

*Und soll jegliche Hofstätte sein hundert Schuh lang
und fünfzig breit.*

Archäologische Befunde zur hochmittelalterlichen Parzellenstruktur
der Stadt Freiburg im Breisgau

Von
FRANK LÖBBECKE

Seit der an der Antike geschulten Renaissance sind wir gewohnt, bei der Neuanlage von Städten und Stadtteilen planmäßig vorzugehen, so dass regelmäßige Stadtstrukturen entstehen. Auch viele Stadtgründungen des Mittelalters zeigen regelmäßige Grundrisse.¹ Aber sind diese Strukturen, wie wir sie heute vorfinden, tatsächlich Beweis für mittelalterliche Stadtplanung? Dieser Frage möchte ich am Beispiel Freiburgs nachgehen.² Die Besiedlung begann in Freiburg um 1100. Zwei Jahrzehnte später erhielt die schnell wachsende Kommune das Marktrecht durch die Herzöge von Zähringen. Anschließend wurde mit dem Bau der Marktstraße, der Pfarrkirche und der Stadtmauer begonnen.

Singule autem aee in longitudine centum, in latitudine quinquaginta pedes habebunt; et de qualibet area .xii den.[arii] publice monete annuatimin festo beati Martini iure censuali domo sunt perolvendi, heißt es in der 1218 verfassten Bestätigung des Freiburger Stadtrechts.³ Es ist die erste urkundlich überlieferte Nennung der Hofstättengröße von 50 x 100 Fuß und der „Herrschaftsrecht“ genannten Grundsteuer von 12 Pfennig. Dieser Passus dürfte bereits in der Bestätigung des Stadtrechts um 1152/53 gestanden haben. Möglicherweise galt sie auch schon für den Siedlungsbeginn um 1100.⁴

¹ Vergleiche dazu den Tagungsband: Die vermessene Stadt – Mittelalterliche Stadtplanung zwischen Mythos und Befund (Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit 15). Paderborn 2004.

² Überarbeitete Fassung eines auf der Tagung „Forum Urbes Medii Aevii IV“ (20.-22.04.2005) in Brünn/Tschechien gehaltenen Vortrags.

³ MARITA BLATTMANN: Die Freiburger Stadtrechte zur Zeit der Zähringer. Rekonstruktion der verlorenen Urkunden und Aufzeichnungen des 12. und 13. Jahrhunderts (Veröffentlichungen aus dem Archiv der Stadt Freiburg i.Br. 27). Freiburg/Würzburg 1991, S. 103 und 552. Im deutschsprachigen Stadtrecht von 1293 lautet der entsprechende Passus: *Dem herren sol iegelich hofstat geben einen schilling pfenninge ze zinse zwisschent sante martins mes uñ wienachten. Uñ sol iegelich hofstat sin hindert schûhe lang uñ fünfzig breit* (ebd., S. 103 und 672).

⁴ Ebd., S. 708; MATTHIAS UNTERMANN: Archäologische Befunde zur Frühgeschichte der Stadt Freiburg. In: Freiburg 1091-1120. Neue Forschungen zu den Anfängen der Stadt (Archäologie und Geschichte. Freiburger Forschungen zum ersten Jahrtausend in Südwestdeutschland 7). Sigmaringen 1995, S. 195-230, hier S. 212; DERS.: Das „Harmonie“-Gelände in Freiburg im Breisgau (Forschungen und Berichte der Archäologie des Mittelalters in Baden-Württemberg 19). Stuttgart 1995, S. 151-153; DERS.: Archäologische Beobachtungen zu den Freiburger Altstadt-Straßen und zur Entstehung der Bächle. In: Schau-ins-Land 114 (1995), S. 9-26; DERS.: Archäologie in der Stadt. Zum Dialog der Mittelalterarchäologie mit der südwestdeutschen Stadtgeschichtsforschung. In: Stadt und Archäologie. Hg. von BERNHARD KIRCHGÄSSNER und HANS-PETER BRECHT (Veröffentlichungen des südwestdeutschen Arbeitskreises für Stadtgeschichtsforschung 26). Stuttgart 2000, S. 9-44, hier S. 23f.; ARMAND BAERISWYL: Stadt, Vorstadt und Stadterweiterung im Mittelalter. Archäologische und historische Studien zum Wachstum der drei Zähringerstädte Burgdorf, Bern und Freiburg im Breisgau (Schweizer Beiträge zur Kulturgeschichte und Archäologie des Mittelalters 30). Basel 2003, S. 105.



Abb. 1 Freiburg um 1200 nach der Vorstellung von Karl Gruber: Reihen von Normhäusern auf Normgrundstücken (aus: GRUBER [wie Anm. 7], Abb. 44).

Der Freiburger Fuß maß vermutlich 32,4 cm.⁵ Legt man dieses Maß zugrunde, ergeben sich für die Hofstätten Abmessungen von 16,20 x 32,40 m.

Forschungen am rezenten Stadtplan

Den Versuch, dieses Parzellenmaß im Freiburger Stadtgrundriss wieder zu finden, hat man in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts vielfach unternommen. Ausgehend von ersten Überlegungen Hermann Flamm's entwickelte Ernst Hamm seit 1915 ein Stadtgründungsmodell.⁶ Er meinte, dass die von dem Adelsgeschlecht der Zähringer gegründeten Städte ein „großer gemeinsamer siedlungstechnischer Gedanke“ verbinde, der sich in ähnlichen Baustrukturen manifestiere: Die Traufenstellung der Häuser, der Straßenmarkt, das Hauptstraßenkreuz mit rechtwinkligen Parallelstraßen (das sogenannte „Zähringerkreuz“) und die Aufteilung der gesamten Stadt in gleichmäßige Hofstätten seien die Hauptmerkmale der „Zähringerstädte“. Detailliert weiterentwickelt vom Kunsthistoriker Werner Noack führte diese Vorstellung zu den suggesti-

⁵ HERMANN FLAMM: Die Längen- und Hohlmaße in der Münstervorhalle. In: Freiburger Münsterblätter 9 (1913), S. 45-47.

⁶ ERNST HAMM: Entstehung und Entwicklung des Altstadtgrundrisses von Freiburg. Diss. TH Karlsruhe. Karlsruhe 1920; DERS.: Die bauliche Entwicklung von Freiburg i.Br. im Mittelalter (Denkmalpflege und Heimatschutz 27). Berlin 1925, S. 1-10; DERS.: Die Städtegründungen der Herzöge von Zähringen in Südwestdeutschland (Veröffentlichungen des Alemannischen Instituts Freiburg i.Br. 1). Freiburg 1932; DERS.: Die deutsche Stadt im Mittelalter. Stuttgart 1935.

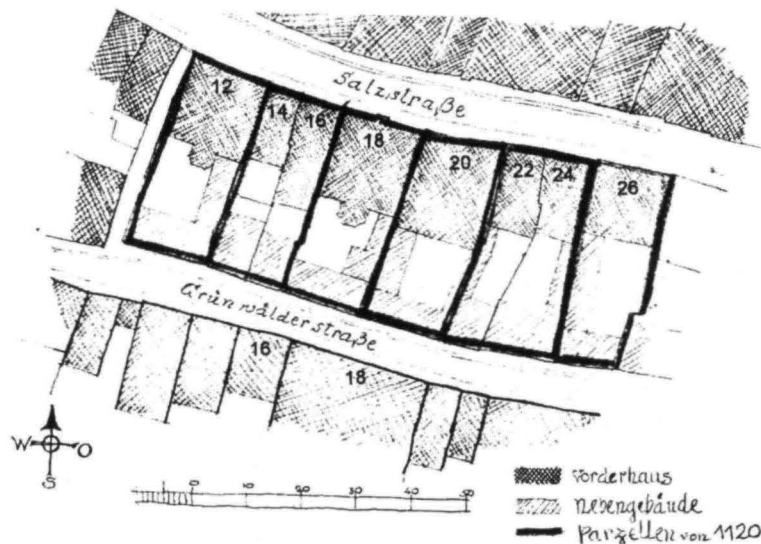


Abb. 2 Ableitung hochmittelalterlicher Parzellen aus dem rezenten Stadtplan (aus: SCHLIPPE [wie Anm. 8], Zeichnung 2).

ven Rekonstruktionszeichnungen Karl Grubers, dessen Ansicht von „Freiburg um 1200“ ein gleichmäßiges Parzellenraster mit einheitlichen Häusern zeigt (Abb. 1).⁷ Joseph Schlippe, der Gruber als Freiburger Stadtbaumeister nachfolgte, war vorsichtiger: Er stellt 1958 nur drei Bereiche im Stadtgebiet vor, wo er bis zu fünf Parzellen mit entsprechenden Abmessungen nachweisen konnte (Abb. 2).⁸ Die These von der „Zähringerstadt“ und ihrer einheitlichen Parzellierung ist ideengeschichtlich im Zusammenhang zu sehen mit der großen Bedeutung des „Rasters“ in Architektur und Kunst der 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts.

Umso entschiedener war der Widerstand, der sich seit den 1960er-Jahren gegen diese Thesen formierte. Der Historiker Berent Schwineköper stellte gravierende strukturelle Unterschiede bei den von den Zähringern gegründeten Städten fest und negierte das „Zähringerkreuz“: Die ebenfalls von den Zähringern gegründeten Schweizer Städte Bern, Burgdorf und Freiburg im Üchtland besitzen kein solches Straßenkreuz und auch die vier Hauptstraßen in Freiburg im Breisgau stehen nicht rechtwinklig zueinander.⁹ In die gleiche Richtung zielte die Dissertation des Architekturhistoriker Cord Meckseper zu Rottweil.¹⁰ Das Hofstättenmaß wurde nun als reine Berechnungsgrundlage für den Grundzins angesehen. Zudem zeigten archäologische und bauhistorische Untersuchungen in norddeutschen Städten, dass die Grundstücke im Laufe der Jahrhunderte vielfachen Überformungen ausgesetzt waren. Die rezente Stadtstruktur konnte also nicht ohne weiteres zur Rekonstruktion des mittelalterlichen Zustands herangezogen werden.¹¹

⁷ WERNER NOACK: Kunstgeschichtliche Probleme der mittelalterlichen Stadtplanung. In: *Oberrheinische Kunst* 8 (1939), S. 5-18; DERS.: Die mittelalterlichen Städte im Breisgau. In: *Oberrheinische Heimat* 28 (1941), S. 176ff.; KARL GRUBER: Die Gestalt der deutschen Stadt. München ²1976, S. 57-61.

⁸ JOSEPH SCHLIPPE: Das Bürgerhaus zu Freiburg im Breisgau. Tagung des Arbeitskreises für deutsche Hausforschung in Freiburg 5.-9.9.1958. Masch. Freiburg 1958, S. 130-132.

⁹ BERENT SCHWINEKÖPER: Beobachtungen zum Problem der „Zähringerstädte“. In: *Schau-ins-Land* 84/85 (1966/67), S. 49-78, hier S. 65; DERS.: Der „Sparkassenblock“ in Freiburg. In: *Schau-ins-Land* 104 (1985), S. 167-176, hier S. 173f.

¹⁰ CORD MECKSEPER: Rottweil. Untersuchungen zur Stadtbaugeschichte im Hochmittelalter. Diss. Stuttgart 1970.

¹¹ VOLKER VOGEL: Zum Parzellengefüge in der Stadt um 1200. In: *Zur Lebensweise in der Stadt um 1200. Ergebnisse der Mittelalter-Archäologie*. Hg. von HEIKO STEUER (Zeitschrift der Archäologie des Mittelalters, Beiheft 4). Köln 1986, S. 257-262.



Abb. 3 Kellerplan der südwestlichen Altstadt: rot – Parzellen ca. 16,2 x 32,4 m (Hofstätten), blau – Häuser des 12. Jahrhunderts, grün – Häuser des 13. Jahrhunderts (aus: SCHMIDT, Kellerkartierung und Hausforschung [wie Anm. 12], S. 112-122; Farbergänzungen nach Baubefund Löbbecke).

Archäologische Forschungen

Dies war der Forschungsstand, als in den 1980er-Jahren auch in Freiburg begonnen wurde, über die Auswertung des rezenten Stadtplans hinaus die Bausubstanz selbst zu untersuchen. Zunächst versuchte man, aus den Kellergrundrissen Zeitschichten herauszulesen (Abb. 3).¹² Einige der damals aufgestellten Thesen erwiesen sich als zu weitgehend, doch gaben diese Untersuchungen den Startschuss zu intensiven Bauuntersuchungen und Flächengrabungen. Heute sind wir in der Lage, ein recht differenziertes Bild der Bauentwicklung und Grundstücksaufteilung zu geben:

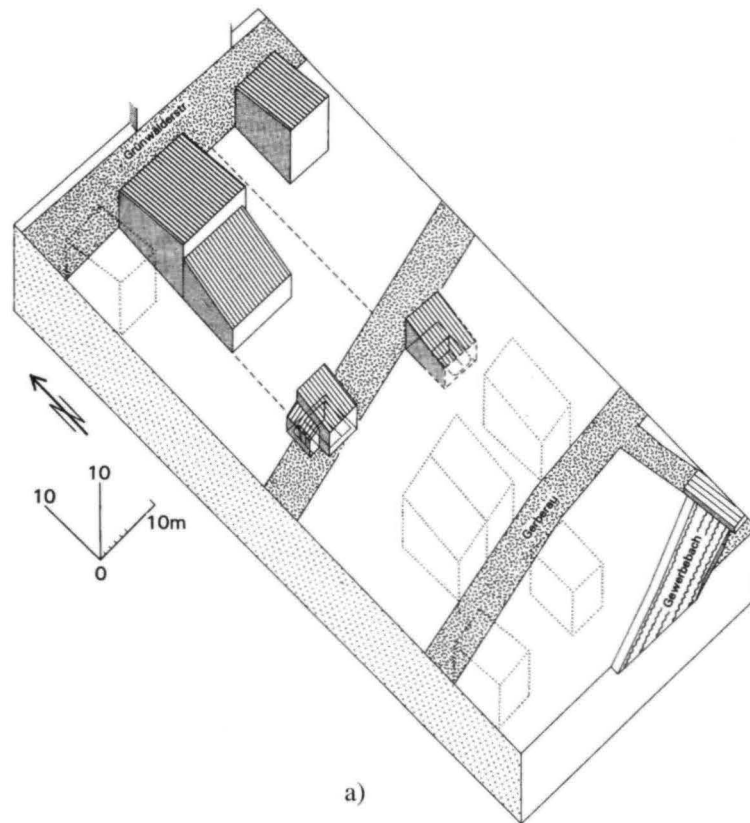
Als erste Siedlungsschicht sind Holzbauten nachweisbar, wie auf dem „Harmonie“-Areal am südlichen Rand der Freiburger Altstadt (Abb. 4).¹³ Mitte des 12. Jahrhunderts wird das Areal durch die Stadtmauer zerschnitten. Ab der zweiten Hälfte des Jahrhunderts werden die Holzhäuser in Stein ersetzt. Die frühen Holz- und Steinbauten stehen meist mit der Schmalseite zur Straße und lassen seitlich einen Hofzugang frei. Sie weisen Innenmaße von ca. 5,5-8 x 8-11 m auf.

Ähnlich Abmessungen besitzen die Vorderhäuser auf dem angrenzenden Grundstück Salzstraße 20 (Abb. 5).¹⁴ Der anfangs unbebaute Bereich zwischen den beiden Vorderhäusern dürfte

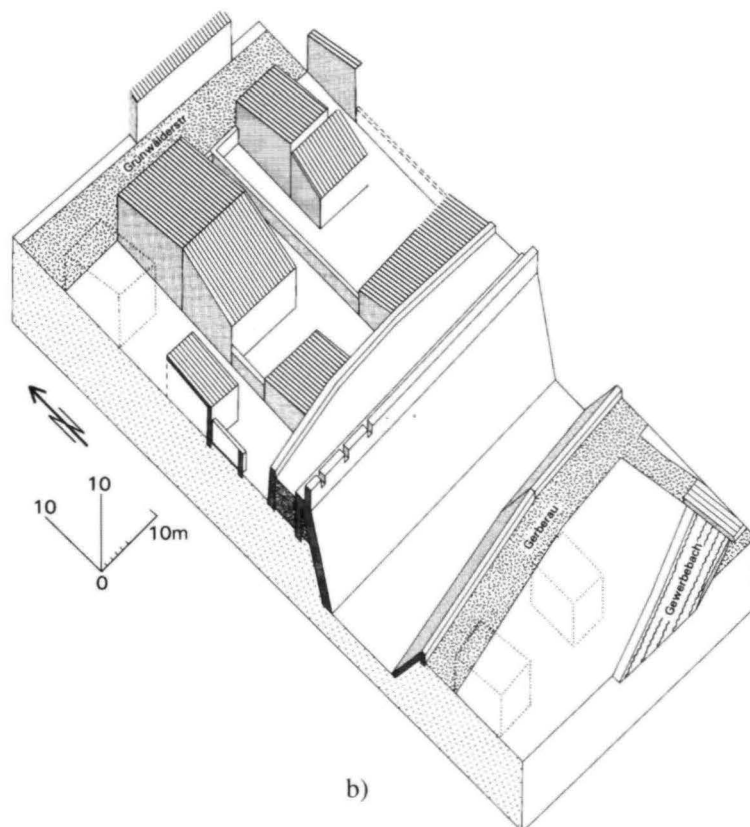
¹² JOSEF DIEL: Die Tiefkeller im Bereich Oberlinden (Stadt und Geschichte 2). Freiburg 1981; LEO SCHMIDT/PETER SCHMIDT-THOMÉ: Ein Keller aus der Frühzeit der Stadt Freiburg. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg 10 (1981), S. 43-46; LEO SCHMIDT: Archäologie ohne Spaten – Der Kellerplan Freiburg im Breisgau. In: Archäologische Informationen 7 (1984), S. 120-124; DERS.: Kellerkartierung und Hausforschung in Freiburg i.Br. In: Denkmalpflege in Baden-Württemberg 14 (1985), S. 112-122.

¹³ UNTERMANN, Das „Harmonie“-Gelände (wie Anm. 4), S. 29-48.

¹⁴ LUISA GALIOTO/FRANK LÖBBECKE/MATTHIAS UNTERMANN: Das Haus „Zum Roten Basler Stab“ (Salzstraße 20) in Freiburg im Breisgau (Forschungen und Berichte der Archäologie des Mittelalters in Baden-Württemberg 25). Stuttgart 2002.



a)



b)

Abb. 4 Bauentwicklung auf dem „Harmonie-Gelände“ (Grünwälderstraße 16-18): a – Bebauung um 1120/30, b – Bebauung um 1200 (aus: UNTERMANN, Das „Harmonie“-Gelände [wie Anm. 4], S. 46, Abb. 40 und S. 57, Abb. 54).

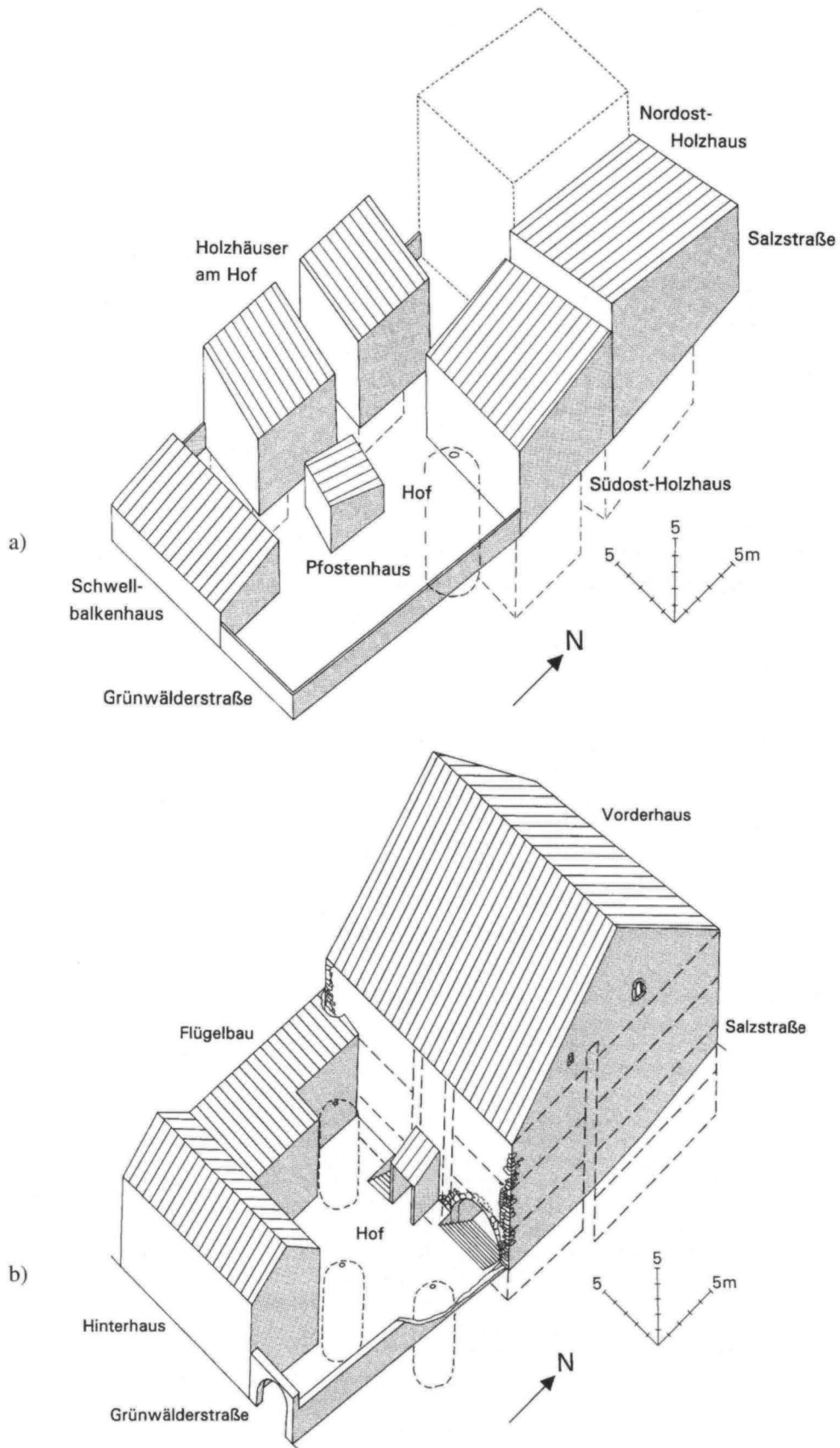


Abb. 5 Bauentwicklung auf dem Grundstück Salzstraße 20: a – Bebauung um 1120/30, b – Bebauung um 1302 (aus: GALIOTO/LÖBBECKE/UNTERMANN [wie Anm. 14], S. 30, Abb. 14).

als Hofzufahrt gedient haben. Später lag hier der Hausflur des seit 1302 unter einem großen, traufständigen Satteldach vereinigten Haupthauses. Die Anordnung der Einzelbauten des 12. Jahrhunderts lässt bereits die spätmittelalterliche Grundstückaufteilung mit Vorderhaus, Flügelbau und Hinterhaus erahnen. Im Laufe des 13. Jahrhunderts entwickelte sich dann ein Hausgrundriss, der für Freiburg typisch werden sollte: ein großer, straßenseitiger Bereich über einem mehrgeschossigen Tiefkeller sowie hofseitig ein gewölbter Erschließungskeller und daneben ein Treppenhaus.¹⁵

Betrachtet man nun die Größen der eben vorgestellten Grundstücke, fallen wiederkehrende Breiten- und Längenmaße auf (Abb. 6):

- Grünwälderstraße 18a: 16,3 x 32-34,7 m
- Salzstraße 18: 15-16,5 x 37 m
- Salzstraße 20: 15-16,5 x 37 m

Im Gegensatz dazu finden wir am anderen Ende der Altstadt, im Bereich Unterlinden, kein regelmäßiges Parzellengefüge (Abb. 7). Die Ausgrabungen an der Gauchstraße¹⁶ legen nahe, dass dieser Bereich erst später dicht bebaut wurde – hatte man das Hofstättenmaß da bereits aufgegeben?

Weitere Erkenntnisse erhoffte man sich von den Grabungen im Augustinermuseum, dem ehemaligen Augustinereremitenkloster mitten im wohlhabenden Südosten der Altstadt (Abb. 8). Für die 1295/98 geweihte Klosterkirche wurde eine ganze Häuserzeile abgeräumt. Bei den im Mai 2007 abgeschlossenen Ausgrabungen stieß man auf sieben Vorderhäuser und eben so viele hofseitige Anbauten bzw. Hinterhäuser.¹⁷ Die Vorderhäuser C und D entsprechen mit Innenmaßen von 6 x ca. 9 m den erhaltenen Freiburger Bauten des 12. Jahrhunderts (Abb. 9a). Beide Häuser wurden später zum Hof hin erweitert. Möglicherweise gehört auch das nur teilweise freigelegte Haus A zu diesem Typ. Untypisch ist dagegen Haus B, das vermutlich annähernd quadratisch rekonstruiert werden kann. In seinem Hof war eine Schmiede eingerichtet.

Im 13. Jahrhundert verdichtet sich die Bebauung und es entstanden die charakteristischen Freiburger Häuser mit hofseitigen Gewölbekellern und hohen Satteldächern in Traufenstellung (Abb. 9b).

Kommen wir nun auf das eigentlich Thema zurück: die Parzellenstruktur. Fasst man die unter der Augustinerkirche freigelegten Häuser C und D zusammen, ergibt sich eine Grundstücksbreite von ca. 17,5 m. Die Grundstückstiefe bis zur Stadtmauer beträgt 37 m. Ähnlich tief ist das westlich angrenzende Grundstück E/F. Die Grundstücksbreite umfasst bis zur heu-

¹⁵ FRANK LÖBBECKE: Das Freiburger Wohnhaus des 13. Jahrhunderts. Ein Haustyp und seine Vorstufen. In: *Schauins-Land* 116 (1997), S. 127-140; DERS.: Das „Freiburger Haus“. Ein Wohnhaustyp des 13. Jahrhunderts und seine Vorstufen. In: *Südwestdeutsche Beiträge zur historischen Bauforschung* 4 (1999), S. 194-203; DERS.: Städtischer Profanbau des Hochmittelalters. Die Entwicklung des Wohnbaus in Freiburg im Breisgau im 12. und 13. Jahrhundert. In: *ARS (Journal of the Institute of Art History of Slovak Academy of Sciences)* 37/1-2 (2004), S. 3-18.

¹⁶ MATTHIAS UNTERMANN: Archäologische Ausgrabungen an der Gauchstraße in Freiburg i.Br. In: *Archäologische Ausgrabungen in Baden-Württemberg 1988* (1989), S. 296-298.

¹⁷ FRANK LÖBBECKE: Hausbau und Klosterkirche – Bauarchäologische Untersuchungen im Freiburger Augustinermuseum. In: *Archäologische Ausgrabungen in Baden-Württemberg 2002* (2003), S. 191-195; DERS.: ... und erhielten die Erlaubnis zum Bau einer größeren Kirche – Gründung und Bau des Freiburger Augustinereremitenklosters in der Oberen Altstadt. In: *Eine Stadt braucht Klöster – Freiburg i.Br. braucht Klöster. Begleitbuch zur gleichnamigen Ausstellung vom 25.5. bis 1.10.2006 im Augustinermuseum Freiburg i.Br.* Freiburg 2006, S. 160-165; DERS.: Ein Stadtviertel unter der Klosterkirche – Fortsetzung der bauarchäologischen Untersuchungen im Freiburger Augustinermuseum. In: *Archäologische Ausgrabungen in Baden-Württemberg 2005* (2006), S. 200-204; DERS.: Freiburg Anno 1280. In: *Archäologie in Deutschland* 4 (2006), S. 40.



Abb. 6 Hochmittelalterliche Parzellen („Hofstätten“) im Bereich Grünwälderstraße und Salzstraße (aus: UNTERMANN, Das „Harmonie“-Gelände [wie Anm. 4], S. 153, Abb. 170).

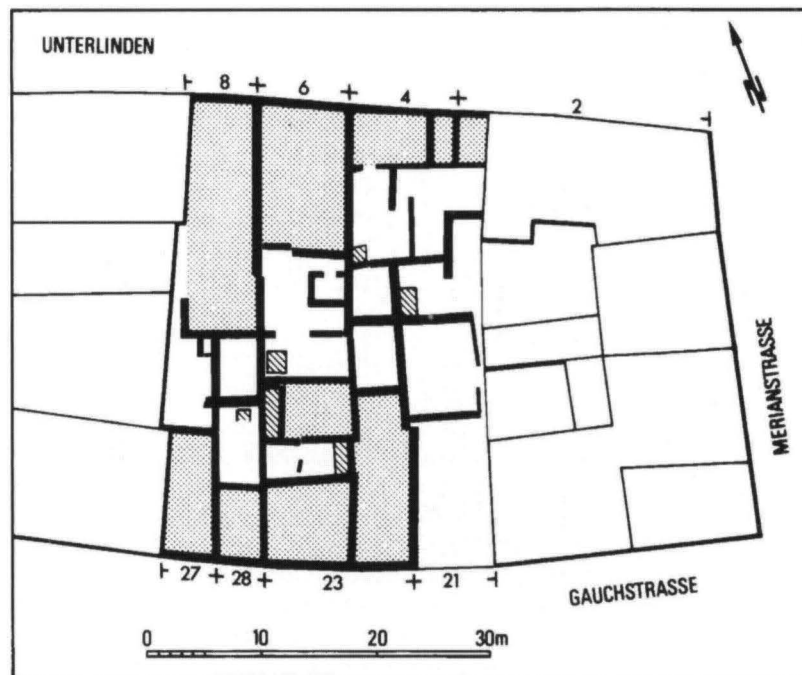


Abb. 7 Parzellenstruktur im Bereich Unterlinden und Gauchstraße (aus: UNTERMANN [wie Anm. 16], S. 297, Abb. 219).

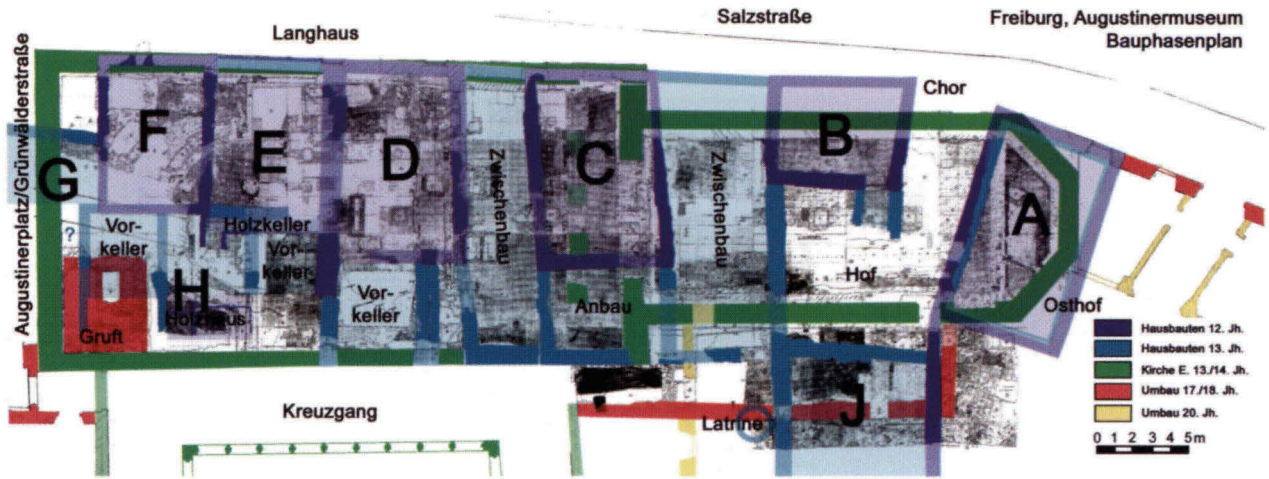
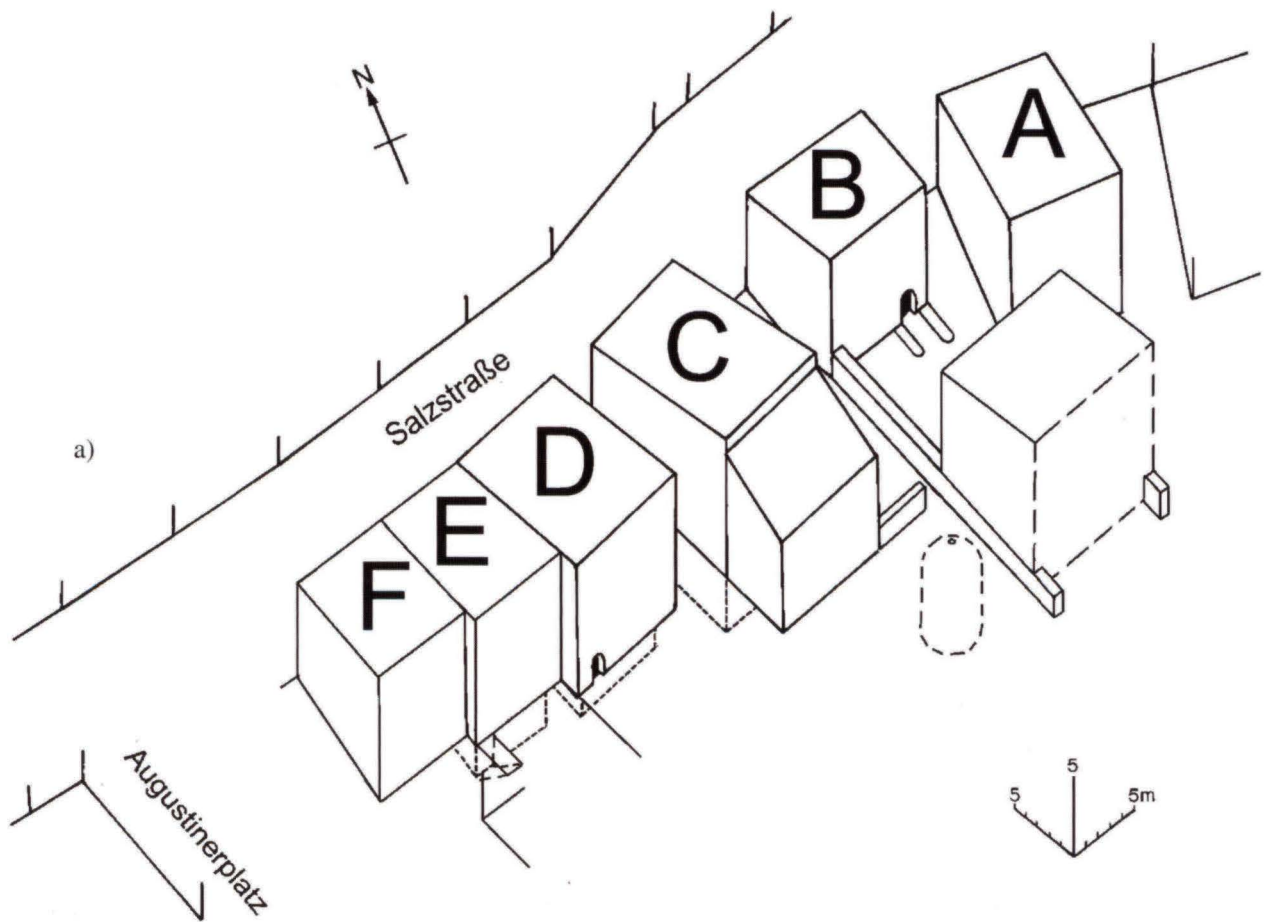


Abb. 8 Augustinermuseum Freiburg, Grundriss der archäologisch freigelegten Häuser unter der Klosterkirche (Löbbecke).



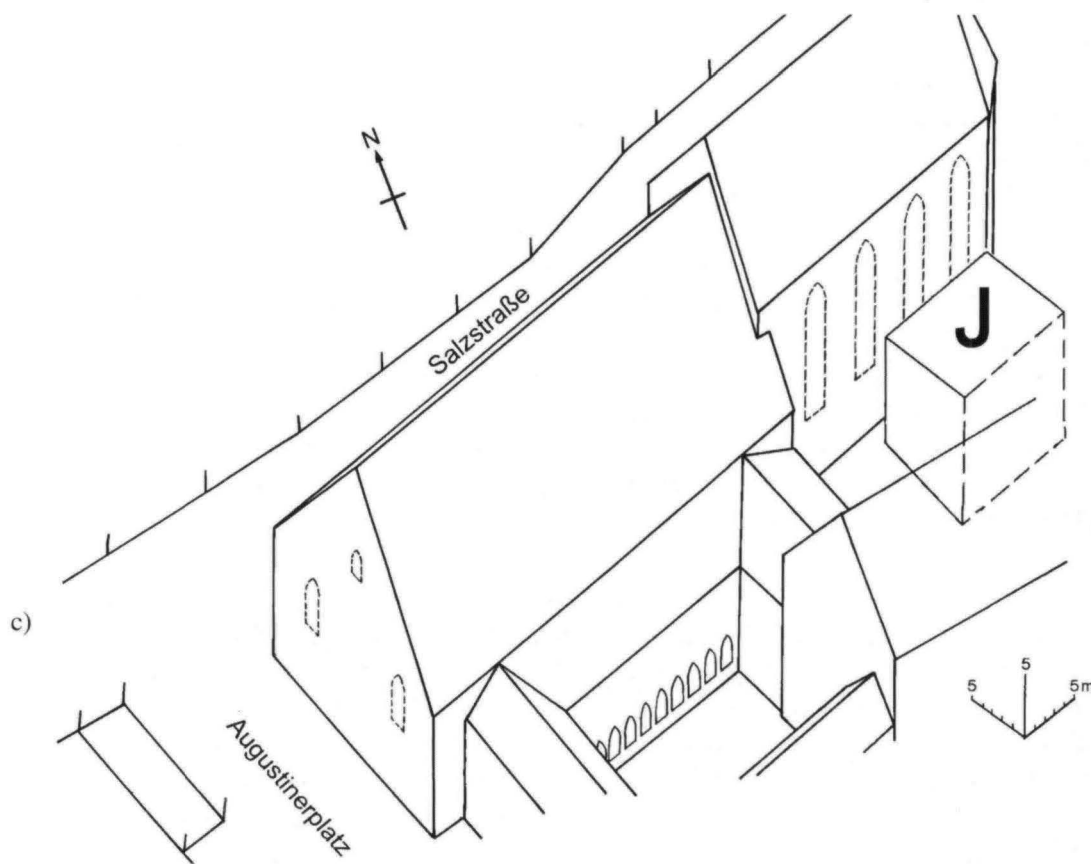
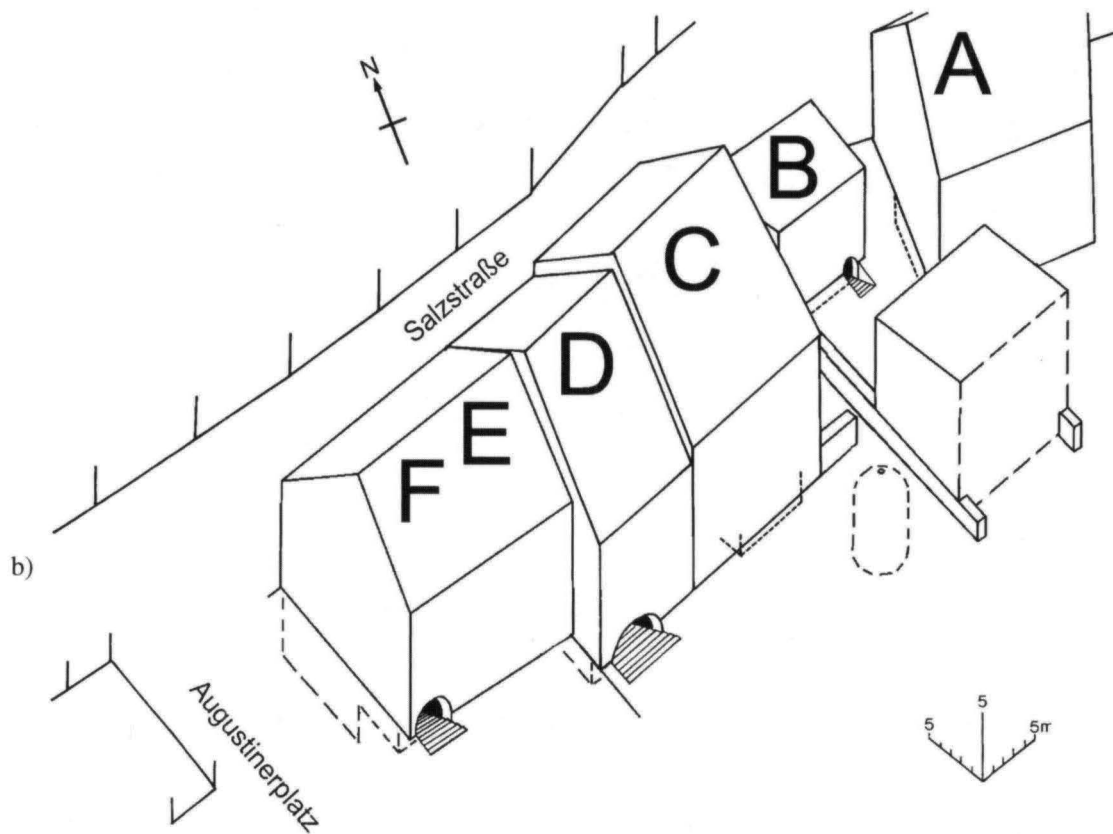


Abb. 9 Rekonstruktion der Bebauung im Bereich der Augustinereremitenkirche: a – 12. Jahrhundert, b – 13. Jahrhundert, c – 14. Jahrhundert (Löbbecke).

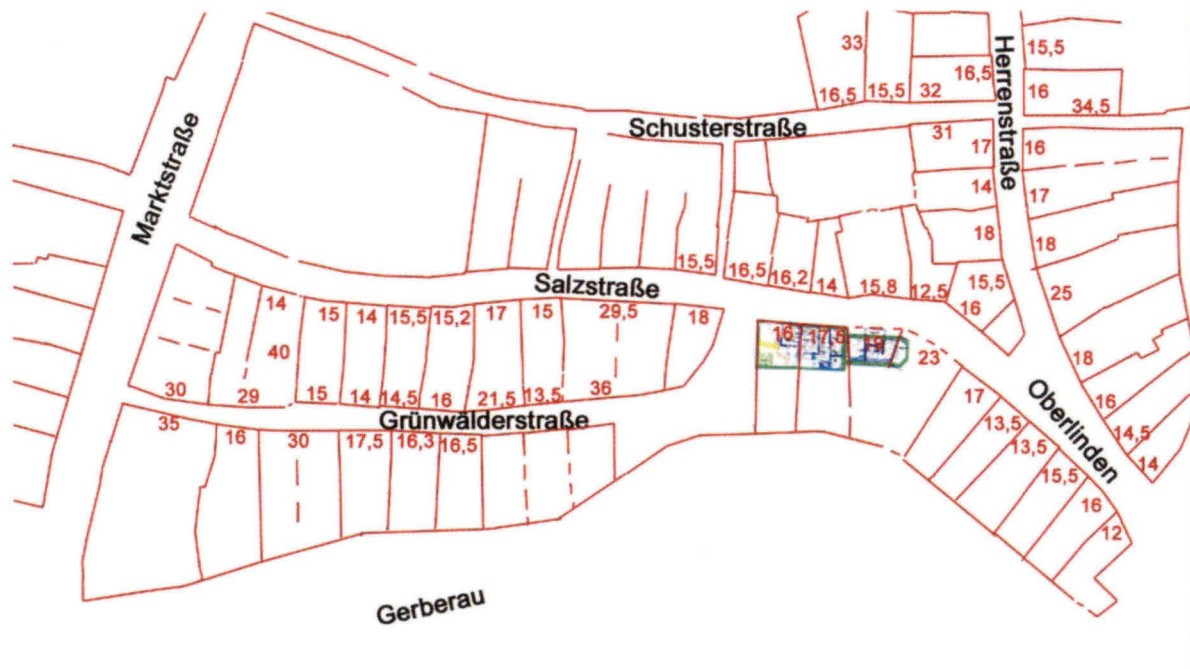


Abb. 10 Parzellenstruktur im Bereich Oberlinden/Salzstraße (Löbbecke).

tigen Kirchenecke 16 m. Haus B und A passen nicht in dieses Schema, allerdings liegt hier wegen der Straßenkrümmung und der nach hinten sich stark verschmälernden Grundstücke ein Sonderfall vor, wie er auch mehrfach an Freiburger Straßenkreuzungen zu beobachten ist. Somit passen sich die für den Bereich Augustinerkirche rekonstruierten Parzellen harmonisch in das Grundstückgefüge des Stadtquartiers ein (Abb. 3 und 10). Im gesamten Südosten der Altstadt fallen Parzellen ähnlicher Größe auf. Vor allem in der Grünwälder- und Schusterstraße nähern sich die Breiten dem Hofstättenmaß von 16,2 m recht genau an. Ansonsten sind Schwankungen zwischen 14 bis 18 m Breite feststellbar. Die Grundstückstiefe, die idealerweise bei 32,40 m liegen müsste, variiert noch stärker mit Werten zwischen 32 und 40 m.

Wie kommt es nun zu diesen zum Teil beträchtlichen Abweichungen vom Idealmaß 16,2 x 32,4 m? Hierfür dürften verschiedene Gründe verantwortlich sein:

Bei der Parzellierung der Stadt musste auf topographische Gegebenheiten und eventuell auf ältere Strukturen wie alte Straßenzüge Rücksicht genommen werden. Als Beispiel sei die Salz-/Bertoldstraße genannt. Sie bestand als Wegverbindung zum Rhein vermutlich schon vor Gründung der Stadt und folgt mit ihrem geschwungenen Verlauf einem Geländesporn. Die Kurven führen zu Verschiebungen in der Grundstückslänge, da die Nachbarstraßen nicht genau parallel geführt werden. Veränderungen ergaben sich auch im Zuge des Ersatzes der frühen Holzdurch Steinhäuser. So war das Grundstück Salzstraße 20 ehemals kürzer. Doch schoben sich die Steinbauten weiter in die Haupt- und Nebenstraße vor als ihre hölzernen Vorgängerbauten.

Die Breite der Grundstücke beeinflusste vor allem nachbarschaftliche Absprachen, wie wir sie zwischen Salzstraße 18 und 20 feststellen können. Dort hatte um 1127 zunächst der Eigentümer des Grundstücks Nr. 20 gebaut, so dass der westliche Nachbar sich 1140 nicht nur eine Wand sparen konnte, indem er direkt an das Nachbarhaus baute, sondern auch noch einen Raumgewinn erzielte (der bei 90 cm dicken Mauern nicht unerheblich ist). Um das zumindest teilweise auszugleichen, stand die von beiden Nachbarn genutzte Mauer des hofseitigen Anbaus mittig auf der Grundstücksgrenze. Im heutigen Stadtkataster erscheint das Grundstück nun im hinteren Bereich um etwa einen halben Meter schmaler. Schließlich sei noch auf spätere Teilungen oder Zusammenlegungen hingewiesen. Sehr anschaulich ist das bei den heute

schmalen Grundstücken Salzstraße 22 und 24 der Fall (Abb. 2). Beide Vorderhäuser entstanden 1252 bis 1255, offensichtlich nachdem ein ca. 17 m breites Grundstück geteilt worden ist. Solche schmalen spätmittelalterlichen Parzellen bestimmen heute weitgehend das Freiburger Straßenbild, sofern es nicht im Zweiten Weltkrieg zerstört wurde.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden: Das Hofstättenmaß von 50 x 100 Fuß (16,20 x 32,40 m) wurde in Freiburg im 12. Jahrhundert als reales Grundstücksmaß genutzt. Es diente also nicht nur als Berechnungseinheit für die Grundsteuer. Dieses Parzellenmaß wurde pragmatisch verwendet, das heißt es wurde an die bestehenden Strukturen angepasst. Der wachsende Siedlungsdruck scheint schon um 1200 dazu geführt zu haben, dass neu erschlossene Areale in der Stadt nicht mehr an der Grundstücksnorm von 50 x 100 Fuß orientiert waren, wie das Beispiel „Unterlinden“ zeigt. Die früher besiedelten Stadtgebiete im Südosten folgten dieser Entwicklung, indem dort die ursprünglichen Großparzellen teilweise aufgeteilt wurden. Auch in anderen Städten des südwestdeutschen und nordschweizerischen Raums wie Bern oder Burgdorf lässt sich eine ähnliche Entwicklung beobachten.¹⁸

¹⁸ ARMAND BAERISWYL: Die geplante Stadterweiterung. Befunde und Hypothesen an einigen Beispielen aus dem Kanton Bern. In: Die vermessene Stadt (wie Anm. 1), S. 61-65.