckslüt
meer zalen sonder jn bysyn H. Seckelmeisters mitt Inen zu be-
stimpter Zytt abrechnen vnd dann H. Seckelmeister sy zalen In
der form wie das verordnet, sonderlich aber sol es by der fron-
fasten Rechnung und zalung blyben, vnd das Extraordinari vß-
geben allwegen bis uff das kleinst specificiert syn. Wann es die
Buw oder Handtwerckslüt In Rechnung bringent, wie, wo, wann
ouch wem es verwendet vnd gearbeitet worden, oder aber man
sol Inen die Rechnung nitt abnemen. Vnd dies söllent sy nitt
allein by Eyds pflicht, thrüw vnd Eren also bekennen das dem
also sye, wie sy für geben vnd die Rechnung mit bringt. Sonder
ouch die Werckmeister die ouch daselbs vnder ougen syn, vnd
dasselbig ouch also bezügen söllen, vnd us dann sich etwas
argwänigs oder sonsten befunden, das nitt an der Statt gebüw
vnd Nottwendigkeit verwendet wäre, sol dasselbis verzeichnet
vnd an ein gseßnen Rhat gebracht werden.

Man sol ouch von der Statt wegen nützit bezalen dann was
ein geseßner Rhat erkennt, was über XX ₧ anloufft.

Vnd wann es sich begibt das man ützit von der Statt gebüwen
wegen zu verdingen hett, söllent allwegen die sachen vnd die
verding durch einen Herren Schulltheißen oder Seckelmeister

^{24b} ebenda, fol. 8 a ff.

sampt einem Herrn Buwmeister oder ettlichen noch meer vom Rhat darzu verordnete, besichtigt werden, vnd dann an eingeseßnen Rhat gelangt vor vnd ee man die verding beschließt, vnd so man verding thut sol man nitt meer gelt daruff geben. Dann so vil ein Buwmeister erkennen kan verdient vnd gearbeitet syn, ouch Er Hr. Buwmeister jederzytt flyßig versorgen vnd selbs uffsehen, damitt was erkennt bevolgt oder verdingt allwegen vnverzogenlich verricht vnd gevertigt werde. Was ouch für Werck oder arbeit für fällt so durch die Handtwerckslüt verricht werden sol, selbige sol man allwegen frommen uffrechten Lütten, die thrüw sygen vnd werschafft machent, werden lassen.

Es sol ouch ein Buwmeister lut syner ordnung gut uffsehen vnd nachforschung haben wie die wercklüt all Morgen vnd Abent an das Werck vnd durab gangent, ob man am werck sige. Ouch die rechte zal deren so arbeiten söllent vnd wie die arbeit rücke, ouch allwegen ynreden vnd ordnung schaffen, was von nöten, ja ouch Er der Buwmeister sells vnderwylen vnd so oft möglich, doch zu vnglycher stund zu den buw vnd wercklüt gan, uff sy zesehen.

Wann etwas ze buwen fürfällt uff den Fröling oder Sommer sol Ein Buwmeister verschaffen vnd versorgen das der züg vnd alle bereitschafft by gutter zytt vor vnd ee darzu gerüst vnd vorhanden sye, ouch so vil volcks darzu bestellen so vil man manglet vnd nitt meer, vnd dann söllche gebüw alls möglich gevertiget werdent, vnd so der buw fertig das volck wider vrlauben vo man nitt verdingt hatte.

Järllich vmb Martini sol ein Buwmeister nemmen vnd allenthalben sehen was mangle, oder ob etwas zebouwen oder an den gebüwen so der statt zugehörent etwas zu verbessern sye. Er sye glych an den allten, oder falle etwas nüw für, dasselbig dann verzeichnen vnd in der nächsten versammlung MGH der verordneten fürbringen. Es wäre dann sach das Es nitt verzug haben möchte, bis dahin, sol Es so erst möglich für Rhat bracht vnd allsdann die sachen daselbs beratschlaget werden. Zu Herbst zytt aber oder vor winter sol man allwegen alle gebüw ynstellen.

Vnd in allen der Statt gebüwen, oder wo man der Statt züg brucht, sol ein buwmeister allweg flyßig nachvorschen daß allten abgenden oder überbliebenen Zügs halb. Es sige Materi, kalch, stein, sand, holtz, ziegel, ysen, Seyl, Gerüst vnd anders derglychen damitt sölliches nit verzogen, vervnnützet oder vervnthrwet, sonder wider zenutz verwendt oder doch verkoufft werde. Man sol ouch allwegen Rechnung vnd verzeichniß haben vmb das geschirr vnd ysengeschmidt so man zu den gebüwen brucht.

Glychergestellt sol er ouch jeder zytt flyßig uffsehen haben uff alle derglychen Materien so man zu der Statt gbüwen brucht wöllcherley Land zeführen hatt uff die Läst vnd die fur, das man sölliche flyßig abzelle, vnd sehe wie man füre, uß oder ablade. Item ouch nitt den holtz fellinon in der statt wälden. Item ouch vnderwylen zu den Marchen lugen der Statt wälden vnd allmenden, ouch am Bürgen Berg vnd in S. Josts Boden, desglychen der wägsame halb für S. Jost uff im selbigen Bürgen Berg wölliche die vnderwaldner zu erhalten schuldig lut darumb habender verkommnus item ouch zu den wälden zu Weggis, Megken, uff dem Gütsch vnd anderswo lut der Marchbüchlins. Ob da kein Mangel vnd allwegen wo in allen disen Dingen fäl vnd mangel erfunden, dasselbig den nächsten fürbringen, damitt man fürsehung thun könne.

Der Amptslütten vnd Dienern Hüsern halb so der Statt sind, da vil bis har uffgangen vnd darin verbuwen vnd erbessert worden zuwider voriger ordnung vnd Reformation, die da vermag das solche besitzer dasselbig jn jren kosten thun sollttend. Sol man derwegen des orts nütt meer also zalen sonder by der ordnung blyben. Es sye dann von vnsern G. Herren uß wichtigen ursachen erlaupt, vnd diewyl dann die so sölliche Lehenhüser besitzent jn den öffnen husbachent wöllichs aber die Oeffen übel ja derglychen hüsern nit meer mitt kachlen sonder von gebachnen steinen. vnden uffher machen, damit der Kost gemindert werde.

Es sol ouch ein Buwmeister Niemanden einrichen Zug weder Kalch, Ziegel noch anders von vnser G. Herren Züg geben, sonder in dem was Ermanglet uß den bränden verordnen vnd werden lassen.

Vnd die wyl dann die werckmeister schuldig alle wochen einest vmbherzegand vnd zu den gebüwen zelugen, oder was sy nottwendigs findent, dasselbig dann einem Buwmeister anzeigen, sol Ein Buwmeister obhallten vnd sy jederzytt dahin vermögen vn dvermanen, damitt demselben flyßig statt beschehe.

Er sol ouch kein zeerung meer zalen, was von verdingen, vnd andrem derglychen von Buwsachen wegen uffgat da man nitt zu einer Malzytt vßerhalb der statt vßblyben muß.

So vil dann syn Rechnung belangt sol Er nachmalen alle vnd jede posten synes Ynnemens vnderschydenlich melden vnd specificieren wie das vormalen ouch brüchlich gsyn.

Was dann die verding belangt sollent sich dieselbigen ouch alle jn syn Rechnung stellen. Man sol ouch blyben by der ordnung vnd abtheilung der wercklütten halb zu der statt gebüwen wie vormalen Anno 1596 Montags nach Judica angesehen vnd nit meer haben dann was die vnvermydenliche nottdurfft ervordert vnd man täglich vnd wuchenlich haben muß zu den Brunnen, Bruggken, Tachung vnd Gassen.

Erstlich beide werckmeister,
Ein Tecken sampt sinen knaben,
Brunnenmeister vnd sin gspan
ii Bennenkarrer,
i Gassenbsetzer vnd sin gspan,
i sager knaben.

Was nun dise all für belonung haben dessen sol ein Buwmeister sin verzeichniß haben, umb folgende sachen kan man sonderbare Rechnung vnd verzeichniß hallten zu was sachen mans brucht:

Spittalzug, Beyd bennenkarrer, Ziegelhütten, das gemein ußgeben.

Ein Buwmeister sol ouch versorgen das man kein uffgangnen oder gsteubeten kalch jn die statt füre ze schwöllen vnd denen so darzu verordnet ernstlich yngebunden werde, das sy den Lütten schonent so vil jenner möglich wo sy by den hüsern schwöllent."

Es folgen Eide und Satzungen der Werkmeister (Steinmetz und Zimmermann), des Zieglers, des Kalkführers, des Bruch-

meisters, Dachdeckers, der Steinmetzgesellen, der Zimmergesellen, des Brunnenmeisters. Sie sind allgemein gehalten und behandeln vor allem die Gewissenhaftigkeit der Arbeit, ohne einen Einblick in den Arbeitsvorgang oder Stadtplanung zu geben.

Auch Zug besitzt eine Baumeister- und Ziegler-Ordnung aus dem Jahre 1606, bzw. 1743, die als Zusammenfassung und Bestätigung früherer Verordnungen betrachtet werden dürfen.²⁵ Daraus sei der teilweise recht amüsante Baumeister-Eid wiedergegeben:

„Dises Ambt wird von einer Lobl. Burgerschaft an der Hhl. 3 Königengemeindt vergäben und hat ein Ambts-Mann solches drey Jahrlang zu verwalten, es solle auch ein solcher zwey haabhaffte bürgen an der gemeindt ernamsen und den MGGHHn und Burgeren vorstellen.“

E y d t d e s B a u m e i s t e r s.

„Als Ersten soll er keinem Lohn geben, er habe ihne dan zur arbeith selbst bestellet.

2. Solle er ordentlich verzeichnen, mit was arbeith ein Jeder seinen Lohn verdienet.

3. Solle er keinen neuwen Bauw anfangen oder sonsten etwas bauen ohne Vorwüßen Meiner Gnädigen Herren.

4. Solle er zu Meiner Gnädigen Herren gebäuen mit mehr als ein Pferdt haben und so vill Täg er daselbige in solchem Dienst brauchet, solle er mit mehrere Täg in die Rechnung bringen und für jeden Tag ihme für Knecht und Pferth 25 b bezallt werden.

Nachsatz: von Michaelis aber bis Meyen 30 b).

5. Solle er kein Holtz ohne Erlaubnus und Vorwüßen Mein Gnädigen Herren weder bauen noch fällen lassen, auch keine nahmhafter Verding vornehmen.

6. Solle er wan er vom Ambt kombt, schuldig seyn alles vorhandene Bauwholtz, Trämmell, Zimmer- und all-anderley Holtz sambt dem Werchgeschier, wie ein solches ihme bey Antritt

²⁵ Nach freundlicher Mitteilung von Herrn Stadtbibliothekar Dr. Koch.

auch eingeliferet worden und vermehrt, sambt dem vorrath an Tünckhlen, Kalch und Zieglen dem nüwen Baumeister einzurechnen.

7. Ist meiner Gnädigen Herren Befelch, daß er ohne Ihro wüßen und willen noch weder Kalch noch Ziegel von beyden Ziegleren zu Mein gnädigen Herren Gebrauch hinwegnemme ehe und bevor er sich darumb wird angemelt haben.

8. Wan Ihme die Mein Gnädigen Herren oderein Staabführer^{25a} etwas zu verrichten anbefehlen wurden, dann solle er also bald nachkommen.

9. Ist auch Hochgedacht Mein Gnädigen Herren ernstlicher willen, daß er jedes Monaths eine ordentliche specificierte Rechnung ablegen und darin enthalten seyn solle, was gestalten, warumb, und zu was für gebäuw oder arbeith und an welchem Tag alles beschachen seye. Ehe und bevor aber solle ein Baumeister mit den Werch- und Handwercksleüthen alles ordentlich abrechnen und die Rechnung specificiert Ihrer anforderung einliefern, alles solcher gestalten, als wan es seine eigene Sach wäre, so an seinem Gewüßen stehen solle.

10. Und weilen dan wegen des Abent-essens vill Mißbraüch einschleichen, als solle ihme gäntzlich das Abent-brodt zu geben verbodten seyn und solche Werchlüth mit 20 b Taglohn bezallt werden.

11. Wan auch ein Tagelöhner, ein Knecht oder Baumeister selbaten nur einen halben Tag werchen oder arbeiten würde, alsdann solle er auch nit mehr als den halben Tag-Lohn und wan er Baumeister oder Knecht nicht in oberkeitlicher arbeit seyn, gantz und gar nichts für solche Tag in die Rechnung bringen.

12. Es solle sich auch ein Baumeister seines Lohns begnügen und ihme alle Werchtäg zwey batzen gelohnet werden, es were dann sach, daß er nebet anderen Tagelöhneren zugleich arbeitete, für welche Täg er nebet den zwey batzen gleich den anderen den Taglohn haben solle.

^{25a} = Vogt.

13. Und weilen dann zu Zeiten die Werch-leüth wan sie ab einem Werch kommen, einen Krähanen (Trunck) fordern, daher in ville Kösten sich erloffien, als solle fürhin ein solches gänzlich abegestricket seyn und jedem sein Taglohn mit Geldt bezallt werden.

14. Es solle auch ein Baumeister monatlich mit mehr dann 50 Gl. sambt seinem, seines Knechts und des Pferd-lohn verbauwen, ohne höchsteinreißende Nothmendigkeit und Geheis Meiner Gnädigen Herren.

15. Fehrners solle er zu Kärren, Wägen, Sattel und allem anderem Werchgeschier fleißige sorg tragen und so wenig, als immer möglich ausleihen. — Desgleichen niemanden, wer der wäre, geist- oder weltlichen nichts nahmhaftes, weder von Holtz, Stein, Ziegel oder Kalch hinweggeben, er wölle es dann bezahlen und es Mein Gnädig Herren verwilliget haben.

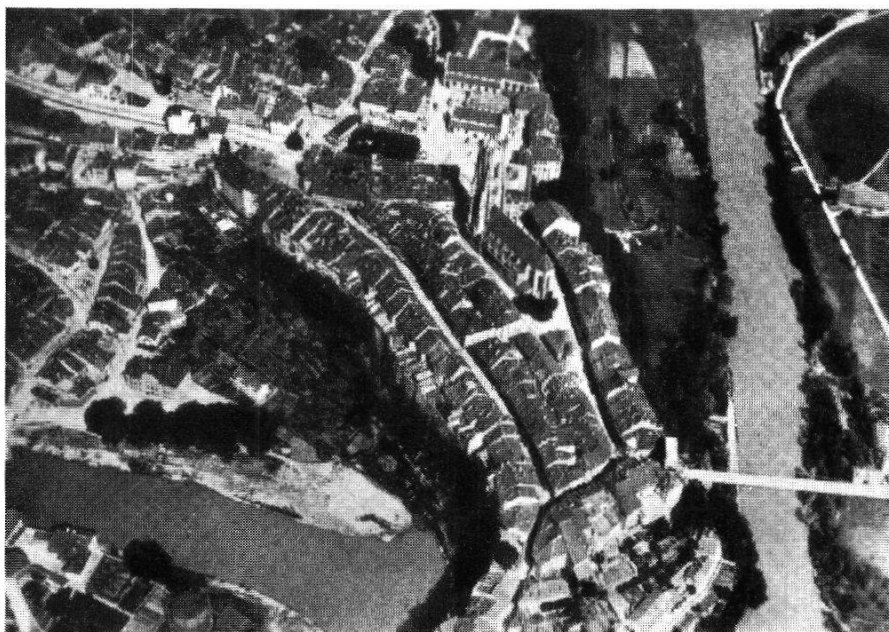
16. Danne solle Er auch in Mein Gnädig Herren und Burgeren Ihren Gebäuwen noch weder bauwen, glasen, noch ofen oder sonsten klemperen (wie etwan beschechen), sondern solle ein jeder, so darin wohnet, es selbst machen lassen, was er verbricht.

17. Und letzlichen sollen die Wydtstöckh ohne vorwüßen Mein Gnädig Herren mit gestumpet, so selbige aber gestumpet, sollen sie zu den straßen und nit zu Bränn-studen gebraucht werden. Desgleichen keine Gräben auf Meiner Gnädigen Herren und Burgeren Allmenden ohne Vorwüßen (wie gemelt) aufthun lassen. Uebrigens solle durchaus nach der anno 1742 errichteten Ordnung, wie ihme solche von dem alten Bauwmeister behändiget werden solle, sich halten und nichts hierwider handeln, wie er dan bey disen Eydt hierzu verbunden und pflichtig seyn solle. Danne solle ein Baumeister auch verbunden seyn zu zeiten und so oft es nothwendig ist, die Brünnen in der Stadt zu säubern und zu butzen, weilen Meine Gnädige Herren den Nachbahrschafften die gewohnte Brunnen-Löhn hin- und abkännt haben."

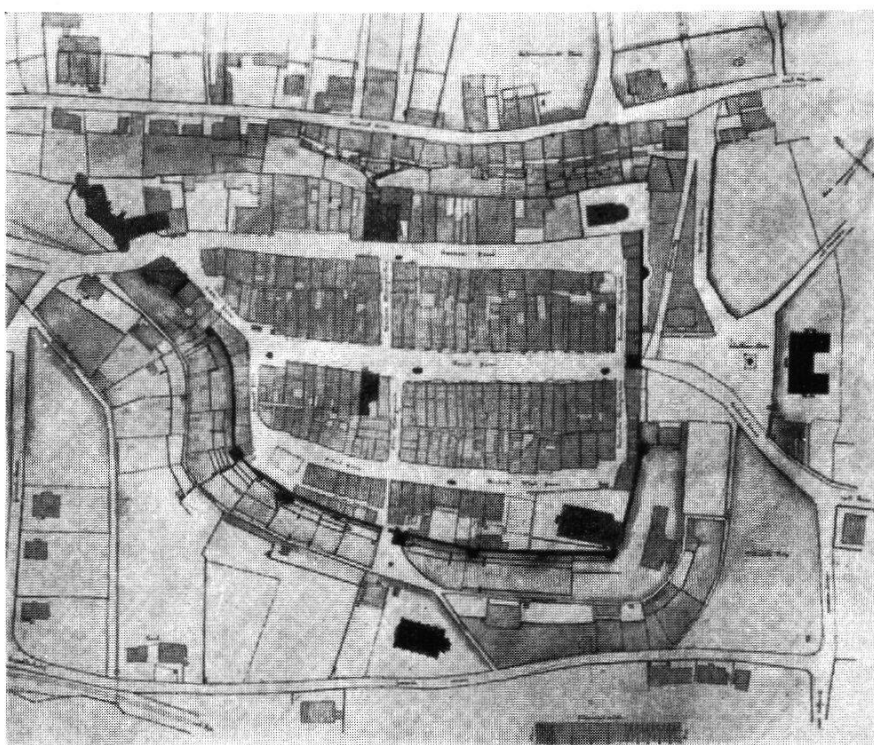
Die „F ün f e r - O r d n u n g“ der Stadt B a s e l von 1741 ²⁶
endlich enthält folgenden Eid:

„Die Fuenff so ueber die Buew gesetzt werden, sollen
schwoeren umb alle stoeß und Spann, so sich von Buwens we-
gen zwueschen Yemanden erheben, Es seye Inwendig beyden
Stetten, merern und mindern Basel, oder Inn den Vorstetten,
auch darvor innert den cruetzen, Es seye von Muren oder Hü-
seren wegen, mit jhrer Zugehord, die gebuwen sind, oder man
noch ze buwen meinte, recht ze sprechen, und zu erkennen,
Einem Yeden darzu Er Recht hat, so ver sy sich verstanden, und
das ze thun, niemanden zu lieb noch zu leid, durch Miet noch
Mietwan, Sondern allein GOtt und daß bloß Recht vor Augen
ze haben, Sy sollen ouch die Parthien jn jren Fuertraegen, Und
wan es not ist, Kuntschafft, Brieff und Gwarsame noturffigklich
verhoeren, und zu dem ringsten costen fuerderlich entscheiden,
da ouch menklicher dem, so die Fuenff einhellig oder mit merer
Stimm erkennen, gehorsam sin, oder die straffen, darby sie es
gebieten bezalen, und danocht dz sy erkannt haben, erstatten
soll alles getruewlich, erbarlich und ohne Geverde.“

²⁶ a. a. O.



Freiburg i. U., Flugbild



Murten, Stadtgrundriß

*Diese beiden, von Herzog Berthold IV. von Zähringen Ende des XII. Jahrhunderts
gegründeten Städte lassen noch heute deutlich die alte Hofstätteneinteilung erkennen.
Abbildungen entnommen aus: Gantner, Die Schweizerstadt*

II. TEIL

Planmässiges Bauen

1. Städtegründungen des Mittelalters

Das **Mittelalter** zeigt kein einheitliches Bild. Wir sind gewohnt, von zwei deutlich geschiedenen Gruppen zu sprechen: einerseits von den gewachsenen oder gewordenen Städten, mit einer unregelmäßigen Grundform, andererseits von den gegründeten oder angelegten Städten, mit einem mehr oder weniger regelmäßigen Grundriß. Diese Unterscheidung ist aber nicht eindeutig. Gantner¹ sieht vielmehr eine immanente Dualität zwischen planimetrisch irregulären und regulären Städten. Doch müssen wir es uns versagen, hier näher darauf einzutreten. Wir wollen daher von allen andern siedlungsbildenden Faktoren absehen, wie Lage zu See oder Fluß, Kaufmannsstraßen, Adelsitz oder kirchlicher Niederlassung, und begnügen uns im Rahmen unserer Betrachtung mit der Feststellung eines fundamentalen Unterschiedes; es ist dies die Verteilung des Baulandes.

Je nachdem wir es mit einer gewachsenen oder gegründeten Stadt (um bei diesen nun einmal eingebürgerten Bezeichnungen zu bleiben) zu tun haben, ist die Parzellierungstechnik grundverschieden. Die Hauptursache einer bei gewachsenen Städten uns entgegentretenden größern Mannigfaltigkeit und scheinbaren Zufälligkeit liegt in der gebotenen Rücksichtnahme auf das vorhandene Grundeigentum.

In der gegründeten Stadt, der „Stadt mit wilder Wurzel“, deren Ursprung auf politisch-militärische wie wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist, bot der Feudalherr oder dessen Beauftragter, der „locator“, einen Vorrat von baureifen Parzellen (Hofstäuen) an. Man spricht hier auch, im Gegensatz zu den gewachsenen oder gewordenen Städten, von einer siedlungstechnischen Grundlage.²

¹ Gantner, Grundformen der europäischen Stadt, S. 13 ff.

² siehe: Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden, S. 23 ff.; Brinckmann, Platz und Monument, S. 4; Christen, Zur Entwicklungsgeschichte des Städtebaues,

Hier galt es rasch und in primitiver Ordnung ein Stadttterrain abzustecken, das in kurzer Zeit bebaut werden sollte. Die mittelalterlichen Baumeister waren ebenso nüchterne Schematiker wie die Erbauer amerikanischer Städte. Ein einheitlicher Wille bestimmte, doch ohne die idealen Bestrebungen späterer Zeiten.

In der bodenpolitischen Entwicklung zeigt sich die Größe des deutschen Rechtes und seine Ueberlegenheit gegenüber dem römischen Recht. Das erste, was das deutsche Immobilienrecht durchführte, war die vollständige Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Der Boden wurde rechtlich getrennt von dem Gebäude, im Gegensatz zu der allgemeinen Regel des römischen Rechtes „*superficies solo cedit*“ — was auf dem Boden gebaut wird, das fällt dem Bodenbesitzer zu.³

Wir haben es hier mit der sogenannten Grundstückleihe oder Erbpacht (Gründer- oder Gruppenleihe) zu tun. Der Grundeigentümer (locator) verlieh ein Grundstück oder eine Hofstatt gegen einen festen Zins (auch Pachtschilling, Kannon oder ewiger Pfennig genannt) an den Unternehmer (mercator). Dieser Zins war sehr niedrig und fast von symbolischer Bedeutung. Er betrug meist 12 Pf. im Jahr, vielfach wurde er gänzlich erlassen.

Grund und Boden einerseits, das darauf stehende Haus andererseits waren also getrennt. Diese Regelung hat sich in der Folge besonders in England als Bauen auf Baurecht eingebürgert und bis heute erhalten.⁴

Die rechtlichen Grundlagen für die Bildung und Entwicklung der uns hier besonders interessierenden sog. gegründeten Städte bilden die von den Schirmherren erlassenen Handfesten.⁵ Dieser Stadttypus tritt uns besonders schön entgegen in den Zähringer-

S. 21 ff.; und Delius, Entstehung und Entwicklung des Stadtgrundrisses von Lippstadt (Bauwelt 1926, H. 8).

³ Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 44.

⁴ siehe: Bernoulli, Christen, a. a. O., und namentlich auch Strahm, Die Area in den Städten.

⁵ Strahm, Studien zur Gründungsgeschichte der Stadt Bern, S. 53; BH, Bd. V, S. XLIV (Aarberg), S. XXXVIII (Büren a. d. A.), S. XXVIII (Burgdorf), XL (Erlach), S. XVIII (Thun).

gründungen oder den nach Zähringerrecht entstandenen Städten. Da dieses Prinzip sich offenbar bewährt hatte, wurde es sogar vom jeweiligen politischen Gegner übernommen und angewandt. Die Voraussetzung für die Erteilung des Bürgerrechtes war u. a. in Bern, Luzern und Solothurn das sogenannte Udel, d. h. das persönliche Grundeigentum.⁶

Diese Stadtgrundrisse sind gekennzeichnet durch rechtwinklig sich kreuzende⁷ oder parallel geführte Straßen.⁸ Je nach den Verhältnissen finden wir mehr eine oder weniger starke Anpassung an das Gelände.

Der Aufteilung liegt als Maß zugrunde die Hofstätte (hovostat, hovasteti). Dieses wechselt sehr stark. Bei der Mutterstadt, dem im Jahre 1120 gegründeten Freiburg im Breisgau betrug es 50×100 Fuß,⁹ in Freiburg im Uechtland (1157),¹⁰ Bern (1191), Büren an der Aare und Aarberg finden wir übereinstimmend 60×100 Fuß;¹¹ Burgdorf und Thun kannten nur 40×60 Fuß,¹² während man sich in Sempach sogar mit 20×60 Fuß¹³ und in Schaffhausen mit 24×60 Fuß begnügte.^{13a} Dießenhofen wandte 52×100 Fuß an¹⁴ und das 1180 entstandene Lippstadt in Westfalen 35×105 Fuß.¹⁵ Diese Hofstätteneinteilung kann an

⁶ BH, Bd. XI, S. VIII.

⁷ Hamm, Die Städtegründungen der Herzöge von Zähringen in Südwestdeutschland; Delius, a. a. O.

⁸ Strahm, Der zähringische Gründungsplan der Stadt Bern; Gantner, Die Schweizer Stadt.

⁹ Hamm, a. a. O.

¹⁰ Strahm, Area.

¹¹ ebenda.

¹² ebenda.

¹³ Boesch, Sempach im Mittelalter.

^{13a} Rüeger, S. 337, 9: Schib zitiert in „Zur ältesten Topographie der Stadt Schaffhausen“ (Beiträge, 19, Heft) eine Stelle aus Rüeger: „...und grad im 1392. iar des Herren wurdend an disem ort etliche hofstatten zu hüseren uhsgeteilt, deren lenge und breite in einem rodel verzeichnet würt, ...ietwederer hofstat in semlichem der Herren boumgarten hofstat in der lenge sechzig und in der breite vier und zwanzig schuch geben ward, darvon muhst ieder iärlich einen guldin geben.“

¹⁴ Strahm, Area.

¹⁵ Delius, a. a. O.

verschiedenen alten Stadtgrundrissen nachgewiesen werden.¹⁶ Sie erklärt uns die Logik und Straffheit des Stadt-Grundrisses und wird in ihrer Wirkung noch unterstützt durch eine einheitliche Bebauung. Dennoch finden wir gerade in Bern einen reichen und bunten Wechsel von Haustypen. Das rührt daher, daß die Hofstätten in größere und kleinere Teile geteilt wurde, so daß schmälere und breitere Häuser, mit 2, 3 und 4, ja sogar 6 Fenstertaxen entstanden.¹⁷ Dazu trat im Laufe der Jahrhunderte ein Wechsel der Stile. So ist es verständlich, warum auf so einheitlicher Grundlage so lebendige Stadtbilder entstehen konnten.¹⁸

Einen sehr aufschlußreichen Beleg für die Durchführung einer solchen Parzellierung aus dem Beginn des 15. Jahrhunderts finden wir in einer rechtsufrigen Vorstadt von Genf, dem Bourg de Saint Gervais. Im Jahre 1424 wurde an der heutigen Rue de Coutance und Rue Cornavin ein ehemaliger bischöflicher Weinberg der Bebauung erschlossen und gleichmäßig in Parzellen von 6,5 bis 7,5 m breite und 25 m tiefe Parzellen abgesteckt. Diese Einteilung hat sich bis heute erhalten. Die Bauverträge enthielten Vorschriften über die Höhe der Gebäude, Dachausbildung und die Ausbildung der Fenster. Es war Steinbau vorgeschrieben, wie denn auch schon seit dem 14. Jahrhundert von den Räten eine Baupolizei ausgeübt und die Erstellung von Holzbauten möglichst eingeschränkt wurde.^{17a}

Die Lauben waren ursprünglich öffentliches Eigentum, die schon erwähnten Handfesten und die alten Stadtrechte erlaubten ein Ueberbauen dieses öffentlichen Grundes mit Bögen und daselbst ein Feilhalten von Waren.

Einheitlich war auch die Anordnung der Firsten: alemanisch ist die traufständige Bebauung, also First gleichlaufend mit der Straße, die giebelständige Bebauung, also First senk-

¹⁶ Hamm, a. a. O.; Delius, a. a. O., und insbesondere Strahm, Der zähringische Gründungsplan der Stadt Bern.

¹⁷ Strahm, Gründungsplan.

^{17a} Blondel, Le développement urbain de Genève à travers les siècles, S. 50 ff.

¹⁸ Bernoulli, Bern, die wahrhafte Stadt (Die Ernte, 1947).

recht zur Straße, finden wir in Schwaben, Franken, Rheinland, Tirol und Rhätien.¹⁹

Aehnliche Bedingungen erzeugen ähnliche Bildungen. Dies trifft zu für die „villes neuves“ oder „bastides“ genannten südfranzösischen wie auch die sogenannten ostdeutschen Kolonialstädte.²⁰

Erstere verdanken ihre Entstehung der Initiative teils des französischen Königtums, teils der auf französischem Boden kämpfenden englischen Könige. Letztere der deutschen Siedlungspolitik des 13. und 14. Jahrhunderts im slawischen Osten.

Unterschiede finden sich zwar in Einzelheiten, sind aber typisch. Hier wie dort ist die Anlage in der Regel schematischer als in Süddeutschland oder in der Schweiz, da die Widerstände, die in hügeligem Gelände vielfach zu eigenartigen Lösungen führten, hier meistens fehlten. Auch ein bestimmtes Hofstättenmaß ist hier nicht nachgewiesen. Die Baublöcke sind weniger langgestreckt, sie nähern sich vielfach dem Quadrat. Der Umriß der südfranzösischen Städte ist meist vieleckig oder rechteckig, derjenige der ostdeutschen Ackerbürgerstädte gerundet, bei annähernd quadratischem Blockzuschnitt.²¹

Viele dieser Beispiele sind bis heute stille Landstädtchen geblieben und konnten daher ihr ursprüngliches Gepräge bis in die jüngste Zeit um so reiner erhalten.

2. Die Einflüsse der „landesfürstlichen Bautätigkeit“

Wenn zu Beginn des Mittelalters die Gründungen der Zähringer und anderer Fürstengeschlechter und am Ausgang desselben die Ansiedlungspolitik der Ostdeutschen Kolonisatoren Kristallisationspunkte der städtebaulichen Entwicklung bedeu-

¹⁹ Zur Illustration sei verwiesen auf die zahlreichen Abbildungen in: Die schöne deutsche Stadt (Norddeutschland, Mitteldeutschland, Süddeutschland); Die Schweizer Stadt; Die Tiroler Stadt. Heilig, Stadt- und Landbaukunst; Flückiger, Die Schweiz aus der Vogelschau.

²⁰ Vgl. Brinckmann, Stadtbaukunst, S. 14 und 21; Deutsche Stadtbaukunst in der Vergangenheit, S. 144.

²¹ ebenda.

ten, so sind es im 17. und 18. Jahrhundert nicht minder die Bauten der absolutistischen Herrscher (und ihrer Nachahmer) und einiger großer Kommunen. Jene Zeit war wie keine zweite geeignet, die erworbene Machtfülle nach außen durch Bauten zu manifestieren und so den Glanz der Residenz zu erhöhen.

Mit dem Ablauf des Mittelalters bilden sich neue Anschauungen im Bereich des Städtebaues. Eine Aenderung vollzieht sich nunmehr sowohl hinsichtlich der Träger als auch im System des Städtebaues. Die Ursache liegt einmal in der neuen Gestaltung der Befestigungs- und Feuergeschütztechnik, die das System der Stadtanlage und Stadterweiterung gänzlich veränderte, ferner in der Ausbildung der neuzeitlichen Staats- und Verfassungsform, die eine völlige Verschiebung der Rechtsgrundlagen im Städtebau brachten.¹ Unter solchen Voraussetzungen entwickelte sich seit dem 16. Jahrhundert der landesfürstliche Städtebau, verbunden mit einer systematischen Baupolitik.

Im Städtebau der Renaissance und des Barock tritt im Gegensatz zur Zeit der Gotik anstelle des plastischen Körpers der Raumkörper. Straße und Platz werden durch Wände geschlossen. Die Mittel sind strenge Reihung, gesteigert durch Rhythmus und Kontrast.²

Wir sprechen von einem modellmäßigen Bauen, nach wohl-vorbereiteten Blockplänen und verbindlichen Fassadenrissen. Das einheitliche architektonische Bild setzt voraus, daß die Freiheit des einzelnen Hausbesitzers beschnitten wird.

Auf diese Weise entstanden vielfach ganze Straßenzüge, ja Quartiere oder gar Vorstädte, nach einheitlichen Richtlinien. Unserm heutigen Empfinden sagen die meist schlichten Gegenstücke der prunkvollen Schloßbauten vielfach mehr zu als diese selbst, wenn auch jene ihre Existenz nicht immer idealen Motiven, sondern Geldhunger und Steuerflucht verdanken und sogar Zwangsansiedlung vorkam.

Wie im Mittelalter wurde die Baulust durch allerlei Sondervergünstigungen (Bauerleichterungen, Baugnaden, Privilegien)

¹ Eberstadt, S. 59.

² Brinckmann, Deutsche Stadtbaukunst in der Vergangenheit, S. 54 ff.

in Form von Materiallieferungen, Steuererleichterungen oder gar Steuerfreiheit geweckt. In der Reglementierung ging man sehr weit, selbst der Farbanstrich und die Aufschriften wurden befohlen.

a) F r a n k r e i c h

Entscheidende Einflüsse gingen zuerst von I t a l i e n, dann besonders von F r a n k r e i c h aus. Die ehemalige place royale von P a r i s (heute place des Vôges) wurde 1605 im Anschluß an eine Brokatmanufaktur durch Henri IV. erbaut „pour la commodité et l'ornement de la ville“.³ Die Baustellen um das 140/140 Meter große Geviert wurden in Erbpacht auf unbegrenzte Zeit vergeben, unter der Bedingung, daß genau nach den königlichen Plänen gebaut werde und innerhalb zweier Jahre.⁴

Unter den hierher gehörenden Maßnahmen ist auch eine königliche Verordnung des Jahres 1550 zu erwähnen, die bestimmt, daß in den Vorstädten von P a r i s nicht höher gebaut werden dürfe als zwei Geschosse; zugleich wird die Anlage von Hofgebäuden verboten. Es mag zunächst scheinen, als ob die Baupolizei schon hier hygienische und volkswirtschaftliche Ziele verfolgt hätte. Die Absicht ging einfach dahin, den Bau herrschaftlicher, vornehmer Häuser in den Außenbezirken der Residenz zu verhindern und damit die Abwanderung vermögender Familien nach den Vorstädten unmöglich zu machen; eine Maßnahme, die uns später in ähnlicher Form und mit den gleichen Zielen in Berlin unter Friedrich I. begegnet. Um den Glanz der Residenz zu erhöhen, wollte man verhindern, daß die reichen Leute sich in den Vorstädten ansiedelten. Nur diesem Zweck, nicht aber einem volkswirtschaftlichen oder hygienischen Gedanken diene die erwähnte Vorschrift, deren Tragweite noch deutlicher wird durch das hinzugefügte Verbot, in den Häusern der Vorstädte herrschaftliche Einfahrten — portes cochères — anzulegen.⁵

³ Stübßen, Vom französischen Städtebau, (Städtebauliche Vorträge, VIII, 3)

⁴ Hegemann, Der Städtebau (Zweiter Teil) S. 172/173.

⁵ Eberstadt, a. a. O., S. 62.

Aehnlich in der Konzeption war die 1606 von Charles von Gonzaga, Herzog von Nevers begonnene, leider nicht vollendete place ducale in Charleville s. Meuse.⁶

Richelieu, die Geburtsstadt des berühmten Kardinals, erbaut 1631 bis 42 nach Plänen von Lemercier, erhielt ebenfalls eine einheitliche Bebauung.⁷

Von den Pariser Platzschöpfungen sind vor allem zu nennen: die place des victoires, der älteste Sternplatz, 1685 zu Ehren von Louis XIV. durch den Herzog de la Feuillade angelegt. Die Hauseigentümer wurden verpflichtet, die Bauten stets in demselben Zustand zu erhalten „sans y jamais rien changer“.⁸

Bei der um 1700 von J. H. Mansart entworfenen place Vendôme, 120/145 Meter groß, wurden zuerst die Fassaden erstellt, nachher die dahinterliegenden Häuser. Den Bauverträgen lagen verbindliche Risse zugrunde.⁹

Aehnlich wurde noch 1802 bei der Anlage der den Tuileriengarten begleitenden rue Rivoli vorgegangen. Die Bauten haben auf hunderte von Metern die gleiche Haltung, 4 Geschosse und durchlaufende Kolonnaden, vermutlich eine Reminiszenz an den italienischen Feldzug Napoleons I.¹⁰

Ein Gesetz von 1783 regelte zum ersten Mal die Höhen, indem diese auf die doppelte Straßenbreite beschränkt wurden. 1793 wurde ein Dekret erlassen „für die Aufteilung der großen, im Eigentum der Nation stehenden Gelände und für die Verschönerung der Stadt Paris“. Gleichzeitig entstand ein „plan indiquant les rues projetées par la commission dite des artistes“.¹¹

Die Krone des planmäßigen Städtebaues bedeutet unstreitig die 1752 bis 1755 von Héré de Corny für Herzog Stanislas Leszczinsky, den Schwiegervater von Louis XV., geschaffene Platzgruppe in Nancy.¹²

⁶ Stübben, a. a. O., Erster Teil (VIII, 2) S. 83.

⁷ Brinckmann, Stadtbaukunst, S. 35 ff.

⁸ Stübben, a. a. O., Zweiter Teil, S. 12.

⁹ ebenda, S. 18.

¹⁰ ebenda, S. 27.

¹¹ ebenda, S. 22.

¹² Brinckmann, Platz und Monument, S. 117.

Neben diesen Höchstleistungen ist die französische Provinz reich an derartigen Anlagen, so Versailles, Rennes, Nantes, Orléans, Tours, Metz u. a. m.¹³

Das ehemals den Königen von Sardinien gehörende Carouge,¹⁴ heute eine Vorstadt von Genf, wurde in der Absicht, den Handel Genfs lahmzulegen, durch Architekten des Turiner Hofes für die Prinzen von Savoyen erbaut. Die noch heute fast unverfälscht erhaltene Bebauung, in der Hauptsache zweigeschossig, erfolgte nach einem Plan von Laurent Giardin von 1784 und geht auf strenge Vorschriften, welche König Victor Aimé III. erließ, zurück.¹⁵

b) Deutschland

In Deutschland stellen wir zunächst einen gegenüber dem Mittelalter rückläufigen Prozeß fest: Während insbesondere im Spätmittelalter fremde Länder erobert und besiedelt wurden, galt es nach dem 30-jährigen Kriege die eigene Heimat wieder aufzubauen und durch allerlei Versprechungen und Erleichterungen Kolonisten aus andern Staaten zur Repeuplierung der verwüsteten Landstriche herbeizulocken.¹⁶ Diese Art der Besiedlung verlangte ein weit planmäßigeres Vorgehen und entwickeltere staatliche Einrichtungen, als das Mittelalter sie gekannt hatte.

Als Ausfluß der Glaubensverfolgungen entstanden zahlreiche Flüchtlingssiedlungen, die oft wesentlich zur Belebung von Handel und Gewerbe beitrugen. So gründete Herzog Friedrich 1599 Freudenstadt im Württ. Schwarzwald als Zufluchtsort für flüchtende protestantische Bergleute aus Kärnten und der Steiermark.¹⁷ Die sehr strenge Anlage nach einem Plan von Schickhart überträgt das Prinzip der Regelmäßigkeit auf dör-

¹³ Stübgen, a. a. O., Erster Teil; Brinckmann, Platz und Monument, Stadtbaukunst des achtzehnten Jahrhunderts (Städtebauliche Vorträge, VII, 1); Brinckmann, Stadtbaukunst, S. 59 ff.

¹⁴ Gantner, Grundformen der Europäischen Stadt, S. 145.

¹⁵ Schwertz, L'histoire de Carouge et son plan d'ensemble. (Vortrag am II. Congrès Suisse d'Urbanisme, Genf 1944).

¹⁶ Kuhn, Kleinbürgerliche Siedlungen, S. 5.

¹⁷ Kuhn, ebenda, S. 20; Brinckmann, D. Stadtbaukunst i. d. V., S. 85.

fische Verhältnisse.^{17a} Friedrichstadt a. E. wurde 1621 von Herzog Friedrich III. von Holstein in holländischer Bauart für niederländische Remonstranten erbaut.¹⁸

Der Absicht, neue Erwerbszweige einzuführen und zu fördern, verdanken ihre Entstehung u. a.: Karlsruhen a. d. Weser, 1699 von Landgraf Karl von Hessen als Handelsstadt gegründet und nach einem symmetrischen Stadtplan des Hugenotten du Ry erbaut. Die Bebauung zeigt einheitlich zwei Geschosse mit ausgebautem Dach.¹⁹ St. Georgen, eine Vorstadt von Bayreuth, 1702 angelegt vom Markgrafen Georg Wilhelm von Brandenburg-Bayreuth, unter der technischen Leitung von Johann Cadusch, vermutlich ein ausgewanderter Bündner, besitzt alle Feinheiten barocker Stadtbaukunst.²⁰

Der Bauplan für die nördliche Vorstadt von Stuttgart, den Turnieracker, wonach dieses Gelände der Schnur nach angelegt und in 12 Schritt breite, 500 Schritt lange Quer- und Kreuzgassen eingeteilt wurde, geht auf Graf Eberhard im Barte zurück und war 1567 vollendet. Ein Chronist berichtet darüber: Man fand die „lustigsten Straßen, schönsten Häuser und reichsten Leute“ in der „reichen Vorstadt“.²¹

Die Neustadt von Erlangen wurde nach der Aufhebung des Ediktes von Nantes, 1685, als Ansiedlung französischer Réfugiés und aus der Pfalz geflüchteter Protestanten durch Markgraf Christian Ernst von Brandenburg-Bayreuth (Vater des Gr. Kurfürsten) großräumig, mit einheitlichen Frontbreiten (15,7 m) und sogen. Richthäusern an den Platzecken angelegt.²²

Dresden-Neustadt erfuhr nach dem Brande von 1685 unter August dem Starken gegen erheblichen Widerstand der Bevölkerung einen weiträumigen und stattlichen Wiederaufbau durch den Oberlandbaumeister Wolf Kaspar von Klengel.²³

Johann Christian Hasche berichtet in seiner „Umständlichen Beschreibung Dresdens“ 1781—83: „Doppelte Baubegnadigung-

¹⁸ Kuhn, a. a. O., S. 65.

¹⁹ ebenda, S. 57.

²⁰ ebenda, S. 47.

²¹ Brinckmann, D. Stadtbaukunst i. d. V., S. 146.

²² Kuhn, a. a. O., S. 61; Brinckmann, D. Stadtbaukunst i. d. V., S. 151.

²³ Kuhn, a. a. O., S. 65 ff.

gen und große Freyheiten, die er denen ertheilte, die steinern bauen würden, verdrängten die meisten alten Häuser, die Stadt ward regulairer, die Gassen gerader, die Hauptstraße und Königsstraße besonders erhielten ein Ansehen, was lockend zur Nachahmung war, aber zugleich zum Muster dienen konnte.“
... „Die Königsstraße führt diesen Namen nicht nur wegen ihres königlichen Urhebers, sondern auch wegen ihrer ausnehmenden Breite, schönen doppelten Lindenallee und neuen massiven, alle in egaler Höhe erbauten Gebäude... Obgleich die Breite der Häuser in dieser Straße verschieden ist, sind doch die Höhen vom Parterre und zwei Etagen, gleiche Simmshöhe und übrige Bauart alle einerley. Sie besteht in glatten Schäften und vorliegenden Fenstergewänden. Die einzige Abänderung, die alle diese Gebäude haben, besteht darinne, daß da nur ein einziges Fenster als das Hauptmittel hat dürfen mit Verdachung verzieret werden, ein jeder Erbauer seines Hauses dieses verzierte Fenster mehr oder weniger bereichern dürfen und statt des Schildes unter der Verdachung eine Devise als Kennzeichen des Hauses hat hineinsetzen können.“²⁴

M a n n h e i m, 1607 als „Friedrichsburg“ von Kurfürst Friedrich IV. von der Pfalz gegründet, wurde 1622 erstmals durch Tilly zerstört. Nach dem Elend des dreißigjährigen Krieges wurde die Stadt von Karl Ludwig im Jahre 1652 wiederum mit Privilegien ausgestattet und neu aufgebaut. Für den Häuserbau erfolgte unentgeltliche Abgabe von Bauplätzen und billige Lieferung von Baumaterialien. Der Kurfürst gab dem Rat seinen Willen zu erkennen, „daß anstatt der in Mannheim befindlichen geringen, nichtswertigen Häuser die Eigentümer andere gute Häuser und wenigstens zwei Geschosse hoch bauen, oder da sie das nicht tun wollten, die kleinen Häuser taxiert werden und um den taxierten Preis anderen, die auf dem Platz gute, große Häuser bauen wollen, solche überlassen wie auch denjenigen, so noch leere Plätze besitzen, welche an die Straße stoßen, dieselben bebauen oder ebenfalls anderen, die solche zu bebauen begehrten, selbige abzutreten gehalten sein sollen.“

²⁴ Brinckmann, ebenda, S. 34, S. 74.

Um den Häuserbau zu regulieren, wurden für die Baulustigen vier Vorlagen („Modelle“) aufgestellt, die nach Hausgröße und Stockwerkszahl abgestuft, die obrigkeitlich gewünschten und für die verschiedenen Klassen der Bevölkerung geeigneten Hausgattungen zeigen.

Die Bauplätze hatten allerdings nur in den bevorzugten Lagen einen Verkaufswert, in den Nebenstraßen wurden sie unentgeltlich abgegeben. Die Bautätigkeit war eine rege, Häuser wurden auf Spekulation von Unternehmern gebaut und von Kapitalisten geschäftsmäßig gekauft.²⁵

Karlsruhe verdankt seine Gründung 1715 der Verlegung der Residenz aus dem zerstörten Durlach durch Markgraf Karl Wilhelm von Baden.

Die Aufschließung des Baugeländes war im 18. Jahrhundert und bis ins 19. Jahrhundert hinein Sache der Obrigkeit. Die Einteilung der Grundstücke wurde gemäß dem Stand und Beruf der Bewohner durchgeführt, so daß neben den großen Grundstücken die entsprechende Zahl kleiner Parzellen bereitgestellt wurde. Bauland wurde den zuziehenden Ansiedlern unentgeltlich abgegeben, ferner wurden Bauholz und Sand geliefert. Unter diesen Verhältnissen hatte die Baustelle einen geringeren Wert als der landwirtschaftlich genutzte Boden. Für den zu Baustellen eingeteilten Boden wurde kein Preis bezahlt, während das nicht zu Bauland bestimmte Gelände einen Nutzungswert als Garten, Feld usw. besaß.

Auch der Bau der Häuser blieb nicht der Willkür des Einzelnen überlassen, sondern die Obrigkeit stellte „Modelle“ auf, in denen bestimmte Vorschriften über die Fassade, die Bauhöhe, den Stil und das Material der Gebäude — nach einzelnen Bauklassen abgestuft — gegeben wurden. Niedrige Häuser sind nur in den minder vornehmen und Nebenstraßen erwünscht; in den Hauptstraßen und an den breiten öffentlichen Plätzen wird auf den Bau mehrgeschossiger Häuser hingewirkt.²⁶

Die Schloßbaukommission bestimmte, daß „jeder seinem Hause eine selbstgefällige Breite geben darf, mit dem Vor-

²⁵ Eberstadt, a. a. O., S. 69.

²⁶ ebenda, S. 71.

behalt, daß nach den Straßen zu man die Gleichförmigkeit der Dächer beobachten solle".²⁷

1803 bis 1820 erfuhr die Stadt eine Erweiterung nach Osten durch Friedrich Weinbrenner mit einer wohlüberlegten Abstufung nach Stadtgegenden: die „vorzüglichste“ erhielt zwei bis fünf Stockwerke „für reiche Partikuliers“, die „Mittlere“ zwei- bis dreistöckige Häuser und die „Entferntere Stadtgegend“ ein- bis zweistöckige Gebäude „für Handwerker und Fabrikanten“.

Bei der Einführung der offenen Bauweise ist man ursprünglich nicht von hygienischen Gründen ausgegangen. Für die Forderung eines offenen Zwischenraumes zwischen den Gebäuden werden von Weinbrenner in einem Bericht (um 1815) als Gründe geltend gemacht: Feuersicherheit, Möglichkeit späterer Vergrößerung des Gebäudes und in der Hauptsache künstlerische Bauabsichten, d. h. Unterbrechung der „Monotonie“, die durch die geschlossen aneinandergesetzten Häuserreihen entsteht, wie denn auch Weinbrenner die obrigkeitliche Regelung der Häuserfassade (Hausmodelle, einheitliche Blockfront) entschieden ablehnte.²⁸

In Berlin entstanden die westlichen Vorstädte, die Friedrichsstadt und Luisenstadt, 1688/95, und die Dorotheenstadt, 1701 erbaut, erstere nach dem Bebauungsplan von Behr und Nehring. Durch Befreiung von Grundzinsen auf Lebenszeit, Schenkung von Holz, Kalk und Stein und durch die unentgeltliche Abgabe von Bauplätzen wurde die Baulust gefördert.

Das wirksamste Mittel der preußischen Baupolitik war das Recht an unbebauten Baustellen; unbebaute Bauplätze wurden eingezogen und an baulustige Unternehmer vergeben... Die Vergabe von Bauland mit Bauverpflichtung und die Gewährung von Baumaterial und Zuschüssen gehörten auch zu den Maßnahmen der französischen Baupolitik, beruhten aber in der Hauptsache wieder auf älteren Rechten und Gebräuchen der Städte.²⁹

Der Souverain suchte durch Baugnaden, Materiallieferungen, Privilegien, die oft die Hälfte des ganzen Hauswertes ausmach-

²⁷ Brinckmann, D. Stadtbaukunst i. d. V., S. 37.

²⁸ Eberstadt, a. a. O., S. 332.

²⁹ ebenda, S. 66.

ten, die Bewohner zum Bauen anzuspornen — oft ohne Rücksicht auf Dauerhaftigkeit der Bauten und manchmal zum wirtschaftlichen Schaden der Bauenden. Die Lockungen einer vorteilhaften Spekulation führten vielfach zu einer unsoliden, kunstlosen Bauproduktion.

Alle Häuser der Friedrichstadt und Dorotheenstadt mußten nach eigenen Zeichnungen Nehrings oder nach von ihm gebilligten ausgeführt werden. Mit dem Abflauen des Zuzuges ging der Baueifer zurück. Scharfe Ermahnungen der Könige Friedrich I. und Friedrich Wilhelm I. folgten. Eine Verordnung vom 12. 1. 1712 bestimmte, „daß ein jeder der Eigentümer ohne den geringsten Zeitverlust seines bezeugten Ungehorsams halber 1 Thlr. Strafe ad pias causas sofort erlegen sollte, mit der nachdrücklichen Vermahnung, daß der- oder diejenige, welche nach obiger vorerst gelinden Strafe fernere Nachlässigkeit spüren lassen und zu fordersamsten Bauung ihrer innehabenden Plätze keine Anstalt machen würden, höhere Strafe oder gar zu gewärtigen hätten, daß von ihnen als ungehorsamen Bürgern alle bürgerlichen onera gefordert würden“.³⁰

1725 wurde den Grundbesitzern die Alternative gestellt, entweder sollten sie bauen, oder die Plätze würden ihnen ohne Entschädigung genommen.

Von dem Wetteifer, den die verschiedenen Stadtteile gegeneinander aufbrachten, legt eine Appellation an den Fürsten vom 7. Dezember 1782 Zeugnis ab: „Wir Einwohner der Königsstadt werffen uns zu Ew. königl. Majestät Füßen, um uns die allerhöchste Gnade zu erflehen, daß auch auf unsere Häuser nach den Allerhöchsten Wohlgefallen Ew. königl. Maj. reflection genommen werden möge.“³¹

Die Baubehörde übte eine strenge künstlerische Oberaufsicht aus. So schrieb am 31. August 1787 das Oberbauamtsdirektorium vor: „Auf ausdrücklichen Immediatbefehl Seiner königlichen Majestät wird denjenigen Einwohnern zu Berlin und Potsdam, welchen auf königliche Kosten Häuser erbaut worden sind, hierdurch bekannt gemacht, daß sie keineswegs die Freiheit haben,

³⁰ Brinckmann, D. Stadtbaukunst i. d. V., S. 70.

³¹ ebenda, S. 155/156.

an der Fassade solcher Häuser Veränderungen nach ihrem Gutbefinden vorzunehmen. Es bleibt ihnen daher allen Ernstes untersagt, weder die Attiken, Vasen, Statuen, Gruppen oder andere Verzierungen davon wegzunehmen oder zu verändern, wie sich einige bereits erdreistet haben, sondern alles in dem Zustande zu lassen und zu erhalten, wie ihnen solches übergeben ist. Und wollen Seine Königliche Majestät ferner, daß, wenn an einem solchen Ornament etwas schadhaft geworden ist, die unbemittelten Eigentümer dieses sogleich dem Oberhofbauamte anzuzeigen haben, welches Sorge tragen wird, daß die Reparaturen ohne Anstand auf Königliche Kosten geschehen sollen.“³²

c) Musterzeichnungen

Die Verwendung von Musterzeichnungen entsprang nicht allein architektonischen Ueberlegungen. Wohl herrschte eine künstlerische Absicht vor, wobei man vielfach bestrebt war, durch Gewährung gewisser Freiheiten Eintönigkeit und Langeweile zu vermeiden.

Dazu traten aber auch andere Ueberlegungen, wirtschaftlicher und administrativer Art; die den Behörden die Arbeit erleichterten. So vereinfachte sich die Veranschlagung der Baufreihungsgelder und der Baukostenzuschüsse. Die Vergebung wurde beschleunigt, das Bauen verbilligt. Die Grundrisse und Konstruktionen erfuhren eine Verbesserung.³³

Diese Musterzeichnungen eigneten sich hauptsächlich für kleinere und ländliche Verhältnisse, wurden aber auch durch namhafte Architekten, wie Balthasar Neumann in Würzburg, du Ry in Kassel, dann in Dresden und Karlsruhe angewandt.

Es wurden auch eigentliche Vorlagewerke herausgegeben, so erschien 1804 im Auftrag des kgl. Oberbaudepartementes in Berlin eine „Instruktion für Bau- und Werkmeister über die Einrichtung und Anlage der bürgerlichen Wohnhäuser in Provinzialstädten.“³⁴

³² ebenda.

³³ Kuhn, a. a. O., S. 139 ff.

³⁴ ebenda.

Die Früchte dieser „Erziehungsarbeit“ mögen uns heute vielfach etwas trocken anmuten. Für die damalige Zeit haben diese Vorschriften segensreich gewirkt und eine Bauweise geschaffen, die wir zum mindesten mit dem Prädikat „anständig“ bezeichnen müssen.

d) Verfallserscheinungen

Schon zu Beginn des 19. Jahrhunderts beginnt der architektonische Esprit sich zu verflüchtigen. Um die Mitte des Jahrhunderts zeigt sich eine deutliche Erstarrung, welche allmählich zu einem Schematismus und zu einem langsamen Verfall der Stadtbaukunst führt. Die Anlehnung an die bisherige Tradition wich der Pflege einer historisierenden Stilarchitektur.³⁵

Der wirtschaftliche Aufschwung beschleunigte diesen Prozeß und führte nicht nur zu einer sozialen Spaltung, sondern die Zerrissenheit griff auch auf die Stadtbilder über.

Typisch für diese Tendenz ist die beabsichtigte Bebauung der Maximiliansstraße in München. In der Ausschreibung eines Wettbewerbes für Haustypen vom Jahre 1852 heißt es: „Erwünscht wäre die Berücksichtigung der Gotik in ihrer vertikalen Tendenz, womöglich in organischer Verschmelzung mit den ruhigen Linien und breiteren Massenverhältnissen der griechischen Architravarchitektur, während die Konstruktion der Technik und Kultur der Zeit anzupassen wäre.“³⁶

3. Bebauungen nach besonderen Bauvorschriften

Die großen Vorbilder des klassischen Städtebaues konnten nicht ohne Einwirkung auf die bauliche Entwicklung der mittlern und kleinern Gemeinwesen bleiben. Ihre Niederschläge finden wir denn auch in zahlreichen Stadterweiterungen, namentlich aber beim Wiederaufbau nach den recht häufigen Brandfällen.

³⁵ Brinckmann, D. Stadtbaukunst i. d. V., S. 157.

³⁶ ebenda, S. 50.

Durch diese verheerenden Naturereignisse wurden an vielen Orten größere Teile der Bevölkerung obdachlos. Mit bewundernswerter Eile, Umsicht und Beharrlichkeit wurde von den verantwortlichen Behörden der Wiederaufbau an die Hand genommen. Dies geschah meist nach einem wohl vorbereiteten Plan, unter Beobachtung bestimmter Bauvorschriften. So sind viele dieser an sich beklagenswerten Ereignisse zum Ausgangspunkt städtebaulicher Schöpfungen von hohem Werte geworden.

a) D e u t s c h l a n d :

Als frühe Vorläufer unserer neuzeitlichen Wohnsiedlungen und gleichzeitig als Ausfluß älterer Bauordnungen verdienen hier Erwähnung:

Die Weberhäuser¹ in N ü r n b e r g („sieben Zeilen“) entstanden 1488 auf eingeebnetem Festungsgelände. Alle Häuser haben gleichen Grundriß und Aufriß, zwei Geschosse und einen Keller zum „Ketteln und Spulen“.

Die Fuggerei in A u g s b u r g,² 1515 von Bankherr Jakob Fugger zur Behebung der Wohnungsnot für ärmere Augsburger Bürger, Handwerker und Tagelöhner angelegt, durchwegs zweistöckige Bauten.

Von einer 1685 für A n s b a c h³ geplanten Vorstadt „Neue Auslage“ sind uns als sehr interessante Belege die Entwürfe für „Große, mittlere und kleinste“ Haustypen, in Renaissanceformen gehalten, mit Einheitsmaßen für Stockwerkshöhen, Fenster und Türen überliefert. Diese Ansiedlung französischer Glaubensflüchtlinge wurde ein halbes Jahrhundert später in einfacheren Formen ausgeführt.

In F r a n k f u r t a. M. zeigt das 1800 angelegte „Fischerfeld“⁴ die strenge Durchführung einer klaren Bauabsicht. Die Häuser durften eine Höhe von 15,4 Meter nicht überschreiten und keinen „Ueberhang“ aufweisen.

¹ Kuhn, Kleinbürgerliche Siedlungen, S. 102.

² Brinckmann, Deutsche Stadtbaukunst in der Vergangenheit, S. 30; Kuhn, a. a. O., S. 104.

³ Kuhn, a. a. O., S. 27, 145.

⁴ ebenda, S. 37.

Goethe spricht 1797 in seinen Aufzeichnungen von dem „unschätzbaren Unternehmen der neuen Straße an der Brücke“, „welches denen, die es angaben, anfangen, beförderten und gebe es der Himmel! in seinem ganzen Umfang ausführen werden, zur bleibenden Ehre gereichen wird.“

Eine großzügige Anlage, wenn auch in kleinen Verhältnissen, bedeutet das nach strengen Vorschriften des Oberbaukommissariates 1817 neu aufgebaute R e h a u in Oberfranken.⁵

Auch hierüber schreibt Goethe (in seinen Tagebüchern, 1821): „... freilich konnte das nur durch höhere Leitung, Befehle und Unterstützungen geschehen, der König gab das Holz alles umsonst; wie man den bayrischen König in solchen Fällen wegen großer Freigebigkeit und klarer Umsicht rühmt, wovon auch die Chausseen das beste Zeugnis abgeben.“

b) S c h w e i z :

Nach dem Dorfbrand von S a r n e n vom 13. August 1468, der 22 „schöne“ Wohnhäuser samt dem Rathaus zerstörte,⁶ wurde der Wiederaufbau durch die Landsgemeinde tatkräftig an die Hand genommen. Wer sein Haus nicht selbst wieder aufbaute, dessen Hofstatt wurde geschätzt und einem Andern zugesprochen.⁷

⁵ ebenda, S. 41, 155.

⁶ „an unser lieben frouwen abent im ougsten, was samstag und unser lieben frouwen tag was am mentag, ist Sarnen am samstag nachmittag zwüschend ein und zweyen angangen und leider xxij schöner huser verbrunnend“ (Altes Landbuch von Obwalden, Zeitsch. f. schw. Recht VIII S. 66).

⁷ „von der selben verbrunnen hofstetten wegen, welcher da sin hofstatt wider zymeren wil und der das zuseyt, so sol es an denen stan, die das ratthuß geornnet hand und von allen kilchoerynen darzû geordnend sind, wie lang man eim tag gebe, darnach als sich eyner vermag wider ze buwen. Welcher aber sin hofstat nit zymeren welt, dem sond die selben, die darzû geordnet sind, die hofstat anschlan und die schetzen, wie eyner die geben und verkouffen sol eim, der lantman sye, der es buwen welle, dem sol es eyner, der nit buwen wil, als vorstat geben und sol dem also nachgangen werden. Und sond die hofstat nit ze garten gemacht werden, besonder zû eim dorff“ (Landbuch I c.) Näheres siehe: KD Unterwalden, bearbeitet von Rob. Durrer, S. 562 ff.

In S c h w y z vernichtete am Ostersonntag des Jahres 1642 ein Dorfbrand 47 Firsten samt Kirche und Rathaus. Der Wiederaufbau und die Schaffung des Dorfplatzes vor der Kirche geschah auf Anordnung eines vom „Gesessenen Rat“ ernannten, mit großen Vollmachten ausgestatteten Neuner-Ausschusses⁸ und nach einem Plan, den wir vermutlich dem Erbauer der neuen Kirche und des gleichzeitigen Rathauses, Melchior Katzrauer, zu verdanken haben. Er ist der erste Vorarlberger Meister, dessen Tätigkeit in der Schweiz nachgewiesen ist.⁹ Die frühere Anlage wurde ziemlich übernommen, doch die Baulinien etwas erweitert.¹⁰ Eine für jene Zeit sehr eingehende Bauordnung ist uns durch Landschreiber Martin Kothing (gest. 1875) überliefert.¹¹ Sie schließt mit dem vielsagenden Satz: „Dann soll von einer großen Gewalt mit einem kräftigen Aufsatz geordnet werden, daß in Ewigkeit keine andern Bäu noch Häuser auf den Platz gebaut werden dürfen.“

Die den Platz flankierenden Reihenhäuser (Reding und Schuler auf der Ost-, Castell-Rickenbach auf der Westseite) lassen die zielbewußte, einheitliche Disposition und den sichern Geschmack Katzrauers, als dessen Mitarbeiter Ludi Krugell aus Luzern genannt wird,¹² erkennen. Birchler hält den Hauptplatz von Schwyz mit Recht für eine der schönsten Anlagen der barocken Schweiz.¹³

Um die Wende vom 17. zum 18. Jahrhundert entstanden zwei sehr schöne Beispiele modellmäßigen Bauens in der Stadt N e u c h â t e l, die Südseiten der Rue du Coq d'Inde und der Rue du Pommier. Letztere ist besonders bemerkenswert wegen der Ab-

⁸ „Was diese Herren disponieren und anordnen, dabei soll es gänzlich bleiben, und wer ihre Anordnungen tadeln wird, von dem soll ohne alle Gnaden eine Buße von 100 fl bezogen werden.“ (Kothing, a. a. O.)

⁹ KD Schwyz II, bearbeitet von Ls. Birchler, S. 350, 504.

¹⁰ ebenda.

¹¹ „Verzeichnis, wie das neue Dorf mit Häusern und Gassen von den Kirchen und Rathaus solle abgetheilt sein.“ Kothing: Der Brand von Schwyz 1642. (Mitteilungen des historischen Vereins des Kantons Schwyz, Heft 46, 1947).

¹² KD, a. a. O.

¹³ ebenda.

sicht (die denn auch weitgehend verwirklicht wurde), ungeachtet der starken Höhendifferenzen eine einheitliche Blockfront mit ausgeglichenen Höhen zu schaffen.¹⁴

Den stärksten Niederschlag französischer Stadtbaukunst finden wir in Genf. Am Anfang des 18. Jahrhunderts entstand die Bebauung an der Rue des Granges. Hier vereint sich private Initiative mit behördlicher Planung. Eine Kommission legte nach einem Bebauungsplan von Moïse Du Commun 1718 die Baulinien fest. So entstanden 1723 bis 1743 die imposanten Hügelkronen auf La Treille und La Tertasse, dank einer vorausschauenden Planung und der vorbildlichen Verständigung unter den Nachbarn.¹⁵

In ähnlicher Weise wurde 1774 nach den Plänen von J.-J. Matthey die Rue Beauregard bebaut.¹⁶

1827 folgte, noch konsequenter und strenger, die Bebauung längs der Rue de la Corraterie. Von den Behörden wurde dem Unternehmer ein Pflichtenheft überbunden, das Vorschriften über die Höhe, Geschosßzahl und Dachausbildung enthielt und in den großen Linien auf General Dufour zurückging. Das beträchtliche Gefälle der Straße hat man in geschickter Weise überwunden.¹⁷

Aehnlich ist 1830 bei der durch Architekt Vaucher geschaffenen Bauten am Quai des Bergues vorgegangen worden.¹⁸

Ein frühes, besonders schönes Beispiel für die Aufstellung und erfolgreiche Durchführung eines Bebauungsplanes mit strengen Vorschriften finden wir in Stans. Durch den Dorfbrand vom 17. März 1713 wurde innerhalb von wenigen Stunden der Dorfkern mit dem Rathaus und 63 Wohnungen, insgesamt 81 Firsten zerstört. Die wertvolle Kirche blieb glücklich verschont.

¹⁴ BH, Bd. XXIV, S. IXX; und Béguin, Architecture Neuchâteloise, S. 72; Bernoulli, Haus und Straße (Schweizerland, Monatshefte für Schweizer-Art und Arbeit, Mai 1919).

¹⁵ Blondel, Le Développement urbain de Genève à travers les siècles, S. 77.

¹⁶ ebenda, S. 78; Bernoulli, a. a. O.

¹⁷ ebenda, S. 88.

¹⁸ ebenda, S. 89; Bernoulli, a. a. O.

Beim Wiederaufbau wurde die alte Dorfanlage aufgegeben. Der „Wochenrat“ gab schon am 20. März bekannt, daß niemand ohne obrigkeitliche Erlaubnis auf die „Aschenplätz und abgebrante Heüßer“ bauen dürfe.¹⁹ Ferner wurde festgesetzt, „daß alle diejenige, welche dermahlen in Stanhs neüwe Heüßer bauen werden, keiner sich bey Leib-, Ehr- und Guott-Straff (erfrechen solle) Holtzheüßer old Riegelheüßer zue bauwen, sondern daß solche neüwe Heüßer die 4 Theil von unden bihs auf den Gibel von Stein, jedoch der innere Bauw von Riegel und die Pfensterpfosten von Sarbach, Eichen old kestenenbeümigem Holtz gebauwet werden mögen“.²⁰

Den Luzerner Stadtwerkmeistern Josef Äbi, Maurermeister, und Ludwig Gaßmann, Zimmermeister, wurde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes übertragen. Der Landrat hat am 22. Mai diesen Plan „alliglichen“ akzeptiert und beschlossen, daß „denjenigen, welche zue bauwen intentioniert, die Plätz und Ort gezeigt und gemähs bedeüten Rüßes conform gebauet, denjenigen aber, welche sich widerspänig erzeigen und auf den alten abgebrunnen Plätzen bauen und keiner Billichkeit underwerffen wollten, solchenfahls dero Plätz durch und von denen Landschetzeren, wahs selbige wohl wehrt oder das mehrere geschetzt werden sollen, die Herren Bauw- und Ausgeschossene Hrn aber in allem und jeden, was sye deswegen disponieren un ordinieren, hochoberkeitswegen bestens geschützt und geschürmbt werden“.²¹

Dieser Plan ist leider verloren gegangen. Er war nicht nur nur von einer klaren Disposition im Grundriß, sondern stellte eine Schöpfung von hohem raumkünstlerischem Werte dar. Die beabsichtigte Wirkung läßt sich noch heute am obern Rathausplatz, anhand des Zelger'schen Hauses und der anschließenden Bauten sehr gut verfolgen. Die Bauvorschriften wurden strenge gehandthabt, auch Valentin von Matt durfte „seinen neüwen Bauw nit andersten als nach Formb des Risses auffüöhren lassen“.²² Aber nicht nur Uebertretungen, schon bloße Ver-

¹⁹ Wochenratsprotokolle.

²⁰ Landratsprotokolle.

²¹ ebenda.

²² ebenda.

suche, ja selbst offene Anträge im Rate auf Abänderung wurden mit hohen Strafen — 1000 Gulden Buße und Drohung der Ehr- und Wehrloserklärung — belegt.²³

An Expropriationsgeldern wurden gegen 1000 Gulden bezahlt. Auf den mit Bauverbot belegten Grundstücken gingen 90,000 Pfund an Gülten und 1500 Gulden an Bargeldbriefen verloren. Der Wiederaufbau geschah nur langsam. Um die Baulust zu wecken, wurden denen, welche sich verpflichteten, innerhalb von zwei Jahren zu bauen, bis 20 % Subventionen an die Baukosten gewährt.²⁴

Nicht nur städtebaulicher Einsicht, sondern der Absicht, die durch außenpolitische und militärische Mißerfolge verlorene Autorität wiederzugewinnen, ist dieses in der Geschichte der demokratischen Urschweiz einzig dastehende Beispiel einer streng angelegten Dorfanlage zu verdanken.²⁵

Der Brand von B i s c h o f s z e l l vom Jahre 1743,²⁶ dem ein größerer Teil des thurgauischen Städtchens (70 Häuser) zum Opfer fiel, führte nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das einheitliche Gepräge des wiederaufgebauten Stadtteiles ist vielmehr auf andere Einflüsse, nämlich das glückliche Zusammentreffen einiger bedeutender Baumeister um 1750 zurückzuführen. Neben dem Comasken Gaspare Bagnato, der sich außer am dortigen Rathaus besonders in Rorschach, Meersburg und auf der Insel Mainau ausgezeichnet hat, verdient vor allem Erwähnung der unbekannte Meister der für einen reichen Leinwandhändler erstellten „Dallerhäuser“ und der „Scherbhäuser“.

Im Jahre 1764 wurden in B e r o m ü n s t e r²⁷ 94 Häuser eingeäschert. Die breite, stattliche Hauptstraße, deren imposanten Abschluß das Chorherrenstift bildet, erhielt ihr Gesicht erst

²³ ebenda.

²⁴ nach Durrer, a. a. O.

²⁵ Eine ausführliche Darstellung, der auch die genannten Zitate entstammen, findet sich in „Die Kunstdenkmäler des Kantons Unterwalden“ von Robert Durrer. Eine an diese angelehnte, gekürzte Schilderung ist enthalten in: „Das Bürgerhaus der Schweiz“, Band XXX, Unterwalden, herausgegeben von Robert Durrer und Linus Birchler, S. XXXVI.

²⁶ BH, Bd. XIX, S. XXIII ff.

²⁷ Wallimann, Die Bürgergeschlechter von Beromünster.

beim Wiederaufbau. An die Stelle einer bedeutend schmalern, durch Vor- und Rücksprünge und Knickungen gegliederten Straße trat ein weiträumiges, geradliniges neues Alignement nach dem Plan des Luzerner Stadtbaumeisters Vit. Rey.

Wenn auch keine Hochbauvorschriften überliefert sind, so läßt doch der gleichartige Aufbau auf ein planmäßiges Vorgehen schließen. Unternehmer war Anton Lips.

Der am Beginn und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts berühmte, appenzellische Kurort G a i s zeigt eine für ländliche Verhältnisse auffallend einheitliche Bebauung. Die den Marktplatz umsäumenden stattlichen Häuser erbaute nach dem Brande von 1782 Konrad Langenegger,²⁸ der sich vom armen Weberknaben zum weitgereisten und angesehenen Baumeister emporgearbeitet hat. Ihm verdanken wir auch einige der schönen Bauten am Landsgemeindeplatz von Trogen.

A a r a u erfuhr um 1800²⁹ eine städtebauliche Planung, die in der Schweiz ihresgleichen sucht. Im Frühjahr 1798 wurde Aarau, das damals nur etwa 2300 Einwohner zählte, zur Residenz der Helvetik bestimmt. Die Unterbringung der neuen Obrigkeit mit ihren zahlreichen Beamten bereitet nicht geringe Schwierigkeiten.

Der berufene Architekt, Joh. Daniel Osterrieth aus Straßburg, der sich schon in Bern einen Namen gemacht hatte, entledigte sich seines Auftrages, einen „Plan d'arrondissement“ aufzustellen, innert erstaunlich kurzer Frist. Als erste Etappe wurden an der Laurenzenvorstadt, welche einen Baulinienabstand von annähernd 20 Meter erhielt und einheitlich dreigeschossig geplant war, die Beamtenwohnungen sofort in Angriff genommen. Bald aber verloren diese Häuser ihre Zweckbestimmung, nachdem anstelle von Aarau die Stadt Luzern zum definitiven Sitz der helvetischen Regierung auserwählt worden war.

Die begonnenen Bauten wurden trotzdem fortgesetzt und unter Einhaltung der einmal eingeschlagenen Linie 1826 das letzte der Häuser vollendet.

²⁸ BH, Bd. III, S. XLII und XLVII.

²⁹ Stettler, Die Laurenzenvorstadt in Aarau. („Straße und Verkehr“, 1947, Heft 11/12, S. 158 ff; BH Aargau, S. 113 ff.)

Zusammen mit dem alten Spital, dem Zeughaus, dem „Feerhaus“ und der allerdings etwas nüchternen Infanteriekaserne bildet die Laurenzenvorstadt nicht nur die schönste Straße Aaraus, sondern eine der eindrucksvollsten Schöpfungen jener politisch und kulturell an einem Wendepunkt stehenden Zeit.

Zu Anfang des 19. Jahrhunderts wurden in St. Gallen³⁰ im Verein mit sehr eingehenden Bauvorschriften mehrere Bebauungspläne, die sich durch ihre Klarheit und Schlichtheit auszeichnen, verwirklicht. Wenn sie auch nicht die Kühnheit der Konzeption Osterriets besitzen, so überraschen sie umso mehr durch die Umsicht und den Sinn für Realität, mit der hier zu Werke gegangen wurde.³¹

Von der Möglichkeit, die zahlreichen Bleicheböden für Bauzwecke zu veräußern, machten die damaligen Stadtbehörden in einer Weise Gebrauch, die heute noch alle Anerkennung verdient. Das fiskalische Interesse stand dabei zunächst ganz im Hintergrund, richtunggebend waren sachliche Gesichtspunkte und die Wahrung des Stadtbildes bezweckende Ueberlegungen.

An der Rorschacherstraße (Brühl) wurde bestimmt, daß „eine vollkommene Gleichheit dieser Häuser in der Ebene vorn und hinten und auch in der Höhe sein sollte“, bei Beschränkung auf zwei Stockwerke (ohne Eingangsboden). Die Häuser sollten „den Handwerkern nicht zu kostspielig werden.“

Auf der Weberbleiche legte man zwei Quarrées an, „einerseits andurch an Ersparnis des Raumes ein Wesentliches gewonnen, andererseits mehrere Bequemlichkeit für die Baulustigen erzielt wird und das Quartier selbst ein anständigeres und städtischeres Ansehen erhält“.

Im Bleicheli wurden „zur Erzielung mehrerer Symmetrie Satteldächer mit Firstguggerlen“ vorgeschrieben und ein Verschirmen der Häuser verboten. Weitere Einschränkungen wurden nicht als zweckmäßig befunden, mit Rücksicht auf das Be-

³⁰ Bernoulli, Katalog zur Schweiz. Landesaussstellung Bern 1914, Abt. Städtebau, S. 78.

³¹ Naegeli, Städtebau im St. Galler Biedermeier. (St. Galler ALMANACH MCMXLVI, S. 49 ff.)

dürfnis gemeiner Bürger, „da solche Vorschriften ihnen lästig fallen und nicht selten ihren Zweck vereiteln müßten“.

Der Flecken Altdorf erlebte in einer bösen Föhnacht am 5. April 1799 ein furchtbares Schicksal.³² 400 Firsten, darunter 280 Privathäuser, wurden ein Raub der Flammen. Der Schaden betrug nach heutigen Begriffen über 4 Millionen Franken.

Bald nach dem Brande erließ die Munizipalität eine detaillierte Baupolizei-Verordnung.³³ Sie bestimmte u. a.: Im engern Bezirk soll kein sogenanntes Gweddehaus Platz haben.

Wo Ställe erlaubt werden, sind diese soviel als möglich von den Häusern abzusondern; im Flecken sind nur steinerne Ställe gestattet.

Neue Feuerrechte sollen keine eingeführt werden (wo ein Backofen gewesen, soll ein Backofen bleiben).

Schließlich wird der Wunsch geäußert, daß die Häuser besonders an den Hauptstraßen mit anständiger Bauart, „soviel möglich gleichförmig und regelmäßig aufgebaut werden.“

Am 27. Mai 1829 brannte das ganze Dorf Schöpfheim³⁴ bis auf die Pfarrkirche und wenige Häuser ab. Für den Wiederaufbau erließen Schultheiß und Tägliche Räte der Stadt und Republik Luzern am 10ten Heumonat „von der Notwendigkeit überzeugt, daß zur Bequemlichkeit der dortigen Einwohner, und zur Vorbeugung von Streitigkeiten eine angemessene Verordnung zur Wiederaufbauung besagten Dorfes nothwendig sey“, ein Bau-Polizei-Reglement.

Für die hauptsächlichsten vier Straßen werden neue, weiträumige Baulinien (für heutige Begriffe etwas starr und schematisch) mit reichlichen Baulinien- und Gebäudeabständen festgesetzt.

³² Hoppeler, Der Untergang des alten Fleckens Altdorf am 5. April 1799. (V. Historisches Neujaars-Blatt, herausgegeben vom Verein für Geschichte und Alterthümer von Uri auf das Jahr 1899), mit Beilage Nr. 8.

³³ „Bau - Polizey Verordnung der Municipalität Altdorf.“ (Undatiert; wahrsch. 1799).

³⁴ Emmenger, Der Dorfbrand von Schöpfheim, 27. Mai 1829. (Blätter für Heimatkunde aus dem Entlebuch, 1929, Heft 1—3).

Im Dorffinnern sind nur Häuser mit Ziegeldächern und Chaminen zugelassen; wer Steinhäuser erstellen will, bekommt einen Platz bei der Kirche zugewiesen.

Bei zusammengebauten Häusern werden eingehende Vorschriften über die Feuer- oder Scheidemauern erlassen und die Kostenteilung unter den Nachbarn genau geregelt.

Die Häuser dürfen erst begonnen werden, nachdem sie vom Finanzrathe oder dessen Bevollmächtigten ausgesteckt sind.

Bei allen Gebäuden muß das Erdgeschoß wenigstens drey Schuh über den natürlichen Boden zu stehen kommen.

„Gegenwärtiges Baureglement soll dem Staats- und Finanzrathe zur genauen Obhaltung und der Baukommission sowie dem Waisenamte Schöpfheim zur Beachtung und zur Bekanntmachung an den Betreffenden mitgetheilt werden.“

Nach dem Dorfbrand von Buttisholz vom 10. September 1861³⁵ erließ der Regierungsrat, um einen feuersicheren und regelmäßigen Aufbau des Dorfes zu gewährleisten, folgende Bestimmungen und Weisungen:

„In Richtung von Osten nach Westen, dem Dorfbach entlang sind 3 Baulinien bezeichnet, zwei für Häuser und eine für Scheunen, auf welchen mit wenig Ausnahmen sämtliche Neubauten zu errichten sind, auf beiden Seiten des Dorfbaches. Zwischen denselben erstreckt sich ein freier Raum von 30—35 Fuß Breite, der als Straße und freier Dorfplatz dienen soll. Die neuen Häuser müssen durchschnittlich 50 Fuß von einander stehen. Sie werden in Riegelmauern mit Pflasteranwurf erstellt. Für die Dächer sind Ziegel vorgeschrieben. Sämtliche Dachseiten müssen dem Dorfbach zugekehrt werden. Alle Gebäude sollen in eine gerade Lanie zu stehen kommen. Ueber die Bauplätze und die Einhaltung des Bauplanes hat der Gemeinderat von Buttisholz zu wachen.“

Der heutige Kern von La Chaux-de-Fonds fiel 1794 einem Brand anheim und erfuhr einen planmäßigen Wiederaufbau durch Moïse Perret. Bei diesem guten Anfang blieb es aber, indem die spätere Erweiterung nach einem öden Rasterschema

³⁵ Steiner, Der Dorfbrand von Buttisholz.

erfolgte, das auf die Gestaltung des Geländes keinerlei Rücksicht nahm.³⁶

Auch L e L o c l e wurde in ähnlicher Weise nach dem Brande von 1833 neu aufgebaut.³⁷

Aus L u z e r n sind uns aus dem Anfange des 19. Jahrhunderts zwei schöne Beispiele modellmäßigen Bauens erhalten: einmal die Häuser Franziskanerplatz 4 bis 9, aus der Biedermeierzeit, welche eine einheitliche Gestaltung erfuhren und sich größtenteils unverfälscht erhalten haben. Einzig die beiden obersten 4 und 5, wurden vor Jahrzehnten aufgestockt. Angaben über Baudatum und nähere Umstände fehlen.

Besser unterrichtet sind wir über den Gebäudeblock zwischen der Kornmarktgasse und dem Reußufer Unter der Egg, durch den das sogenannte Brandgäßli verläuft. Es handelt sich um zehn Häuser, welche in der Nacht vom 12. auf den 13. Juni 1833 einer Feuersbrunst zum Opfer fielen. Die Lauben Unter der Egg, zum Teil noch gotischen Ursprungs, blieben vom Feuer verschont. Die Obergeschosse aber wurden neu aufgebaut. Die bis in die Details gehende einheitliche Durchbildung erfolgte auf Grund eines Uebereinkommens zwischen den Stadtbehörden und den Brandgeschädigten:

„Die unterzeichneten Brandbeschädigten unter der Ecke, namentlich Herren Thomas Grob, Alois Ronka und Melchior Schobinger, erklären anmit, daß wenn ihnen erlaubt wird, mit dem Boden ihres untersten Stockwerkes ihrer Häuser bis auf das Niveau des neuen hinteren Gäßchen aufzufahren, dieses ganz einzig auf ihre Kosten und ohne daß die Stadtgemeinde im geringsten dabei in Anspruch genommen werden soll, zu geschehen habe Auch versprechen sie, falls Herr Rabenwirth Mauritz Waller sich nicht entschließen sollte, gleichfalls mit seinem ersten Stockwerke aufzufahren, dennoch die Höhe der Stockwerke so einzurichten, daß die Dachungen aller ihrer Häuser mit demjenigen des Herrn Mauritz Waller in eine und dieselbe Flucht und Höhe kommen und keines über das andere

³⁶ BH, Bd. XXIV, S. XXXVII und XLVI; und Geographisches Lexikon der Schweiz, Stadtplan.

³⁷ ebenda.

hervorrage, zu welchem Behuf sie einen Plan darüber dem Stadtrathe einreichen werden, wobei sie wünschen, daß auch Herr Waller zu Einreichung eines solchen Planes angehalten werde, damit desto eher dieses auf eine für alle befriedigende Weise geschehen kann. Sie machen sich überhin anheischig in allem Obigen, sich den Anordnungen des Bauamtes zu unterwerfen.“³⁸

Das markanteste Beispiel eines planmäßigen Wiederaufbaues aus neuester Zeit ist der von Glarus nach dem Brande vom 10. Mai 1862.³⁹ Am Tage nah der Landsgemeinde fegte ein heftiger Föhnsturm durch das Tal. 600 Wohnungen fielen den wütenden Flammen zum Opfer, 2200 Menschen wurden obdachlos. Der Schaden betrug nach damaligen Begriffen rund 10 Millionen Franken.

Schon nach wenigen Tagen wurde der Wiederaufbau an die Hand genommen. Am 15. Mai übertrug der „Erweiterte Gemeinderat“ den Herren Direktor Simon aus St. Gallen und Oberst Wolff aus Zürich die Ausarbeitung eines durchgreifenden Bebauungsplanes. Dieser Plan war von einem Baureglement begleitet, dessen schon am 14. Mai beratener Entwurf u. a. das Verbot von hölzernen Häusern oder zum mindesten von feuergefährlichen Dächern enthielt. Ferner wurde der Gemeinderat ermächtigt, unbenützte Bauplätze aufzukaufen und an Baulustige weiterzuveräußern. Durch ein besonderes Gesetz über die Schindeldächer sollten alle noch im Umfang des Fleckens befindlichen Schindeldächer beseitigt werden. Am 12. Juni erließ sodann der „Dreifache Landrat“ ein Expropriationsgesetz zum planmäßigen Wiederaufbau der Gemeinde, das neben den

³⁸ Verhandlungsprotokoll des Engern Stadtrates von Luzern vom 30. Herbstmonat 1833. SA: Das Brand-Unglück oder die Schreckensnacht in Luzern vom 12ten auf den 13ten Brachmonat 1833. Luzern. Druck und Verlag von Gebrüdern Räber. 1833.

³⁹ Die hier folgenden Angaben sind entnommen aus: „Glarus vor, während und nach dem Brande des 10./11. Mai 1861, Geschichtliche Darstellungen aus der Gemeinde Glarus, wie sie in einer pergamentenen Urkunde in den Eckstein der neuen Kirche in Glarus am 1. Mai 1864 niedergelegt wurden. Verfaßt von Dr. N. Tschudi, Gemeindepräsident von Glarus“ und dem „Baureglement der Gemeinde Glarus“, 1933.

Baulinien vor allem die Richtlinien für die Landabtretung enthielt und die Entschädigungsfragen regelte. Ein damals geschaffenes Regulativ zum Bau im Innern der Carréhöfe besitzt teilweise heute noch Gültigkeit.

Der fertige Bebauungsplan lag am 18. Juli ausgearbeitet vor und wurde nach fünftägiger öffentlicher Auflage am 29. Juli in Kraft gesetzt. Die Zuteilung der Baustellen war am 6. September beendet. Das Technische Bureau leitete Ingenieur Fierz.

Der wiedererstandene Flecken wirkt zwar recht stattlich, atmet aber eine gewisse Langeweile. Dieser Eindruck wird durch die reichlich trockene Architektur jener Zeit noch verstärkt. Die paar öffentlichen Gebäude, wie die nach Plänen von Stadler 1864/66 erbaute Stadtkirche, das Rathaus, 1862 von Simon erstellt, und die 1872 entstandene Stadtschule von Wolff vermögen das Bild der schachbrettartig angelegten, reichlich breiten Straßen nur schwach zu beleben. Die Blüte des Städtebaues ist vorbei; man zehrt am Ueberlieferten, und die Zeichen eines drohenden Verfalles machen sich bemerkbar.

Diese Beispiele von Bauvorschriften, die für bestimmte Fälle im Zusammenhang mit Bebauungsplänen erlassen wurden, dürfen wir als die Vorläufer unserer heutigen Quartierpläne und Bauverordnungen ansehen.

Schlußwort

Gegen das Ende des 19. Jahrhunderts brach auf dem Gebiete des Bauens eine Welle über Mitteleuropa herein, (Holland, England und die nordischen Länder wurden weniger davon getroffen), die während wenigen Jahrzehnten, mancherorts sogar innerhalb weniger Jahre, unsere Landschaften und Siedlungen in ein wüstes Chaos verwandelte. Die Spekulation bemächtigte sich der freien Grundstücke. Es sind dies die sogenannten Gründerjahre. Was für frühere Geschlechter selbstverständlich gewesen war, eine anständige, selbstsichere und dabei doch unprätentiöse Art zu bauen, schien plötzlich wie verloren zu sein.

Die von den Bauschulen vermittelten Kenntnisse besserten nichts an dieser Lage, ja sie verschärften sie sogar, indem sie einen Eklektizismus züchteten, eine Stilnachahmung, die sich schlimmer auswirkte als der einer gesunden Reaktion entsprungene sogenannte Jugendstil.

Die Jahrhundertwende brachte eine Wendung zum Bessern, eine Selbstbesinnung und Schärfung des Gewissens. In weiten Kreisen faßte die Heimatschutzbewegung Wurzel, die Behörden wurden sich ihrer Verantwortung bewußt. Man begann in vermehrtem Umfange Bauordnungen aufzustellen und Stadt- und Quartierpläne auszuarbeiten. Noch geschah dies meist von Fall zu Fall; erst in jüngster Zeit wurde eine umfassende Planung, die Landes- und Regionalplanung, an die Hand genommen. Denkmalpflege, Altstadtanierung und Landschaftsschutz erlangten vermehrte Bedeutung.

Das Thema „Bauordnung“ hat die Fachkreise in den letzten Jahren stark beschäftigt, doch gingen die Meinungen darüber, ob eine Bauordnung sich auf Verkehrsmomente, hygienische und statische Forderungen beschränken sollte oder auch aesthetische Gesichtspunkte geltend machen müsse, auseinander. Nach Vergleich des heute Geschauten mit der Gegenwart dürfte die Antwort auf diese Frage eindeutig ausfallen. Eingehende Bauordnungen sind nach wie vor nötig. Sie sollten aber keinen behördlichen Zwang darstellen, sondern auf der Einsicht Aller beruhen. Wir müssen uns dessen bewußt sein, daß einer solchen Verordnung an sich keine schöpferische Kraft innewohnt, und daß sie nur regelnd wirken kann. Dem schaffenden Architekten soll genug Spielraum zu freier Gestaltung bleiben. Und wir dürfen hoffen, daß auch unsere Zeit gute Kräfte zu wecken imstande ist, so daß wir den Vergleich mit frühern Zeiten nicht zu scheuen brauchen.

Die Geschichte, unsere größte Lehrmeisterin, sei uns auch darin Führer und Wegweiser.