

**Zeitschrift:** Mitteilungen der Antiquarischen Gesellschaft in Zürich  
**Herausgeber:** Antiquarische Gesellschaft in Zürich  
**Band:** 53 (1986)

**Artikel:** Bruchstein, Kalk und Subventionen : Das Zürcher Baumeisterbuch als Quelle zum Bauwesen des 16. Jahrhunderts  
**Autor:** Guex, François  
**Kapitel:** 2: Die drei verordneten Bauherren  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-378963>

### **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:** 22.02.2026

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

## 2. Die drei verordneten Bauherren

### 2.1. Vom Richtebrief bis ins 15. Jahrhundert

Noch einmal ist auf den Richtebrief zurückzugreifen. Die genannten fünf *bauherren* wurden darauf vereidigt, in der ganzen Stadt feuersicheres Bauen durchzusetzen. Sie heissen die Häuser je nach den Möglichkeiten der Eigentümer mit Ziegeln oder *tarrassen* decken<sup>70</sup>. Was sie einhellig befinden oder die Mehrheit unter ihnen, sollen sie dem jeweiligen Rat vorlegen. Dann soll der Rat *den bu fürdern*. Ob das lediglich meint «bewilligen» oder «durch bestimmte Erleichterungen fördern» oder gar «mit Material unterstützen», ist nicht zu entscheiden. In weitem Artikeln des Richtebriefes werden Bauholzspenden behandelt<sup>71</sup>.

Die Amtszeit der Bauherren betrug vorerst jeweils ein Jahr, seit 1304 drei Jahre<sup>72</sup>. Zur gleichen Zeit wurde der Rat noch dreimal jährlich ausgewechselt<sup>73</sup>.

Die fünf Bauherren bilden eine Behörde,

- welche die vorschriftsgemässe Ausführung der Bauten überwacht und
- die in Baufragen dem Rat Antrag stellt.

Begleiten wir die Bauherren zu diesem oder jenem Augenschein:

Im Jahre 1314 traf der Zürcher Rat eine Übereinkunft zwischen Ritter Pfung und dem Kloster Oetenbach betreffend die Mauer, welche Pfung hinter dem Lindenhof gebaut hatte. Die Bauherren hatten das Geschäft vorberaten. Falls die Klosterfrauen an diese Mauer Holzbauten anlehnen möchten, sollten sie Pfung entschädigen. Darüber im einzelnen zu befinden stand einem besonderen Schiedsgericht zu — und nicht, wie man annehmen möchte, den Bauherren<sup>74</sup>.

Nur noch d r e i Baumeister untersuchten 1382 einen Baustreit im Niederdorf. Die Predigermönche hatten über ihren Nachbarn Johans Stucki geklagt, der gegen den Predigergarten hinaus Fenster in die Mauer seines Hauses gebrochen hatte. Beide Parteien baten den Rat, die drei Baumeister auf einen Augen-

schein abzuordnen. Diese stellten fest, dass Stucki kein Recht hatte, die Mauer zu durchbrechen. Ihrem Antrag folgend, entschieden Burgermeister und Rat den Streit. Die Baumeister fällen also selber kein Urteil<sup>75</sup>.

Im März 1417 wurde der Zimmerleuten-Zunft vom Rat auf Zusehen hin an ihrem Haus ein Erweiterungsbau bewilligt. Wenn dann die Mauer trocken ist und *ûns oder unser bumeister, die wir dann dar zû schiken werden, bedunket*, dass man sie wieder abbrechen soll, müssen die Zimmerleute handeln *nach dem und wir oder die bumeister sich dann des erkennen* (= entscheiden).

Der Rat behielt sich damit vor, die Entscheidungsbefugnis den Baumeistern abzutreten<sup>76</sup>.

In einem schwierigeren Streitfall — es geht um Eigentumsrechte an einem Hinterhof und die Unterhaltungspflicht am dortigen Abschnitt der Ringmauer — stellen die Baumeister wiederum nur Antrag<sup>77</sup>.

Leider sind die Namen der drei Baumeister nie mitgeteilt. Es kann nicht festgestellt werden, ob der das Bauamt leitende Baumeister von je her ex officio Mitglied dieser Behörde war.

## 2.2. Die drei Bauherren in der Zeit des Baumeisterbuches

Im 16. Jahrhundert ist die baupolizeiliche Tätigkeit der drei verordneten Baumeister zusehends mühsamer geworden. Im Sommer 1528 sahen sie sich zu einer Eingabe an den Rat veranlasst<sup>78</sup>.

1. Viele Bürger erheben grundlos Klage beim Burgermeister, der uns sogleich bei unsern Eidespflichten aufbietet, *des halb wir . . . mit vrloub ze redenn, alle Sprachüser* (= Aborte), *öch annder vnlüßt ze erfahren getrungen werdent*.
2. Immer wieder sind Kundschafter und Beistände der Parteien nicht anwesend, so dass wir in der gleichen Sache drei- oder viermal behelligt werden.
3. Unsere Urteile werden zu wenig respektiert.  
Deshalb ersuchen wir Burgermeister und Räte:
  1. Sie möchten Mittel und Wege finden, dass wir nicht *von eins yetlichen kibs* (= «cheib», für: Nichtigkeit) aufgeboten werden;
  2. Sie möchten Rechtsmissbrauch bestrafen;
  3. Sie möchten uns einen Schreiber zuteilen, der unsere Urteile in einem Buch festhält, das ständig beim Baumeister hinterlegt bleibt. So kann er den Parteien jederzeit Auskunft geben.

Aus der rüden Sprache wird grosse Verärgerung deutlich. Das Malaise war offenbar bekannt: Der Rat schloss sich den Überlegungen an und bezeichnete



Hans Balthasar Keller, den nachmaligen Baumeister, als Schreiber. 1611 wurde bestimmt, dass ein Substitut der Stadtkanzlei, der auch den Ratssitzungen beiwohnt, den Bauherren zur Verfügung stehen soll. (Nr. 8, S. 109).

Der fünfte Artikel des Baumeisterbuches, *Der dryg Buwmeistern belonung von Vndergängen jnn der Statt* ist 1532 auf Antrag von Junker Jörg Göldli und Meister Rudolf Stoll aufgestellt worden<sup>79</sup>. Obwohl sie zusammen mit dem Baumeister als dessen Beigeordnete in Baustreitigkeiten die Parteien gütlich zusammenbringen oder *mit jrem Rechtlichen spruch* entscheiden, hätten sie doch keinen Lohn davon. Mancher beigelegte Streit flackere wieder auf, und sie müssten drei-, viermal in der gleichen Sache tätig werden.

Es wurde vom Rat die auch 1543 und fernerhin gültige Lösung gefunden, die den drei Bauherren erlaubte, die eingezogenen Spruchgebühren freundlich zu teilen oder im Wirtshaus zu verzehren (Nr. 5, S. 107).

Während hier die drei Baumeister in richterlicher Funktion Urteile fällen, versteht sie der nächste Artikel eher als Schlichtungsstelle (Nr. 7, S. 108). Kommen bei einer gütlichen Einigung vor den dreien *verträgsbrieff* zustande, soll sie besiegeln, *wellicher rächter Buwmeister ist*<sup>80</sup>, in seinem Namen und dem seiner *mittherren*. In strittigen Fällen, die vor den Rat kommen, siegelt der Rat mit dem Sekret-Siegel der Stadt, und nicht der Baumeister.

Etwas fällt auf: Die drei Bauherren sind nicht mehr wie im 14. und im 15. Jahrhundert gleichrangige Mitglieder einer Kollegialbehörde. Hauptperson ist der Baumeister. Die beiden andern sind ihm *zu verordneth*<sup>81</sup>, sind seine *mittherren*.

Auch im Baubewilligungsverfahren sind die drei tätig. Die Ordnungen über den Bauschilling teilen ihnen die Aufgabe zu, Bauprojekte zu prüfen und anschliessend den ausgeführten Bau zu begutachten (Nr. 14, S. 112 mit Nachtrag; Nr. 31, S. 124). Als Fachleute stehen ihnen der Steinmetzen- und der Zimmer-Werkmeister zur Seite.

Die mit den Beitragsgesuchen eingereichten Kostenaufstellungen werden von ihnen überprüft — soweit wir sehen mit Sorgfalt<sup>82</sup>. Auch nach den Bauordnungen des 17. Jahrhunderts steht den drei Bauherren zu, Bauprojekte zu begutachten (Nr. 176, S. 197; Nr. 10, S. 109).

Daneben sind sie mit der Vorbereitung von Geschäften zuhanden des Rates und mit der Ausführung von Ratsbeschlüssen beauftragt.



Sie machen einen Platz ausfindig, wo der Gantmeister den Hausrat, den man ihm zum Verkaufen bringt, aufbewahren kann<sup>83</sup>. Gemeinsam mit den Werchmeistern kontrollieren sie 1539 alle Öfen in der Stadt<sup>84</sup> und in den Jahren 1544 und 1545 die Schüttsteine<sup>85</sup>. Im Salzhaus besorgen sie die Einrichtung einer Stube; *vss beuelch der andern zweygenn Buwmeistern* zahlt der Vorsteher des Amtes die beiden dort tätigen Tischmacher<sup>86</sup>. Ein Bauvorhaben an der Sihl wird begutachtet und am 2. März 1556 vom Rat bewilligt, *doch wan Er die Ersten stein der muren Legen welle sollen die herrn buwmeyster darby sin damit Er nit zu wyt hinuß fare*.<sup>87</sup>

Den versammelten Dachdeckern eröffnen die drei Bauherren gemeinsam die neue Ordnung ihres Handwerks. Auch sollen sie Ausschau halten nach geeigneten Dachdeckern, die sich in Zürich niederlassen könnten (Nr. 77, S. 144). Sie führen Aufsicht über die städtische Ziegelhütte (Nr. 70, S. 142, Nr. 72, S. 143) und inspizieren die Papiermühle (Nr. 154, S. 188). Weiter kümmern sie sich um nachbarrechtliche Fragen, die um Brunnen und um Waschküchen kreisen (Nr. 61, S. 139, Nr. 114, S. 164).

### 2.3. Erweiterte Ausschüsse für besondere Geschäfte

Für Aufgaben, die das mit diesen Beispielen umschriebene Mass überschritten, waren grössere Kommissionen bestellt, in denen der oder die Baumeister natürlich Einsitz nahmen. So schon 1435 für ein wichtiges Abbruch- und Neubauprojekt in unmittelbarer Nähe des Rathauses<sup>88</sup>.

Acht Verordnete verzeichnen 1515 alle Bauten, die in den Gassen oder *vor vmb die statt* errichtet worden sind und wieder abgerissen werden müssen. Es geht wohl um Schuppen und Ställe, die ohne besondere Bewilligung auf «Reichsboden<sup>89</sup>» oder angelehnt an die Ringmauer erstellt worden sind. Bei weniger populären Massnahmen ist es besser, wenn der Entscheid von Anfang an breiter abgestützt ist<sup>90</sup>.

Ebenso bedeutsam und die Bemühungen einer erweiterten Kommission wert ist die Untersuchung der privaten Brunnenrechte (Nr. 49, S. 132).

Mit den Verbesserungen im Baumeisteramt von 1542 wurde die Zusammensetzung der Kommission festgelegt, die jeweils besonders grosse Bauvorhaben beraten sollte. Ausser den drei Bauherren sind es der *alte*, d. h. für ein halbes Jahr aussetzende Bürgermeister und beide Seckelmeister, dazu weitere, nicht näher bestimmte Männer (Nr. 78, S. 145).

- |             |  |
|-------------|--|
| 1304        | fünf <i>bauherren</i>  |
| 1382        | drei Baumeister  |
| 1532        | der Baumeister und zwei ihm <i>zu</i> <i>verordnete</i> Baumeister                               |
| 1605        | J. M. Baumeister, C. H. und R. K., alle drei Verordnete zu den Bauten und des Rats <sup>91</sup> |
| 16./17. Jh. | drei Baumeister/Bauherren<br>drei verordnete Baumeister/Bauherren                                |
- Sie schlichten Baustreitigkeiten.
  - Mit Augenschein und Bericht bereiten sie zuhanden des Rates Geschäfte vor.
  - Sie führen Ratsentscheide aus oder überwachen die Ausführung.
  - Für besonders wichtige Geschäfte werden erweiterte Ausschüsse gebildet.