



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage

Eberstadt, Rudolf

Jena, 1910

Zweiter Abschnitt. Das Mittelalter.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-81088](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-81088)

Zweiter Abschnitt.

Das Mittelalter.**1. Die Stadtanlage.**

§ 3. Die folgenden Paragraphen machen den Versuch, die Entwicklung der städtischen bürgerlichen Bauweise in Deutschland kurz zu schildern und ihre bautechnischen und verwaltungstechnischen Grundlagen, nach Perioden aufgebaut, darzustellen. Auf keinem anderen Gebiet haben wir mit der Erbschaft unserer deutschen Vergangenheit so schlecht gewirtschaftet wie auf dem des Städtebaues und auf keinem anderen Gebiet hat sich dieser Fehler gleich schwer gerächt.

Ich teile die Geschichte des Wohnungswesens und Städtebaues in Deutschland von dem Einsetzen der eigentlich städtischen Entwicklung ab in drei Perioden, die indes nicht mit der Einteilung unserer großen Abschnitte in der allgemeinen Geschichte zusammenfallen. Die erste selbständige Periode ist die des 12. und 13. Jahrhunderts. Als zweite Periode bezeichne ich die der landesfürstlichen Bautätigkeit, die zu Ende des 17. Jahrhunderts einsetzt und im 18. Jahrhundert ihren Höhepunkt erreicht; die dritte ist die der Gegenwart seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Jede dieser drei Perioden hat einen scharf ausgesprochenen Charakter; unter sich sind die Abschnitte jeweils durch Übergangsstufen verbunden.

Unsere erste Periode setzt ein mit dem geschichtlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des selbständigen städtischen Lebens beginnt. Es ist die Zeit, in der sich der neue Bürgerstand bildet, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erringung der kommunalen Freiheit, dann insbesondere im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens. Damals, in dem gewaltigen und raschen Aufblühen der Städte, das erst in unserer gegenwärtigen Zeit ein Gegenstück gefunden hat, wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen der mittelalterlichen städtischen Bauweise ausgebildet. Nur wenig wissen wir bis jetzt über die bürgerliche Bauweise jener Zeit. Die Größe der damaligen kirchlichen Bautätigkeit allerdings ist uns bekannt; ihre Zeugen stehen in unerreichbaren Schöpfungen unter uns. Die Formen und die Ausgestaltung der bürgerlichen Bauweise dagegen sind noch wenig durchforscht, obwohl das Material hierzu reichlich vorhanden ist. Bauwerke des mittelalterlichen Kleinwohnungsbaues haben sich allerdings nicht erhalten; von dem Kleinhaus des 12. und 13. Jahrhunderts ist nicht ein einziges Beispiel auf uns gekommen. Dagegen geben uns die Urkundenbücher der deutschen Städte in den Urkunden über Grundbesitz und Grundbesitzverkehr reichliche Auskunft über die Formen der bürgerlichen Bauweise.

Wenn wir die Entstehung der mittelalterlichen städtischen Bauweise untersuchen, müssen wir uns zunächst vollständig von der landläufigen Anschauung frei machen, die sich die mittelalterliche Stadt vorstellt als eng und von möglichst knapp gezogenen Mauern eingezwängt. Diese in der Literatur allgemein verbreitete Vorstellung geht zurück auf einen der verdienstvollsten Forscher der mittelalterlichen Baugeschichte, Dr. Essenwein, der bei seinen Untersuchungen indes ausgegangen ist vom Burgenbau und von den Burgstädten, wie sie im 10. und 11. Jahrhundert von den sächsischen Kaisern erbaut oder mit Mauern umgeben wurden. Essenwein glaubte, daß man, um an Verteidigern zu sparen, den die Stadt umschließenden Ring eng abgemessen und keinen überflüssigen Raum wie Gärten u. dgl. in die Umwallung einbezogen habe¹⁾. Die Annahme dürfte teilweise zutreffen für die älteren städtischen Siedelungen, wenn wir auch hier nicht so weit gehen dürfen, eine allgemeine und grundsätzliche Vermeidung von Freiflächen für die ältere Zeit vorauszusetzen. Dem widerspricht schon, eben vom Standpunkte des Kriegswesens, das bereits im frühen Mittelalter nachweisbare Recht der ländlichen Umwohner, in Kriegsnöten hinter den Stadtmauern Schutz zu suchen²⁾; für die Aufnahme der Schutzberechtigten und die Versorgung während der Belagerung ist das Vorhandensein gewisser Freiflächen anzunehmen.

Die Anlagen der Burgstädte haben mitunter den Kern gebildet für eine größere Stadt; aber mit dem eigentlichen mittelalterlichen Städtebau haben sie nichts oder nur wenig zu tun (vgl. unten Rothenburg). Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts ist weiträumig und in dieser Hinsicht vollständig verschieden von dem des 10. und 11. Jahrhunderts. Die seit dem 12. Jahrhundert mächtig aufstrebenden Städte suchten das Gebiet, das sie mit Mauer, Wall oder Graben umzogen, möglichst weit zu bemessen. Zunächst war dies eine Notwendigkeit, um für die in die Städtefreiheit einströmenden Zuwanderer Platz zu schaffen und zu behalten; dann bedurfte die Stadt größerer, durch Befestigung geschützter Freiflächen für den Fall einer Belagerung; schließlich aber setzte die Stadt auch ihren Stolz in eine große und mächtige Anlage. Die Entwürfe des Städtebaues jener Periode sind genau so großartig wie die des damaligen Kirchenbaues. Die Ringmauer wurde weit hinausgeschoben: Höfe, Äcker, Gärten, Weinberge

1) Aug. von Essenwein, Die Baustile; Handbuch der Architektur, Bd. IV, H. 1, S. 25 am Ende.

2) S. mein „Magisterium und Fraternitas“; Leipzig 1897, S. 227 über die Mauerbauordnung des Bischofs Theodolach für Worms aus dem Anfang des 10. Jahrhunderts. Die Landbewohner der Umgegend hatten in Worms die Pflicht des Mauerbaues und dafür das Recht des Zufluchtsortes.

lagen innerhalb der Mauer; Klöster mit ihrem umfassenden Grundbesitz wurden in die Stadtumwallung einbezogen. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Städteverwaltung mag es einen Begriff geben, wenn ich bemerke, daß Köln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in den Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 — also volle 7 Jahrhunderte früher — gezogen hatte. Das ist ein Unternehmen, das an Größe des Entwurfes gewiß dem Kölner Dombau gleichkommt. Große Stadterweiterungen wurden während des 13. Jahrhunderts in zahlreichen Städten vorgenommen, so in Worms, Straßburg, Basel. Als ein Beispiel der mittelalterlichen Weiträumigkeit im östlichen Deutschland sei Magdeburg erwähnt. In Magdeburg war schon um das Jahr 1100 das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet in Süden und Westen festgelegt; Erweiterungen nach Norden und Osten traten dann im 13. Jahrhundert hinzu. Ebenso waren die auf kolonisiertem slavischen Boden zu jener Zeit gegründeten Städte allgemein weiträumig angelegt.

Die ältere Theorie hat u. a. übersehen, daß die Städte des 12. und 13. Jahrhunderts zu einem erheblichen Teile von Ackerbürgern besiedelt waren und daß auch die Geschlechter wie die Handwerker vielfach landwirtschaftlich betriebene Grundstücke besaßen. Zu dem in die Stadtmauer einbezogenen landwirtschaftlichen Besitz gehörten insbesondere die Weingärten, deren Zerstörung durch Überfall oder Belagerung man möglichst verhüten wollte und der man gerne durch Einbeziehung der Weingärten in die Mauer vorbeugte. Das Niederhauen der Weinstöcke war eine der meist geübten Schädigungen, die man im Mittelalter dem Feinde zufügte. Mit der dichteren Besiedelung der Städte sind es deshalb auch häufig gerade die Weingärten, die innerhalb der Mauer zur Parzellierung zur Verfügung stehen und von dem Besitzer zu einer noch einträglicheren Verwertung in Baustellen umgewandelt werden. — Die mittelalterliche Weiträumigkeit hat sich noch z. T. in einem Plan von Magdeburg erhalten, den Otto von Guericke im Jahre 1632 zum Wiederaufbau der Stadt aufstellte. Der Plan zeigt die Freiflächen, wie sie vor der Zerstörung vorhanden waren. Die zusammenhängenden Gärten und Weinberge nehmen reichlich ein Drittel der Gesamtfläche ein, abgesehen davon, daß sich bei den einzelnen Häusern noch im Innern der Baublöcke Hausgärten befanden, die auf dem Plan nicht hervortreten. Ein späterer Plan aus dem 18. Jahrhundert dagegen zeigt, wie die Freiflächen in der Folgezeit allmählich zum großen Teil überbaut wurden. Vgl. die von Otto Peters „Magdeburg und seine Baudenkmäler“ veröffentlichten Pläne.

Von einem Wunsch nach Einschnürung des Mauerrings war die mittelalterliche Stadt so weit entfernt, daß mit Leichtigkeit Stadterweiterungen vorgenommen wurden, deren Abmessungen dem Bevölkerungsstand z. T. weit vorseilten. War die bebauungsfähige Fläche der Stadt aufgebraucht, so wurde der Mauerring um eine größere

Strecke hinausgeschoben, wobei man dann häufig die Türme der Innenmauer als monumentale Bauwerke erhielt und sie inmitten der erweiterten Stadt stehen ließ (Nürnberg, Rothenburg u. a.). Erst viel später, d. i. gegen Ende des Mittelalters und vor allem seit dem 16. Jahrhundert, ist in einigen volkreichen Städten der mittelalterliche Mauerring ganz gefüllt, während andererseits die Elastizität der Stadterweiterung, das fortwährende Hinausschieben der Stadtmauer, wie es im Mittelalter üblich war, aufhörte. Wie bei vielen Institutionen des Mittelalters (z. B. beim Zunftwesen) hat man dann die erst während der Neuzeit entwickelten Zustände rückwärts auf das Mittelalter übertragen. — Daß die Leichtigkeit der Stadterweiterung in der Neuzeit aufhörte, wird, wie ich annehme, zu einem erheblichen Teil in der Umwälzung der Feuergeschütztechnik und der dadurch bedingten größeren Kostspieligkeit der Umwallungsanlagen seinen Grund haben. Je stärker der Festungsbau, um so schwieriger und kostspieliger die Stadterweiterung. Die mächtigen, mehrere Meter dicken Mauern und Gewölbe, mit denen man in der späteren Zeit seit dem 16. und 17. Jahrhundert dem verbesserten Feuergeschütz Trotz bot, konnten nicht mit dem geringen Aufwand verlegt und hinausgeschoben werden, wie die auf das einfache Geschütz des Mittelalters berechneten fußdicken Mauern. Die Festungsstadt blieb nach der Ausbildung neuzeitlicher Kriegstechnik auf lange Zeit in ihrem einmal bestehenden Gürtel eingeschlossen.

Hierzu erwähne ich, daß in der Stadt Straßburg während des Mittelalters vom Jahre 1200 bis ca. 1450 nicht weniger als vier Stadterweiterungen ausgeführt wurden. In der Neuzeit dagegen hat von 1580 bis 1870, während die Bevölkerung sich verdreifachte, das Stadtgebiet fast keinerlei topographische Umänderung erfahren. Vgl. Straßburg und seine Bauten, herausgeg. vom Architekten- und Ingenieurverein Straßburg 1894, S. 368 und 382.

Stadtanlage und Stadterweiterung des Mittelalters bieten das Bild großer Mannigfaltigkeit. Individualität und Charakter hat jede Stadt aufzuweisen. Ein lehrreiches und treffliches Beispiel für die Anlegung der Stadt wie für die spätere Ausbreitung und die Form der Besiedelung zeigt sich uns in dem Stadtplan von Rothenburg (Abb. 3). Die Straßenführung, die Blockeinteilung und die Grundstücksteilung haben gleich beachtenswerte Einzelheiten aufzuweisen. Besondere Beachtung verdient die Behandlung der Straßen, deren verschiedene Bedeutung — trotz aller Einfachheit der angewandten Mittel — in dem Plane deutlich hervortritt.

Die Besiedelung nimmt ihren Ursprung von der im Westen gelegenen Burg. Die Burggasse (Höll) gilt als der älteste mit Wohnhäusern bebaute Bezirk. Bei dem Bau der eigentlichen Stadt wurde



Abb. 3. Stadtplan von Rothenburg o./T.

zunächst die sog. innere oder Herrenstadt im 12. Jahrhundert angelegt; ihr Umfang ist noch heute genau erkennbar am Verlauf der einen Ring bildenden Straßen Alter Stadtgraben bis Judengasse. Mit dem Ende des 12. Jahrhunderts war das Gelände ausgebaut, und bereits im Jahre 1204 wurde zur Anlage der ersten großen Stadterweiterung geschritten, die der Altstadt in weitem Bogen im Norden und Westen und in der Ecke des Südens bis zum inneren Spitaltor vorgelagert ist; es ist die äußere oder sog. Handwerkerstadt. Während des 14. Jahrhunderts erfolgte die zweite Stadterweiterung, die den südlichen Zipfel einschließlich des Spitalhofs einbezog. Eine dritte größere Stadterweiterung wurde im Jahre 1404 von Bürgermeister Topler im Norden begonnen; die Ausführung unterblieb jedoch nach dem Sturze Toplers. — Bemerkenswert ist zunächst die geradlinige Anlage der Hauptverkehrsstraßen; das Straßengerüst hat die Form eines Kreuzes. Die Hauptstraßen sind genau nach den vier Himmelsrichtungen orientiert und führen von Nord nach Süd, bzw. von Ost nach West.

Innere und äußere Stadt, Herren- und Handwerkerstadt haben verschiedenen Charakter und sind scharf differenziert. „Die innere Stadt enthält allein jene altertümlichen, hochgiebeligen Gebäude, welche man Herrenhäuser nennt, und die stets im Besitz der ratsfähigen Geschlechter waren. Nur zwei Nebengassen tragen hier den Namen von Handwerkerkern. In der äußeren Handwerkerstadt dagegen ist nirgends der großartige Baustil zu sehen; hier finden sich Gewerbe und Landwirtschaft.“ (Heinr. Wilh. Bensen, Historische Untersuchungen über die ehemalige Reichsstadt Rothenburg, Nürnberg 1837, S. 91.) Die Bodenparzellierung und die Anlage der Straßen sind in den beiden Stadthälften gänzlich verschieden und bieten zahlreiche beachtenswerte Einzelheiten. Wegen der Straßenführung s. unten.

Als Gegenstück sei der Plan der alten Hansestadt Soest wiedergegeben, die ein vielleicht einzigartiges Beispiel mittelalterlicher Bebauung und Parzellierung bietet.

Soest, eine der bedeutendsten Tucherstädte im Hansabunde, hatte eine hohe gewerbliche Blüte bis zum 15. Jahrhundert. Die Stadt nimmt ihren Ursprung bei der Pfalz nahe der Petrikirche. Adelige Herren ließen sich in der Stadt nieder; die alten burgähnlichen Bauten auf den Höfen der Adelligen waren zur Verteidigung eingerichtet. Einzelne Höfe sind noch in der Gegenwart erhalten. Die Besiedelung der einzelnen Stadtteile — die Stadtviertel werden hier „Hove“, nicht Quartiere, genannt — erfolgte nicht nach einem einheitlichen gemeinsamen Plan; doch ist der Stadtmittelpunkt genau festgehalten. Die Hauptstraßen zielen sämtlich nach dem Stadtkern; sie sind aber nicht mit festen Grundlinien und in geradem Zug geführt, sondern ständig gewunden, geschweift, gebogen. Die Nebenstraßen haben deutlich den Charakter von Aufteilungsstraßen; man kann sie wohl auch als Grenzstraßen bezeichnen; sie verlaufen nach den Grenzen der Grundstücke, d. h. nach Eigentums Grenzen. Die Stadt war sehr weiträumig gebaut. — Hervorgehoben sei noch, daß die Umwallung kreisförmig geführt ist und eine ziemlich regelmäßige Kreisfigur darstellt.

führung der Heerstraße in der südwestlichen Ecke ist durch die Geländebeziehungen, die Hinausleitung im Norden dagegen durch den Mainübergang gegeben. Eine gewisse Ähnlichkeit mit der römischen Castralanlage (oben S. 21) liegt vor. Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die dichte Bebauung der Grundstücke den neuzeitlichen, nicht den mittelalterlichen Zustand darstellt. —



Abb. 5. Stadtplan von Ochsenfurt a. M.

Die mittelalterlichen Städte sind teils auf einen Zug und planmäßig angelegt worden, teils haben sie sich allmählich entwickelt. Daß die allmähliche Entwicklung nicht schlechterdings gegen jede Planmäßigkeit spricht, wurde bereits oben (S. 11) bemerkt. Eine städtebautechnisch brauchbare Klassifikation der mittelalterlichen Stadtanlagen

läßt sich meines Erachtens nur nach einem einzigen Gesichtspunkte begründen; es ist die Führung der Straßen, aus der sich stets die Gestaltung der Stadtanlage ergibt. Jede andere Scheidung, etwa nach der Art der ersten Gründung, nach der Form der Umwallung u. ähnl. führt zu keinen allgemein befriedigenden Schlüssen. Ich scheidet darnach die Straßen in

1. Kardinalstraßen oder Hauptstraßen, die das Gerüste der Stadt bilden;

2. Aufteilungsstraßen oder Nebenstraßen, die der Aufteilung des übrigen Baugeländes dienen.

Die Richtung der Kardinalstraßen, die für den Stadtplan entscheidend sind, ergibt sich entweder aus örtlichen älteren Anlagen, wie eine Burg, eine Pfalz, von der die Hauptstraße ihren Ursprung nimmt (Rothenburg); oder aus Geländebeziehungen, die den Straßenzug bestimmen (Bergrücken, Talsohle; z. B. Tangermünde, Bremen) oder in zahlreichen Fällen aus der Einführung und Durchleitung einer Heerstraße (Ochsenfurt). Für die Führung der Kardinalstraßen sind verschiedene Anordnungen zu nennen. Häufig findet sich die Anordnung von zwei Parallelstraßen, die von einem gemeinsamen Punkte ausgehen und sich am entgegengesetzten Ende der Stadt wieder vereinigen (Lübeck, Tangermünde. Vgl. Abb. 6).

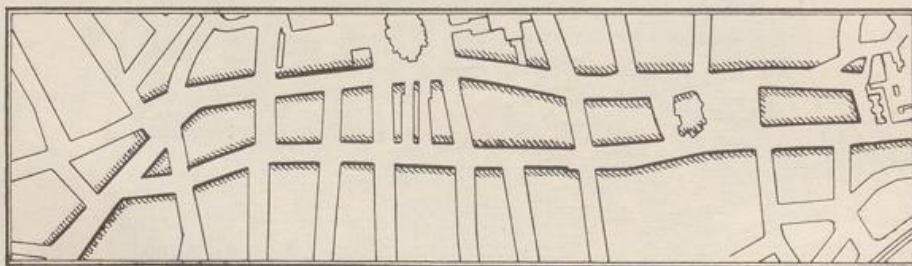


Abb. 6. Straßengerüst (Parallelstraße) Lübeck.

Die Form der sich rechtwinkelig schneidenden Hauptstraßen wird oft gewählt (Rothenburg, Abb. 3). Das Straßengerüst zeigt bei solcher Anordnung eine klare Führung der hauptsächlich Richtlinien. Im einzelnen gibt die gern angewandte Form der Straßengabelung und Verzweigung Gelegenheit zu trefflichen Effekten, von denen wir noch später zu sprechen haben (unten Teil V, § 30).

Städtebautechnisch von nicht minderer Bedeutung sind indes die Nebenstraßen, die ich ihrer technischen Aufgabe gemäß als Aufteilungsstraßen bezeichne. Die Bestimmung dieser Straßen und Gassen ist, die größeren Grundbesitzflächen für die Bebauung aufzuteilen. Zu diesem Zweck wurden solche meist schmal gehaltenen Straßen in das

städtische Bauland hineingetrieben als Seitengassen, Querstraßen, Hofstraßen, Sackgassen. Die scheinbare Willkür der mittelalterlichen Stadtbaupläne erklärt sich durch diese Aufteilungsstraßen, die der Parzellierung der innerhalb der Mauer liegenden größeren Grundstücke, wie Höfe, Äcker, Weinberge usw. dienen und deren Anlage und Verkauf vielfach durch die Gestalt und Größe des aufzuteilenden Grundstücks bestimmt war. Die Aufteilung ihrer abseits der Hauptstraßenzüge belegenen Grundstückskomplexe blieb (wo nicht eine vollständige planmäßige Neugründung vorlag) den Grundbesitzern selber überlassen; wie es den Grenzen und dem Umfange des auszunutzenden Grundstücks entsprach, verliefen dann diese oft krummen, winkeligen oder in einem Sack endigenden „Aufteilungsstraßen“. Großbürger, Patrizier, Adlige, Klöster bewirkten auf diese Weise die Parzellierung und gewinnbringende Verwertung ihres bebauungsfähigen Grundbesitzes.

Wenn von einer Planlosigkeit des mittelalterlichen Städtebaues gesprochen wird, so kann sich dies immer nur auf die Aufteilungsstraßen beziehen. Ein Rest dieser mangelnden Einheitlichkeit findet sich noch in der Gegenwart da, wo die Aufteilung des Geländes dem privaten Grundbesitzer selber überlassen ist, wie in England¹⁾. Ebenso sind in den mittelalterlichen Städten die Grundbesitzverhältnisse für die Anlage der Aufteilungsstraßen maßgebend. In denjenigen mittelalterlichen Städten, in denen der Begründer die Aufteilungsstraßen selber anlegte oder absteckte, sind auch die Nebenstraßen einheitlich und mit rechtwinkligen Schnittpunkten geführt²⁾.

2. Der Grundstücksverkehr.

§ 4. Zu Beginn unserer ersten Periode des deutschen Städtebaues, im 12.—13. Jahrhundert, bietet die mittelalterliche Stadt das Bild großer Weiträumigkeit; die Mauer umschließt ein weites Gelände, das nun mit staunenswerter, wahrhaft neuzeitlicher Schnelligkeit der Bebauung zugeführt wird. Bei der Aufteilung und Bebauung des städtischen Bodens haben die Hauptgebiete des Städtebaues ihre entscheidenden, noch bis in die Gegenwart fortwirkenden Grundlagen empfangen.

Im 12. Jahrhundert bis ins 13. Jahrhundert steht der städtische Boden in der Hauptsache im Eigentum größerer Grundbesitzer, deren Besitzflächen regelmäßig größer sind als die zum Kleinhausbau erforderliche Bodenparzelle. Ich bemerke, daß dieser Umstand — nämlich daß die Größe einer Hausparzelle regelmäßig verschieden ist von der Größe der aufzuschließenden Grundbesitzflächen, und daß also zur Be-

1) Vgl. den Bebauungsplan von Ipswich in meiner „Städtischen Bodenparzellierung in England“, Berlin 1908.

2) Vgl. den Bebauungsplan von Neubrandenburg, 1248 gegründet.

bauung eine Parzellierung erforderlich ist — zu jeder Zeit eines der bedeutsamsten Momente im Städtebau bildet. Die einschlägigen Verhältnisse sind in der Vergangenheit wie in der Gegenwart immer dieselben. Es ist gleichgültig, ob wir uns eine völlige, planmäßige Neugründung oder nur eine teilweise Stadterweiterung vorstellen; nur in den seltensten Fällen werden die zur Verfügung stehenden Grundbesitzflächen ohne weiteres identisch sein mit einer Hausparzelle. Regelmäßig wird vielmehr für den Häuserbau eine Bodenparzellierung in irgendeiner Form, sei es durch Straßenanlage oder durch Grundstücksteilung, erfolgen müssen.

Für die durch den Aufschwung der Städte herbeigeführte Entwicklung handelte es sich nun darum, ein Rechtsinstitut auszubilden, das unter den gegebenen Rechtszuständen die Verwertung des städtischen Bodens für den Häuserbau ermöglichte. Ein solches Rechtsverhältnis bot sich in der „städtischen Grundstücksleihe“, die sich nach den Zwecken des Grundstücksverkehrs rasch ausgestaltete und vervollkommnete. Der Grundbesitzer verleiht ein Grundstück, eine Parzelle, einen Bauplatz, gegen die Zahlung eines festen Zinses. Der Eigentümer bedingt sich hierbei einen jährlichen und unlösbaren Zins aus; der Beliehene dagegen hat, so lange er diesen Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das Grundstück. Von Anfang ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leihrechtes selten¹⁾. Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besserung“, d. i. an dem von ihm errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte regelmäßig zu Erbrecht, so daß der Erwerber ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude erhielt.

Parzellierungen von landwirtschaftlich benutzten Gelände­flächen innerhalb der Stadt finden sich bereits zu Ausgang des 12. Jahrhunderts. Als eine der ältesten ist die Urkunde zu nennen, durch die im Jahre 1181 das Stift zu Kaiserswerth seine beim Markt (also im Innern der Stadt, s. oben S. 24) belegenen Weinberge in Bauplätze aufteilt. Der Erwerber zahlt einen jährlichen Zins von 2 Solidi für die Baustelle. Zahlreich sind die sonstigen Veräußerungen von Baustellen, von denen uns sowohl die Lage wie der Zins berichtet wird. Die Einzelheiten einer größeren Parzellierung lernen wir bei einem Fall in Cöln kennen, in dem der Besitzer eines Weinbergs auf dem Bühel sein Gelände in gleichmäßige Baustellen von 20 Fuß Breite und 80 Fuß Tiefe aufteilt. (Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln, Bd. III, S. 395.) Die hier im Jahre 1295 gegebenen Maße sind nach Straßenfront und Grundstückstiefe bereits die z. T. bis in die Gegenwart bei-

1) Im Gegensatz zu England, wo die Verleihung des Bodens auf eine große, jedoch immerhin begrenzte Zahl von Jahren — meist 99 Jahre — erfolgt.

behaltenen Abmessungen des Rheinischen Reihenhauses, des sog. Dreifensterhauses. — Von einer umfangreichen Parzellierung, die zugleich mit der Anlage einer neuen Straße verbunden ist, hören wir in Konstanz; der Besitzer eines Gartengeländes bei der Stadtmauer legt eine Straße durch sein Grundstück und veräußert (d. h. verleiht mit Erbrecht) die einzelnen Baustellen, wobei sich der Veräußerer und die Erwerber wechselseitig das Vorkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung ihres Besitztums einräumen. (K. Beyerle, Die Konstanzer Grundeigentumsurkunden, Heidelberg 1902, S. 33).

In der bodenpolitischen Entwicklung zeigt sich nun die Größe des deutschen Rechts und seine Überlegenheit gegenüber dem römischen Recht. Das erste, was das deutsche Immobilienrecht durchführte, war die vollständige Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Der Boden wird rechtlich getrennt von dem Gebäude, im Gegensatz zu der allgemeinen Regel des römischen Rechts „*superficies solo cedit*“ — was auf dem Boden gebaut wird, das fällt dem Bodenbesitzer zu. Nach römischem Recht muß jede produktive Aufwendung dem Baustellenbesitzer zuwachsen, und die fremde Leistung muß — zu ihrem eigenen Schaden — die Stellung des Bodeneigentümers verstärken. Nach deutschem Recht dagegen durften die Werte, die Kapital und Arbeit schufen, sich nicht vereinigen mit dem Recht des Bodenbesitzers. Für die städtische Bodennutzung war hiermit die Rechtsordnung geschaffen, die die wirtschaftlichen und sozialen Interessen mächtig förderte und zugleich der gemeinschädlichen Entwicklung der Grundrente und des Bodenbesitzes entgegenstand. Hierdurch wurden Kapital und Arbeit in ununterbrochenem Strom dem Boden zugeführt, und in einer kapitalarmen Zeit wurde die intensivste Bodenkultur ermöglicht. — Die hohe Bedeutung des deutschrechtlichen Grundsatzes zeigt sich nicht nur in der Geschichte, sondern in gleichem Maße in der Gegenwart, die von der deutschrechtlichen zu der älteren römischrechtlichen Ordnung zurückgekehrt ist. Die heutigen Schwierigkeiten in unserem Wohnungswesen und die ungünstigen Wirkungen der Bodenspekulation in Deutschland haben zu einer ihrer vornehmsten Ursachen nichts anderes, als die fehlerhafte und in der neueren Zeit noch verschärfte Ordnung, derzufolge jeder Aufwand an Kapital und Arbeit heute der Bodenspekulation zugute kommt. Auf der Verschmelzung der produktiven Aufwendung mit der spekulativen Preistreiberei beruht in seinem letzten Grunde der Erfolg der Bodenspekulation in ihrer heutigen Form.

Die Bodenspekulation als solche war dem Mittelalter durchaus nicht fremd; die entgegengesetzte Meinung ist irrtümlich. Daß eine Bodenfläche einen Mehrwert ergab, wenn sie als Baustelle genutzt wurde anstatt als Hofland, Gartenland oder Rebland, war genau bekannt; ich konnte mehrfach Urkunden ermitteln aus denen hervorgeht, daß man auf diesen

Mehrwert ausdrücklich rechnete. Aber jeder weitere, bestimmende Einfluß auf die Entwicklung der Grundstückswerte und auf die Bebauung — Bodenspekulation im heutigen Sinne — war dem Bodenbesitzer durch die rechtliche Trennung von Boden und Bauwerk abgeschnitten. Die Baustelle wurde regelmäßig nicht verkauft, sondern gegen einen festen jährlichen Zins verliehen; der Erwerber hatte keinen Kaufpreis für den Boden aufzubringen, sondern nur eine ewige Rente zu zahlen; die errichteten Baulichkeiten selbst wurden sein Eigentum.

Auch der Hausbesitz wurde gewerbsmäßig ausgenutzt, und bereits im 13. Jahrhundert sind geschäftsmäßige (sog. „mehrfache“) Hausbesitzer nachweisbar. In den aufblühenden Städten finden wir eine Reihe von Personen, die den Häuserkauf und den Hausbesitz geschäftsmäßig betreiben, teils zu günstiger Kapitalanlage, teils zu gewinnbringendem Wiederverkauf.

Über das umfangreiche Geschäft, das im Ankauf und Verkauf von Bodenwerten während des 12. und 13. Jahrhunderts betrieben wurde, geben insbesondere die Cölner Urkunden Auskunft (vgl. Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln; Rob. Höniger, Cölner Schreinsurkunden). Die Namen der vermögenden Bürger, Gyr, Overstolz u. a., kehren in den Urkunden häufig wieder; einzelne Besitzer vereinigten schon damals zahlreiche städtische Hausgrundstücke (20 und mehr) in ihrer Hand und behandelten den Ankauf von Grundstücken geschäftsmäßig und als Kapitalanlage.

Der Großbesitz an Häusern ist also schon in dieser ersten Periode des Städtebaues ziemlich verbreitet; doch wird dadurch der Individualbesitz keineswegs geschädigt oder zurückgedrängt. Eine Parallele mit verwandten, wenn auch sehr viel schärfer zugespitzten Verhältnissen bietet sich uns in der Gegenwart in denjenigen deutschen Städten, in denen sich die überlieferte Form des Dreifensterhauses und der individuelle Hausbesitz erhalten haben.

Wir finden in der Gegenwart in den rheinischen Städten Großbesitzer, die eine erhebliche Zahl kleiner Häuser (bis zu 200) in ihrer Hand vereinigen, während trotzdem im allgemeinen der Individualbesitz — für jedes Haus je ein Hausbesitzer — sich behauptet hat. Die Parzellierung schützt den Kleinbesitz auch unter ungünstigen Verhältnissen (vgl. meine Rhein. Wohnverhältnisse, Jena 1903, S. 32 u. 62).

Der Bodenzins des ursprünglichen Eigentümers ist im übrigen regelmäßig fest und unveränderlich. Der Zins gilt nach der Ausbildung der Erbleihe als eine ewige Rente, die sich weder der Zeit noch dem Betrage nach ändern soll. Die weitere Wertbewegung vollzieht sich in der Hauptsache nur an dem Gebäude. Schon seit der Mitte des 13. Jahrhunderts findet sich in einzelnen Urkunden die ausdrückliche

Bestimmung, daß der Betrag der Bodenrente seitens des Bodenbesitzers nicht erhöht werden soll.

3. Die Hausformen.

§ 5. Unter dem Grundsatz der Scheidung von Boden und Bauwerk vollzog sich nun die Aufteilung des städtischen Großgrundbesitzes im 13. Jahrhundert. Auch diese Parzellierungsbewegung ist für unsere heutigen Zustände von großer Bedeutung. Denn zu jener Zeit sind die verschiedenen Formen des städtischen Hauses ausgebildet worden.

Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des bürgerlichen Hausbaues der damaligen Zeit erkennen: 1. das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2. das durch Senkrechteilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihnhaus, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der ersten Zeit haben sich von keiner der ältesten Bauformen erhalten. Im 13. Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten. Im übrigen sind wir auf die uns erhaltenen, einer späteren Zeit angehörenden Bauten angewiesen, bei denen wir annehmen dürfen, daß sie den älteren mittelalterlichen Grundriß, wenn auch mit Abwandlungen, überliefern.

Die erstgenannte Form, das freistehende Bürgerhaus ist von den Nachbarhäusern jeweils durch einen schmalen, 1—3 Fuß betragenden Zwischenraum getrennt, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dient. Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht. Die hieraus entstehenden Streitigkeiten und daran anschließenden gerichtlichen Feststellungen von denen uns die Urkunden berichten, geben uns manche Aufschlüsse über die Anlage des freigestellten Hauses.

Der schmale Zwischengang im Hausbau hat sich bis auf unsere Tage erhalten. In zahlreichen deutschen Städten, in Schwaben, Franken und Sachsen, ist das freigestellte Haus in älteren Bauten überliefert und zeigt sich hier von dem Nebenhaus durch einen schmalen Gang getrennt, der als Schupf, Reihe oder Wich bezeichnet wird. Der Ursprung des „Bauwiches“, den neuere Bauordnungen vorschreiben, ist wohl in dieser alten Bauform zu suchen.

Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Form des freistehenden Stadthauses wohl vorauszusetzen; eine unmittel-

bare Übertragung des Grundrisses ist jedoch nicht anzunehmen. Form und Zweckbestimmung des städtischen Hauses stehen einer solchen Annahme entgegen. Das Bauernhaus verlangt seiner Bestimmung nach eine offene, von verschiedenen Seiten zugängliche Lage; der Haupteingang befindet sich bei den meisten bäuerlichen Haustypen regelmäßig (wo nicht besondere Umstände vorliegen) nicht an der Straße, sondern ist aus wirtschaftstechnischen Gründen an der Längsseite des Gebäudes angebracht. Das städtische Haus dagegen erfordert, ebenfalls seiner Zweckbestimmung nach, die Bebauung in fortlaufender Reihe und die Anlage des Haupteinganges an der Straße. Auch wo in Verbindung mit dem Stadthaus Landwirtschaft betrieben wird, ist die Anlage der Vorratsräume, der Stallungen usw. vom Bauernhaus verschieden. Hierdurch entsteht ein von dem ländlichen wesentlich verschiedener Grundriß und eine entsprechend veränderte Raumverteilung im Innern. Die eine Form ist aus allgemein ländlichen Bedürfnissen, die andere aus den besonderen städtischen Zwecken hervorgegangen, wenn auch sicherlich ein technisch-struktiver Zusammenhang zwischen beiden Formen anzunehmen ist.

Vgl. hierzu die Ausführungen von Män z, Bremen und seine Bauten, herausgeg. vom Architekten- und Ingenieurverein Bremen 1900, S. 171.

Die Formen des auf vier Seiten freigestellten Hauses sind von großer Mannigfaltigkeit; sie unterscheiden sich nach Größe, Stil, Baustoff und Zweckbestimmung des Hauses. Die beifolgende Abb. 7 ist gewählt, nicht allein, weil sie einen guten, vielfach verbreiteten Typus des älteren Stadthauses zeigt, sondern auch, weil hier noch in der Anlage auf die landwirtschaftliche Nutzung des Stadtbürgers Rücksicht genommen ist.

Das Haustor ist hinreichend groß, um einem beladenen Erntewagen die Durchfahrt zu gewähren. Das Innere des Hauses weist im Erdgeschoß einen breiten Raum auf, in Franken die Tenne, in Schwaben der Hause ren (auch Ehren geschrieben), in Niederdeutschland die Diele genannt, dessen ebene Bodenfläche aus hölzernen Bohlen besteht oder durch gestampften Lehm, auch durch Steinpflasterung befestigt ist. Nach rückwärts liegt die Ausfahrt, die nach dem Hofe führt, jedoch meist niedriger ist als die vordere Straßeneinfahrt. Das Erdgeschoß und die ausgebauten Obergeschosse des Hauses dienen zu Geschäfts- und Wohnzwecken; die Speicherräume enthalten die stattlichen Vorratsräume. Zum Hereinschaffen der Vorräte dient zunächst der äußere Aufzug, der auf dem obersten Speicher in einem Balken an der Straßenfront des Hauses angebracht ist. Ein zweiter Aufzug befindet sich im Innern des Hauses. In der Mitte der Tenne oder Diele ist die Decke der Obergeschosse durchbrochen durch eine viereckige Öffnung, die durch alle Stockwerke hindurchgeht bis zum obersten Dachboden, wo eine

Winde oder Rolle zum Hinaufziehen der Vorräte angebracht ist. Der beladene Wagen fährt, wenn er im Innern entladen werden soll, bis in die Mitte der Diele und wird nach dem Aufwinden der Ladung leer durch die niedrigere Ausfahrt nach dem Hof geschoben. Diele, Aufzug und Speicher zeigen die gleiche Anordnung, wenn das Haus einem kaufmännischen Geschäft oder der Lagerung von Kaufmannswaren dient.

Unsere Abb. 7 zeigt noch den alten Zustand des Hauses; die

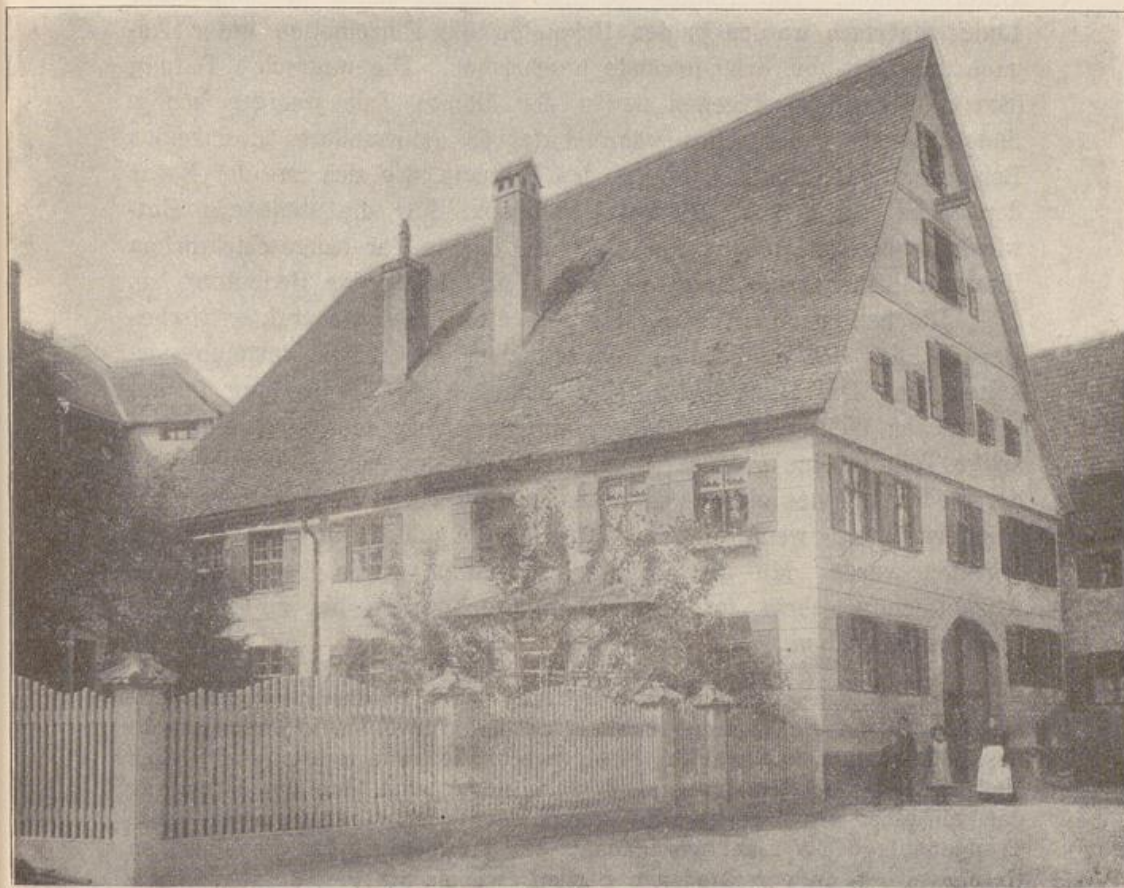


Abb. 7. Altes Stadthaus, freistehend.

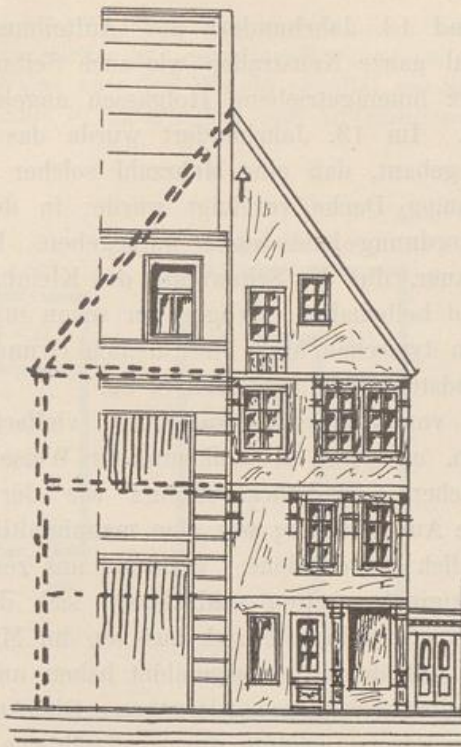
später angebrachten Veränderungen beschränken sich im wesentlichen auf die Einsetzung neuer Fenster u. ähnl. Insbesondere sind die drei Speichergeschosse noch in ihrer ursprünglichen Form und Bestimmung erhalten. Häufig werden indes diese Speicher in den auf unsere Zeit gekommenen alten Häusern zu selbständigen Wohnungen ausgebaut, die dann oft eine wenig günstige Wohnform darstellen. Der unbefriedigende Zustand solcher Wohnungen ist jedoch nicht durch die alte Wohnweise verursacht, sondern durch die bestimmungswidrige Verwendung ehemaliger Speicherräume.

Die an zweiter Stelle erwähnte Hausform, das Teilhaus, begegnet uns sehr häufig in den Urkunden. Während der Bevölkerungsvermehrung der Städte im 12. und 13. Jahrhundert wurden bebaute Grundstücke in zahlreichen Fällen geteilt, teils im Wege des Erbgangs, teils um die zuströmenden Bewohner mit eigenem Hausbesitz auszustatten. Es entstanden Haushälften, Hausdrittel und noch kleinere Unterteilungen. Die Teilung geschah zunächst meist in senkrechter Linie; mehrfach werden in den Urkunden die Einzelheiten unter Angabe der Lage der Scheidewände beschrieben. Die wagrechte Teilung (Stockwerksteilung) dagegen ist in der älteren Zeit weniger häufig, findet sich aber auch schon während des 13. Jahrhunderts in einzelnen Beispielen. Als Bauform besitzt das Teilhaus, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, keinerlei Selbständigkeit. Für die städtische Entwicklung dagegen kommt dem Teilhaus, das in der baugeschichtlichen Literatur bisher kaum beachtet worden ist, eine große Bedeutung zu.

Die beifolgende Abb. 8. zeigt ein altes äußerst charakteristisches Beispiel, das sich inmitten der neuzeitlichen städtischen Bebauung erhalten hat. Das Haus stellt die Eigenheiten der Hausteilung in anschaulicher Weise dar. Es ist ein einfaches Vorgehen, durch eine derartige Teilung eine größere Anzahl von Wohnungen zu schaffen; bei der Bedeutung des eigenen Hausbesitzes im Mittelalter darf es nicht wundernehmen, wenn dieses Mittel gern und in großem Umfang ergriffen wurde. Mit der Teilung in Hälften wurde begonnen; die Absplitterung schritt fort zu halben Stockwerken bis zu einzelnen Läden und Stuben.

Aus unserer Abbildung werden indes auch wiederum die Nachteile ersichtlich, die sich daraus ergeben, daß ein für Kleinwohnungen nicht bestimmtes Haus nachträglich in entsprechende Teile zerlegt wird. Eine Vergleichung der Grundrisse Abb. 9 zeigt zunächst, daß die Einteilung der einzelnen Stockwerke eine verschiedene ist. Eine durchgehende Treppenanlage ist nicht vorhanden; der Treppenlauf für die einzelnen Geschosse ist an verschiedenen Stellen, wie es am besten ging, eingefügt. Für eine Verwendung zu Stockwerkwohnungen ist ein derartiges Haus nicht geschaffen. Oft werden zudem, wie oben bemerkt, die ehemaligen Speicher- und Bodenräume in älteren Häusern zu Kleinwohnungen umgebaut. Daß diese Zerlegung größerer Häuser und Wohnungen, die in der Gegenwart auch an neueren Bauten vielfach geübt wird, mitunter große Übelstände im Gefolge hat, bedarf kaum der Hervorhebung. —

Die von den Städten durchaus selbständig geschaffene Form des Bürgerhauses ist das an dritter Stelle genannte Reihenhaus, das in geschlossener Reihe und ohne Seitenabstand aufgeführt wurde. Der Ausgangspunkt für die Entwicklung dieser Bauform liegt in der Parzellierung größerer Bauflächen, die während des raschen Aufschwunges



Maßstab 1:200

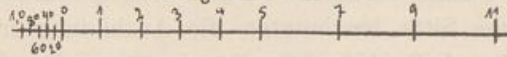


Abb. 8. Erhaltene Hälfte eines alten Teilhauses.

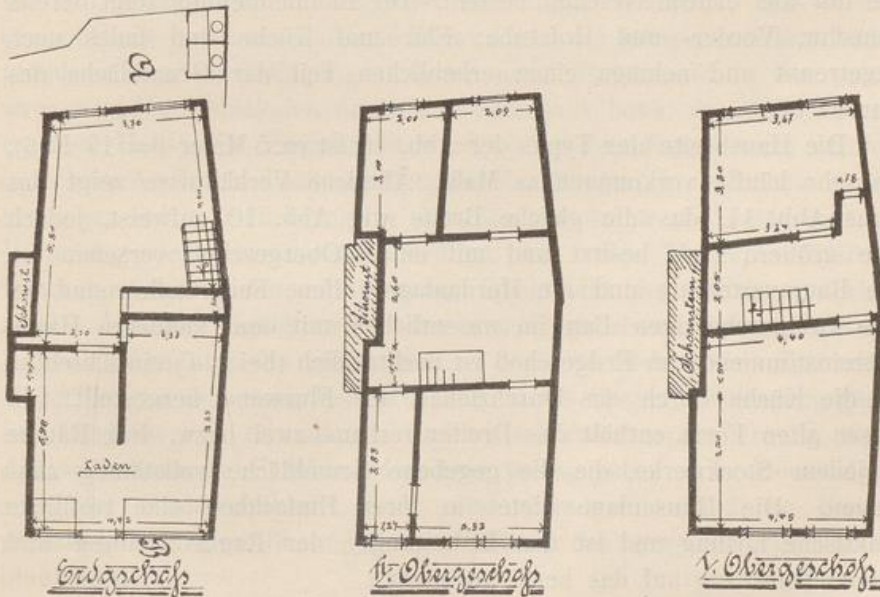


Abb. 9.

der Städte im 12. und 13. Jahrhundert zur Aufteilung gelangten. Hierbei wurden sowohl ganze Neustraßen wie auch Seitengassen und in den Großgrundbesitz hineingetriebene Hofgassen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt. Im 13. Jahrhundert wurde das Reihnhaus vielfach in der Form gebaut, daß eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache vereinigt wurde; in der Folgezeit wurde indes diese Anordnung bald wieder aufgegeben. Die Gemeinsamkeit der Scheidemauer, die die Seitenwand des Kleinhauses bildet, wurde dagegen dauernd beibehalten. Wegen der schon in den älteren Urkunden angegebenen typischen Maße des kleinen Grundstücks nach Straßenfront und Grundstückstiefe vgl. oben S. 32.

Das Reihnhaus von drei Fenstern Front, vielfach auch von kleineren Abmessungen, entsprach in vollkommener Weise den Anforderungen des städtischen Grundstücksverkehrs wie der städtischen Wohnweise. Die innere Ausgestaltung war eine mannigfaltige, im Laufe der Zeit auch eine örtlich verschiedene. Während uns zeitgenössische Beispiele nicht im Original erhalten sind, lassen sich doch gewisse gemeinsame Grundzüge ermitteln, die sich aus den im Mittelalter geschaffenen Grundlagen allmählich herausgebildet haben und das allgemein Typische des Dreifensterhauses wiedergeben. Die Aufteilung der Hausfläche in einzelne Räume erfolgte durch allmähliche Einziehung von Scheidewänden, die teils parallel zur Straße (Bremen), teils rechtwinkelig zur Straße verliefen. Beruf und Gewerbe des Eigentümers und die örtliche Sitte bestimmten die Ausbildung im einzelnen. Der beifolgende Grundriß (Abb. 10) gibt ein älteres Dreifensterhaus wieder, das nur aus einem Geschoß besteht. Die Raumeinteilung zeigt bereits Hausflur, Vorder- und Hofstube; Flur und Küche sind indes noch ungetrennt und nehmen einen erheblichen Teil der Grundfläche des Hauses ein.

Die Hausbreite des Typus der Abb. 10 ist ca. 5 Meter (= 17 Fuß), ein sehr häufig vorkommendes Maß. Ähnliche Verhältnisse zeigt das Haus Abb. 11, das die gleiche Breite wie Abb. 10 aufweist, jedoch eine größere Tiefe besitzt und mit einem Obergeschoß versehen ist. Die Raumverteilung und die Herdanlage (offene Feuerstelle) sind bei dem zweigeschossigen Bau im wesentlichen mit dem kleineren Hause übereinstimmend; im Erdgeschoß ist nachträglich (bei *c d*) ein Abschluß für die Küche durch das Durchziehen der Flurwand hergestellt. In dieser alten Form enthält das Dreifensterhaus zwei bzw. drei Räume in jedem Stockwerke, die die gegebene Grundfläche vollständig ausnutzen. Die Hausanlage bietet in ihrer Einfachheit eine treffliche praktische Lösung und ist den Bedingungen der Raumverteilung und Raumausnutzung auf das beste angepaßt.

Eine zweite Grundrißform, insbesondere bei dem schmalen Zweifensterhaus, verzichtet auf den Hausflur und teilt die Grundfläche einfach in der Weise auf, daß Wände parallel zur Straße gezogen werden, nach der in Abb. 9, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, wiedergegebenen Einteilung.

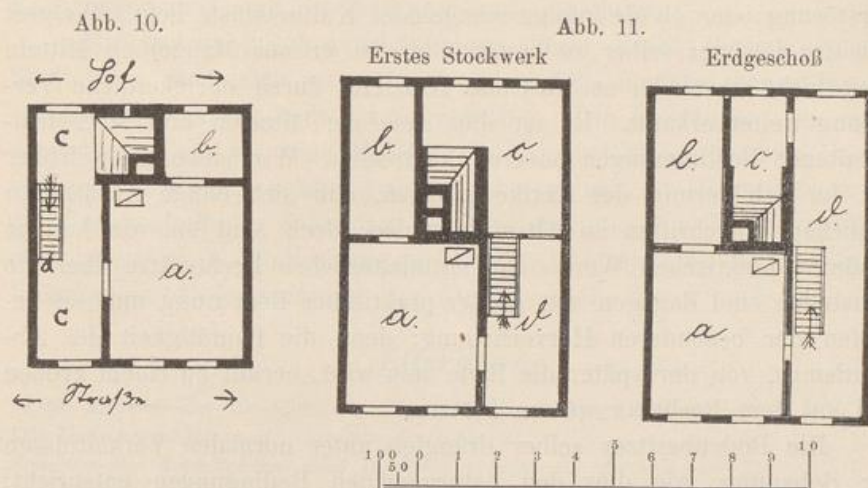


Abb. 10. Altes eingeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Flur und Küche.

Abb. 11. Altes zweigeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Küche, *d* Flur. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 14 u. 15.

Die systematische Einführung des Kleinhauses in den Städtebau ist ein Vorgang von weittragender Bedeutung. Zunächst war es für die politische und wirtschaftliche Entwicklung der mittelalterlichen Städte geradezu eine Vorbedingung, daß der neue Bürgerstand in den rasch anwachsenden Gemeinden durch das Kleinhaus bzw. das Teilhaus mit eigenem Hausbesitz ausgestattet wurde. Auf dem Eigenbesitze beruhte in hohem Maße die Leistungsfähigkeit der Bürger, wie auch die eigentümliche soziale Schichtung in den Städten durch die entsprechende Verteilung des Grundbesitzes bedingt war. Die Bodenparzellierung bietet hier, wie immer, ein getreues Spiegelbild des Zeitalters. Auch zeigt auf diesem Gebiet, wie in der oben besprochenen Behandlung der Kapitalaufwendung, die mittelalterliche deutsche Bodenpolitik den vollen Gegensatz zu der römischen. In Rom ist die Gesamtbevölkerung gänzlich losgelöst vom Grundbesitz und der schlimmsten Ausbeutung durch die spekulierenden Großgrundbesitzer preisgegeben. In Deutschland wird der Großgrundbesitz durch eine geradezu vorbildliche Bodenparzellierung aufgeteilt und in die Hände des neuen Bürgerstandes hinübergeleitet. —

Das Baurecht und die Baupolizei des Mittelalters haben auf verschiedenen Gebieten bedeutsame Rechtssätze ausgebildet. Das mittelalterliche Baurecht schreibt vor, daß Bauplätze niemals der Bebauung entzogen werden dürfen. Wüstungen innerhalb der Mauer werden nicht geduldet, gleichviel ob die Baustelle infolge Brandes oder Zerstörung oder ob sie infolge mangelnder Kultur wüste liegt. Weigert sich der Besitzer selber zu bauen oder ist er aus Mangel an Mitteln dazu nicht imstande, so wird die Baustelle durch obrigkeitliche Verfügung weiterverkauft. Es ist dies eine der ältesten und stets festgehaltenen Bestimmungen unseres Stadtrechts. Wir haben schon früher bei der Schilderung der Antike gesehen, daß sich einige Ansätze zu ähnlichen Vorschriften im Altertum finden; doch sind sie von keinem größeren praktischen Wert. Die mittelalterlichen Rechtssätze über die Baustellen sind dagegen von großer praktischer Bedeutung und sie bedürfen der besonderen Hervorhebung; denn die Bautätigkeit des Absolutismus, von der später die Rede sein wird, beruht zu einem großen Teil auf dem Recht an wüsten Plätzen.

Die Bodenbesitzer selber drängten unter normalen Verhältnissen zur Bebauung, wie dies den naturgemäßen Bedingungen entspricht; denn die Verzinsung eines als Baustelle bewerteten und verwendbaren Grundstücks hängt normalerweise davon ab, daß es bebaut wird. Demgemäß wurde von dem Bodenbesitzer häufig die Bebauung zur Vorschrift gemacht, und der Verkauf von Baustellen erfolgte mit Bauverpflichtung. Auch dieser neuerdings wieder aufgenommene Grundsatz ist mittelalterlichen Ursprungs. Schon frühzeitig wird in den Urkunden gegenüber dem Erwerber festgesetzt, die Übergabe sei erfolgt mit der Bedingung „ut edificet“, auf daß er das Grundstück mit einem Gebäude besetze. Mitunter wird noch genauer vorgeschrieben, daß der Erwerber das Gebäude im Stande zu erhalten oder daß er einen gewissen Mindestbetrag auf die Baustelle verbauen müsse.

Der Häuserbau in den Städten wird im übrigen vielfach gefördert und unterstützt durch Gewährung von freiem Baumaterial, insbesondere von Bauholz, so daß auch dieser von dem Absolutismus aufgenommene Grundsatz mittelalterlichen Ursprungs ist.

Die Baupolizei ist im Mittelalter im einzelnen stark ausgebildet. Das durch obrigkeitliche Statuten zu behandelnde Gebiet des Eingreifens in die private Bautätigkeit war allerdings dadurch beschränkt, daß die Bauausführung in der Hand zünftiger Meister lag, deren Gewerbebetrieb an sich bereits durch Statuten geregelt war. Am häufigsten finden sich Bestimmungen hinsichtlich der Einbauten, Vorbauten und sog. Überbauten. Mehrfach werden Vorschriften über die Bauhöhe gegeben. So wird durch eine Urkunde von 1237 in Köln in der Straße unter Gaddemen die

Höhe der Häuser auf 15 und 16 Ellen beschränkt. Als allgemein zulässige Bauhöhe für das 13. Jahrhundert sind drei Geschosse anzusehen. Der Sachsenspiegel (um 1230) bestimmt nämlich, daß man ohne obrigkeitliche Erlaubnis drei Geschosse bauen darf, ein Geschoß binnen der Erde, wobei die Tür bis zu einer Kniehöhe (etwa 55 cm) über der Erde liegen darf, und darüber noch zwei Geschosse. —

Die bodenpolitischen Schöpfungen dieser ersten Periode unseres Städtebaues sind nicht nur für die eigene Zeit, sondern ebenso für die spätere Entwicklung bedeutsam geworden. Die Leistungen, die einen dauernden Wert für die städtische Bodenentwicklung besitzen, lassen sich in vier Punkte zusammenfassen: Aufstellung von Rechtssätzen für die Bodenaufteilung, Schaffung der Einrichtungen für den Immobilienverkehr und die Kapitalisierung des Bodens, Ausgestaltung des städtischen Kleinhauses, Differenzierung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis.

Literatur.

- Wilh. Arnold*, *Zur Geschichte des Eigentums in deutschen Städten*. Basel 1861.
Die Urkundenbücher der einzelnen deutschen Städte.
Schriften der Architekten- und Ingenieurvereine für die einzelnen Städte.
Urkundenbuch der Stadt Straßburg, Bd. I, bearbeitet von *W. Wiegand*, 1879; *privatrechtliche Urkunden*, Bd. III, bearbeitet von *Aloys Schulte*, 1884.
Rob. Höniger, *Cölner Schreinsurkunden*. Bonn 1884.
A. Essenwein, *Die Kriegsbaukunst*, Handb. d. *Architektur*, Bd. IV, H. 1. Darmstadt 1889.
J. Fritz, *Deutsche Stadtanlagen; Straßburger Gymnasialprogramm*. Straßburg 1894.
Friedr. Lau, *Verfassung und Verwaltung der Stadt Cöln*. Bonn 1898.
Heyne, *Das deutsche Wohnungswesen*. Leipzig 1899.
Stephani, *Der älteste deutsche Wohnbau*. Leipzig 1902.
Otto Peters, *Magdeburg und seine Baudenkmäler*. Magdeburg 1902.
Rud. Eberstadt, *Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland*. Jena 1903, S. 3f.
Ders., *Die Bedeutung der Bodenparzellierung für das Bauwesen*. *Der Städtebau*, 1905, Bd. II, S. 18.
v. Inama-Sternegg, *Städtische Bodenpolitik in alter und neuer Zeit*. Wien 1905.
Otto Stiehl, *Der Wohnbau des Mittelalters*. *Handbuch der Architektur*. Bd. IV, H. 2. Leipzig 1908.

Dritter Abschnitt.

Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit.

1. Übergangszeit.

§ 6. Nach dem Ende des Mittelalters tritt zunächst eine Übergangszeit ein, die zu unserer zweiten Periode hinüberleitet; es ist das 16. Jahrhundert. Mit dem Eindringen der Renaissance gelangen während dieser Zeit von Italien nach dem Norden neue Bauformen, die