

# Lübisches Baurecht – eine städtebauliche Gesetzgebung?

Jens Christian Holst

*Civitatem nostram in Revalia cum iure Libicensi decrevimus construendam* (»Wir verfügen, dass unsere Stadt Reval gemäß dem lübischen Rechte erbaut werde«). Diese Worte König Christophs I. von Dänemark im Stadtrechtsprivileg von 1255 lassen aufhorchen. Sollte das lübische Recht zu dieser Zeit nicht nur als kommunale Friedensordnung, sondern auch als Richtschnur für Städtebau gegolten haben?

Lübisches Baurecht

*Omnibus in memorata civitate aedificantibus et habitantibus iura civitatis Lybicensis ... concessimus* (»Wir gewähren allen, die in dieser Stadt bauen und wohnen, die Rechte der Stadt Lübeck«). Hier wird er präziser: es geht an erster Stelle um das Recht, unter dem in der Stadt Reval zukünftig gebaut werden darf.

Demnach ist nicht die Rede von der Anlage der Stadt selbst, von Planierung und Aufschüttung, von der Absteckung der Fluchten und Grenzen. Davon schweigt eine Rechtsordnung, deren Zweck der fort-dauernde Interessenausgleich, nicht der »Urknall« einer Stadtgründung war.<sup>1</sup> Und doch formte sie auf den im Gründungsvorgang geschaffenen Grundlinien Strukturen aus, die noch im 16. Jahrhundert der Humanist Erasmus Sarcerius mit den Worten lobte: »Lübecks Häuser scheinen alle zu einer Zeit und aus einmütigem Willen errichtet zu sein«.

Als »lübisches Recht« bezeichnen wir jene Rechtssetzung und Spruchpraxis des Lübecker Rates, die gegen 1225 erstmals schriftlich fixiert und seither in Abschriften denjenigen Städten mitgeteilt wurde, die von ihrem Stadtherrn mit dem Gebrauche lübischen Rechtes bewidmet worden waren. Neben diesen Statuten, die den jeweils erreichten Stand der Lübecker Rechtspraxis in einer wachsenden Artikelzahl widerspiegelten, erteilte der Lübecker Rat als Oberhof auch Urteile auf Anfrage. Während uns aber erhaltene Kodizes den Ausbau der Lübecker Rechtssetzung seit vor 1234 detailliert nachvollziehen lassen, sind solche Ratsurteile erst aus dem Spätmittelalter in größerer Dichte überliefert. Inwieweit darüber hinaus die baulichen Verhältnisse in Lübeck, die etwa in Burspraken, in den Rollen für die Handwerksämter oder den Stadtbüchern seit der Zeit um 1300 teils normativ, teils nur deskriptiv überliefert sind, in den Augen der Zeit noch »lübisches Recht« darstellten, wurde bisher nicht erörtert. Noch kaum berücksichtigt wurde auch, dass lübisches sich wie jedes andere frühe Stadtrecht erst schrittweise durch Verdrängung des Landrechtes entfaltete, in Lübeck und an der südlichen Ostsee des Sachsenspiegels, der bereits eine Anzahl von baulichen Festlegungen kannte – insbesondere eine Höhenbeschränkung des genehmigungsfreien, weil noch nicht als Befestigung zu wertenden Bauens, sowie diverse Regelungen zum Schutze der Nachbarn. Dass auch nichtsächsische Landrechte in Gründungsstädten lübischen Rechts subsidiär fortgalten, etwa im dänisch beherrschten Estland, erscheint allerdings schon wegen des sprachlichen Kolonialcharakters dieser Städte zweifelhaft. Vielmehr dürfte dort unter lübischem Recht in umfassenderem Sinne das in Lübeck übliche Recht unabhängig von dessen rechtlicher Wurzel verstanden worden sein.

Was konnte König Christoph nun im Sinn haben, wenn er 1255 den Revalern das Bauen nach lübischem Rechtsgebrauch gestattete?

An erster Stelle ist der grundsätzliche Baugenehmigungsvorbehalt zu nennen. Im Sachsenspiegel galt dieser Vorbehalt noch ausschließlich den Befestigungen. Wenn 1296 in einem Lübecker Kapitelsdorf eine Genehmigungspflicht für den Bau jedes Katens festgehalten wird, und etwa gleichzeitig auch das *Guta=Lagh* auf Gotland jegliches Setzen von Häusern dem *orlof* des Kirchspiels unterwirft, dann mag in beiden Fällen

<sup>1</sup> Dieses Referat wiederholt Aussagen, die bereits in meinem Beitrag: Lübisches Baurecht im Mittelalter; in: Historischer Hausbau zwischen Elbe und Oder (Jahrbuch für Hausforschung 49). Marburg 2002, 115–182, mit Quellen belegt und erörtert wurden. Nachweise bitte ich dort zu entnehmen. Hier sind nur wenige Details nachgetragen, die sich aus der zwischenzeitlichen Diskussion ergeben haben. Als Einzelbeispiele werden im folgenden nur Lübecker Adressen genannt; auf die Zitation der zugehörigen archäologischen und Bauuntersuchungen wird hier gleichfalls verzichtet, soweit sie über die einschlägige Literatur zu finden sind.

das Vorbild Lübecks ausgestrahlt haben. Aus verschiedenen Quellen wird deutlich, dass baupolizeiliche Obrigkeit im lübischen Rechtsraum früher und weitergehend anerkannt wurde als in anderen Rechtskreisen.

Erste normative Artikel zum Baurecht standen in der Urschrift des Breslauer Kodex um 1240 mit den Geboten zur Einhaltung der Bauflucht und zur Instandsetzung des Hausvorfeldes – zwei Normen von erheblicher städtebaulicher Bedeutung.

*Bauflucht: »Maß und Schnur«*

Zunächst zum Baufluchtgebot. Wer sein Haus abbrechen und Neubauen wolle, heißt es da, *mensuram et zonam iuxta plateam positum accipiet ad terminos distinguendos a consulibus* (»der solle, nachdem Maß und Schnur an der Straße festgelegt seien, sich an die von den Ratsherren bestimmten Grenzen halten«). Im Revaler Kodex wird ihm 1282 auferlegt, *de schal nemen ene mate, vnde enen snor van den ratmannen. Den schal he bi der straten leggen, vnde buwen dar na.*

Auf den ersten Blick ist dies ein Überbauungsverbot des öffentlichen Grundes, wie es bereits in älteren Stadtrechtsprivilegien auch für Lübeck schon ausgesprochen war, dort jedoch noch vom Stadtherrn. Hier aber willkürt der Rat, und es fallen Details ins Auge.

Da ist einmal *mensura, mate*, »das Maß«. *Mensuram et zonam*, das klingt nach einer Rechtsformel. Spätere Rezensionen des lübischen Rechts wie schon der Uffenbachsche Kodex von etwa 1400 kennen die *mate* aber nicht mehr. Mir ist auch kein Text bekannt, die sie näher glossiert, und so wird es sich doch nicht nur um eine Floskel gehandelt haben.

Es könnte ein festes Maß der Straßenbreite gemeint sein, wie es schon Landrechte vom Schwabenspiegel bis zu den dänischen Rechtsbüchern des 13. Jahrhunderts überliefern. Die Anwendung einer quer durch die Straßen getragenen *Ruthe* zur Kontrolle der städtischen *Freiheit* ist beispielsweise für Neubrandenburg aus der Zeit gegen 1600 als von altersher üblich überliefert und mag daher in Städten Magdeburger Rechts verbreitet gewesen sein. Aus dem lübischen Rechtsraum aber klingt zwar in frühen Stadtbucheinträgen gelegentlich die Sorge des Rates durch, noch nicht fest angebaute Straßen könnten geschmälert werden, doch kenne ich keinen Beleg für ein feststehendes Breitenmaß. Die Überprüfung des Lübecker Stadtgrundrisses gibt dafür auch keinen Anhalt.

Der schon genannte Uffenbachsche Kodex macht eine andere Deutung von *mensura* wahrscheinlicher mit der Einleitung des gleichen Artikels: *Eft ok jenich man sin hus nedder breke de schal dar by hebben twe vth deme rade* (»wer sein Haus abbricht, der soll zwei Ratsherren dabeihaben«). Mindestens seit 1303, wo es in einem Lübecker Stadtbucheintrag heißt: *mensuram autem* (»das Maß aber«) – dort zwischen zwei Häusern in einem nachbarrechtlichen Streitfall – »verwahren die Ratsherren Albert von Bardowiek und Johannes von Oizen« *ut eos cum necesse in posterum fuerit expedient sine lite* (»um es, wenn nötig, zukünftig wieder herauszugeben und damit Streit zu schlichten«). In einem ähnlichen Eintrag von 1465 ist explizit davon die Rede, dass einer seinen Neubau *wedder maken schall von hoge und van lenghe*, als zwei Ratsherren vom abzubrechenden Haus *mit ene mathe ... genomen hebben*. Das entspricht nun offenbar jenem ältesten Baurechtsartikel.

Ich meine daher, dass bereits um 1240 mit der vom Rat einzuholenden *mensura* ein Einvernehmen des Rates gefordert war, insbesondere die Prüfung bestimmter, zuvor bestehender Abmessungen.

Damit erscheint der Rat hier als Baupolizei, die eine zu früherem Zeitpunkt fixierte Ordnung zu bewahren suchte. Dass dies nicht nur zu vorbeugenden Abwehr nachbarlicher Streitigkeiten geschah, lässt sich zwar nicht ausschließen, erscheint aber doch unwahrscheinlich, wenn man es mit den Verhältnissen des 14. bis 16. Jahrhunderts vergleicht,

als Klagen der Nachbarn gegen *unwontlike buwete*, gegen »nicht dem Herkommen entsprechendes Bauen« einen Großteil der baurechtlichen Ratsurteile ausmachten – hätte es zu dieser Zeit einen präventiven Genehmigungsvorbehalt zum Schutze der Nachbarn gegeben, dann hätte dies in den zahllosen überlieferten Urteilen zur Sprache kommen müssen.

Demnach dürfte es sich bei dem Vorbehalt der *mensura* um die Absicherung, wie wir heute sagen würden, öffentlichrechtlicher Festlegungen gehandelt haben, um die Konservierung – vielleicht im Einzelfall auch Korrektur oder Neubestimmung – einer übergeordneten städtebaulichen Gestalt.

Dies wird noch deutlicher bei dem zweiten auffallenden Detail der Bestimmung der Bauflucht mittels einer Schnur. Wäre dies selbstverständlich, bräuchte es nicht betont zu werden. Sollte es ein Zufall sein, dass höchstens ein Jahrzehnt zuvor in König Waldemars großer Rechtsreform, dem Sjølandske Lov – genauer in dessen um 1230/40 entstandener ältesten Rezension – das Vorbauen auf eine Gasse mit ähnlichen Worten verboten und zur Bestimmung der Bauflucht das Spannen eines Seils verlangt worden war? Bis 1227 war Lübeck selbst die größte Stadt in Waldemars Ostseereich gewesen, welches dynastische und kirchliche Beziehungen vor allem mit Frankreich verbanden, einem Lande reicher antiker Überlieferung. *Mensuram et zonam* – diese Forderung nach exakter Vermessung klingt kaum nach nur erst niedergeschriebener, von jeher üblicher Gewohnheit, vielmehr nach wiedergewonnener Kenntnis antiker *agrimensores*.

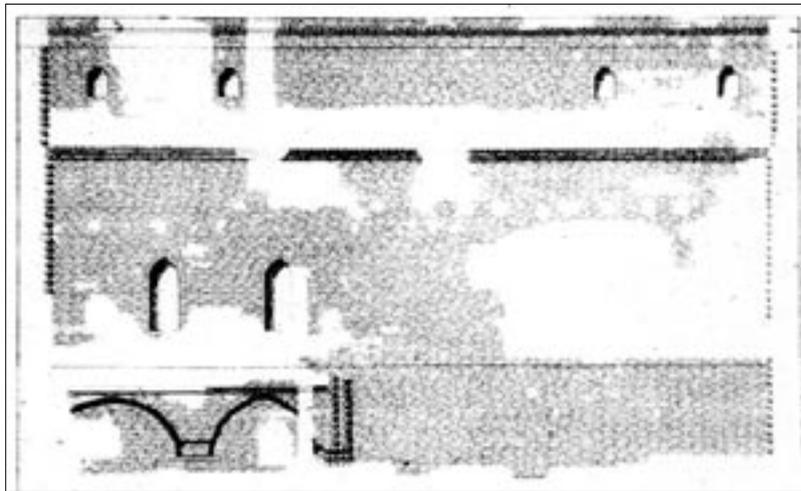
Älterer Mentalität begegnen wir in demselben Artikel der Sjølandske Lov dagegen, wenn für den Fall, dass mit der Schnur keine Einigung erzielt werde, zwölf Männer die Bauflucht beschwören sollten – ebenso wie noch 1263 im lübischen Recht, wenn einer, der sich durch den Neubau seines Nachbarn bedrängt wähnte, seine Grenze bei den Heiligen beschwörte. Von Vermessung war dabei ebensowenig die Rede wie von einer überprüfbareren Grenzmarkierung; wie überhaupt auffällt, dass das lübische Recht den Bestimmungen des Sachsenspiegels etwa zum heimlichen Versetzen von Grenzsteinen offenbar niemals eigene, spezifisch städtische Formen der Grenzmarkierung hinzugefügt hat.

Das hat vielleicht mit einer Tendenz zu tun, an der Stelle der alten landrechtlichen Bestimmungen, die auf eigenverantwortliche Schadloshaltung der Nachbarn abzielten, neue Formen der Eigentumsgemeinschaft an einer Grenzbebauung zu setzen. Um 1240 zwar bestimmte einer der ältesten baurechtlichen Artikel noch, dass eine vorhandene gemeinsame, hölzerne Wand beim Neubau eines Nachbarn nicht beizubehalten sei, er vielmehr nur als *he allernegeste mach*, daranbauen sollte, desgleichen später der andere, und dann soll die alte Wand abgebrochen werden und ihre Stelle bleiben *ledich unde umbekvmmert*. Dieser frühe Passus betraf vermutlich den Fall eines auf einem Großgrundstück errichteten – traufständigen – Reihenhauses, das durch den Verkauf der Einheiten an Einzeleigentümer, so dass die Binnenwände rechtlich zu Parzellengrenzen wurden – ein Indiz übrigens, das vor »retrospektiver« Projektion des uns überlieferten Parzellenrasters bis in die Gründungszeit warnt.

Während aus dem ausgehenden 12. Jahrhundert die geringe Zahl zumeist nur indirekt erschließbarer Hausgrundrisse, in Übereinstimmung aber mit der 1189 verfassten *visio Godeschalci*, Giebelständigkeit noch als üblich erkennen lässt, treten um das zweite Viertel des 13. Jahrhunderts Indizien für traufständige Bebauung auf. Dabei ist allerdings der Rekonstruktion von Traufenhäusern aufgrund ergrabener Kellerräume entlang der Straße mit Vorsicht zu begegnen – machen doch unter den seit der Mitte des 13. Jahrhunderts in Lübeck erhaltenen Giebelhäusern solche mit separater Unterkellerung im vorderen Hausbereich geradezu den Leittypus aus,

*Brandmauern*

Abb. 1: Eine Brandmauer, wie sie das lübische Baurecht vorschreibt: Königstraße 28, Südseite, errichtet um 1280 – 60 Fuß lang und auf beiden Seiten mit analogen Vorkehrungen für den Anbau morphologisch identischer Häuser versehen. Die Höhe allerdings überstieg bei den meisten Häusern, so auch hier, die geforderten 20 Fuß; hier waren es (vom Erdgeschossfußboden an, der bei ca. 0,3 m über dem Kellergeschossabsatz anzunehmen ist) 24 Fuß, das gleiche Maß, das auch die Bauordnung der Stadt Riga von 1293 vorschrieb. Über die Mauerkrone der gemeinsamen Mauer hinaus ließ der Bauherr dieser Parzelle die Obergeschossmauer um weitere sieben Steinlagen erhöhen und musste, weil diese Erhöhung nur auf seiner Mauerseite erlaubt war, für die Dachbalken wiederum ein vorkragendes Gesims mauern lassen.



und eine Überprüfung etwa der Mauerstärken und der Zugänge führt hier in der Mehrzahl auch der publizierten Grabungsbefunde auf eine andere Interpretation, als die Ausgräber sie gaben.

Nach dem Stadtbrand von 1276 fand eine Regelung durch vier neue Artikel Eingang in die Kodizes, die vermutlich schon nach dem Stadtbrand 1251 zunächst als Verordnung formuliert worden waren und so auch König Christoph schon als lübisches Recht bekannt sein konnten. Wer neubauen wolle, heißt es da, solle sein Haus mit Brandmauern zu beiden Seiten versehen. Bis zu einer Tiefe von 60 Fuß und einer Höhe von 20 Fuß wurde der jeweilige Nachbar zur Kostenbeteiligung verpflichtet. Auch an schon einseitig errichtete Mauern solle gegen Erstattung deren halber Kosten angebaut werden dürfen. Als Vorbild dieser ältesten mir bekannten Brandmauerordnung mit Lastenausgleich auf dem Kontinent kommt die 1212 unter Bürgermeister Fitz Alwyn erlassene Bauordnung für London in Frage, in der wohl erstmals wieder seit der Antike der Wiederaufbau einer Großstadt detailliert gesetzlich geregelt worden war.

Ergebnis dieser in Lübeck selbst schon in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts in erstaunlichem Umfang durchgesetzten Ordnung wurde gemeinsames Eigentum an den Brandmauern, die daher später nur in dem Ausnahmefall wieder abgebrochen werden konnten, wenn beide Nachbarn zugleich einen Neubau planten. Schon seit den 1260er Jahren sind uns auch baulich Brandmauern bekannt, an denen die Maurer zu beiden Seiten nicht nur Zahnungen für Vorder- und Hintergiebel, sondern auch Gesimse zur Auflagerung der Balkendecken, sogar Nischen, Aussparungen für Feuerstellen und Zahnungen für Binnenwände vorsahen (Abb. 1). Noch heute sind mehrere hundert mittelalterliche Brandmauern allein in Lübeck erhalten (Abb. 2).

Mit dem Bau gemeinsamer Brandmauern verschwanden die Traufgassen, wohl auch manche Hofzufahrt. Es bildete sich geschlossene Bebauung heraus. Auf die haustypologischen und bautechnischen Konsequenzen dieses Zusammenwachsens kann ich hier nicht näher eingehen, nur soviel: Es entstand in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts das sogenannte Dielenhaus, dessen gesteigerte Raumhöhe, durchgehender Verkehrsraum und großflächige Öffnungen vorne und hinten den Verlust seitlicher Erschließung und Belichtung ausgleichen.

#### *Giebelständigkeit*

Die Brandmauerartikel gehen vom giebelständigen Haus als Regelfall aus, wenn die gemeinsam zu bezahlende Länge auf 60 Fuß begrenzt wird, das sind gut 17 m. Tatsächlich finden sich zahlreiche Häuser in den Seestädten, die gerade diese Tiefe haben, und es begann sich damit auch eine durchgehende rückwärtige Gebäudeflucht auszubilden. Ausdrücklich ist auch das Giebelhaus Leitbild (Farbtafel 25), wenn derjenige, dem der



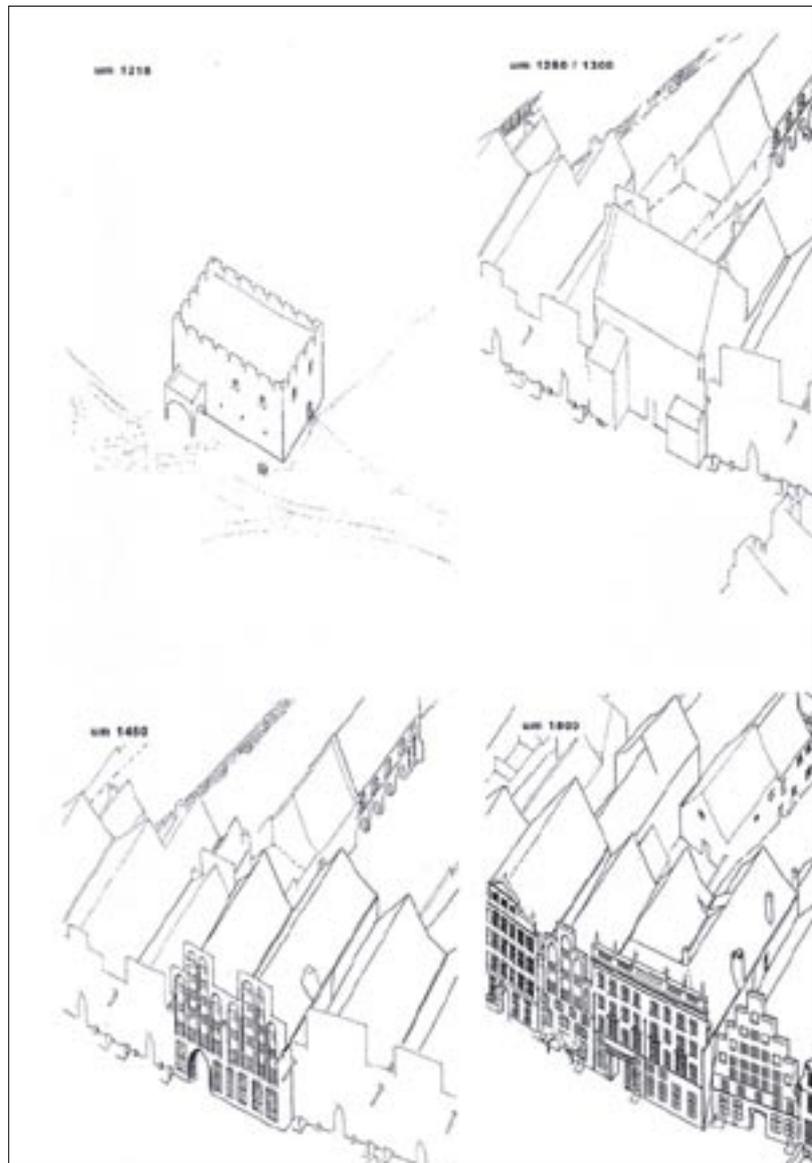
Abb. 2: Lübeck, Kartierung der heute noch nachweisbar oder zumindest erschließbar erhaltenen mittelalterlichen Brandmauern zwischen Vorderhäusern. In der Stadtmitte durch Abrisse des 19./20. Jahrhunderts bereits ausgelöscht. Bemerkenswert, wie oft mit dem Übergang von giebel- zu traufenständiger Bebauung die Brandmauern aussetzen.

Rat das Anbaurecht erwirkt hatte, zum Bau des Hauses *vore und achter mit geuelen* verpflichtet wurde und das Traufwasser nun in einer Rinne auf der gemeinsamen Mauer abzuführen sei. Tatsächlich hat auf etlichen Grundstücken in Lübeck, auch in Wismar, der Ersatz eines älteren Traufenhauses durch ein Giebelhaus mit gemeinsamen Brandmauern im späteren 13. Jahrhundert nachgewiesen werden können.

Ob eine Verdrängung des Traufenhauses, das noch um 1240 in dem Artikel zur gemeinsamen Wand offenbar vorausgesetzt wurde, durch das Giebelhaus allerdings schon in den 1250er Jahren ein Ziel lübischer Rechtsordnung war, bleibt offen: immerhin sind aus dieser Zeit in Lübeck die ersten giebelständigen Steinhäuser an der Straßenfront und in den 1260er Jahren die ersten gemeinsamen Brandmauern baulich nachgewiesen.

Bei der Katastervermessung um 1900 ist man im Regelfall von einer fiktiven Grenzlinie in der Mitte der Brandmauern ausgegangen. Der Versuch einer Rekonstruktion der Parzellenteilung zur Erbauungszeit muss aber berücksichtigen, dass solche Mauern keineswegs immer mittig auf der Grenze zweier bauwilliger Nachbarn errichtet worden sein müssen, vielmehr der Fall einer zunächst ganz auf dem Grund und Boden des Erbauers errichteten Mauer, an die der Nachbar erst mit späterer Bezahlung das Anbaurecht erwarb, nicht selten gewesen sein dürfte.

Abb. 3: Genormte Bauentwicklung mit Ausnahmen: Lübeck, Koberg-Westseite. An den freistehenden Kernbau von Koberg 2, mit einseitiger Vorlaube (wohl als Vogtei errichtet), schlossen bis um 1300 beidseits, konform mit dem Baufluchtgebot, Giebelreihen bürgerlicher Nachbarhäuser an. Nun in bürgerlicher Hand, durfte vor Koberg 2 nach 1280 noch ein weiterer Vorbau errichtet (Bauherr ein Ratsherr) und auf beider Flucht gegen 1450 ein Neubau mit Doppelgiebelhaus errichtet werden (Bauherr der Stadtbaumeister). Bis gegen 1500 das einzige bekannte Haus Lübecks, das mit mehr als einem Obergeschoss die Höhenbeschränkung nach Sachsenrecht durchbrach; seit dem 14. Jahrhundert *dat hogehus* genannt.



Ähnliches gilt, wenn der Eigentümer ein älteres Großgrundstück Schritt um Schritt mit Steinhäusern besetzte – ein Vorgang, den wir anhand von Serien fast identischer Brandmauern auf benachbarten Grundstücken mehrfach zu vermuten haben. Nur noch ausnahmsweise lässt sich die Richtung des Fortschreitens dieser Neubebauung erkennen – etwa dort, wo sich die Einlassungsspuren der Deckenbalken eines älteren Holzhauses finden, dessen Seitenwand bei Errichtung der Brandmauer weichen musste.

Jedenfalls haben wir bei allen Bemühungen, ältere Grundstücksbreiten zu ermitteln, von einer Unsicherheit in der üblichen Brandmauerstärke auszugehen, das sind 0,9 m, oder zumindest die Hälfte davon.

#### *Bauflucht: Vorbauten*

Anders sieht es bei den straßenseitigen Baufluchten aus. Mit Errichtung von Brandmauern, deren vordere Stirnen oft noch heute exakt in der Fassadenebene gefunden werden, war die Straßenflucht nahezu zentimeterscharf fixiert.<sup>2</sup> Über die Zeit davor liegen uns zwar nur wenige archäologische Aufschlüsse vor, war doch mit der Errichtung der Steinhäuser vielfach eine Unterkellerung an der Straße verbunden, damit eine Zerstörung älterer Befunde. Nachweise für Versprünge von Baufluchten sind aber Ausnahmen geblieben, die sich meist mit einer öffentlichen Funktion des ersten Steingebäudes erklären lassen (Abb. 3).<sup>3</sup> Nur einmal lässt in Lübeck bisher ein archäologischer Befund der Frühzeit

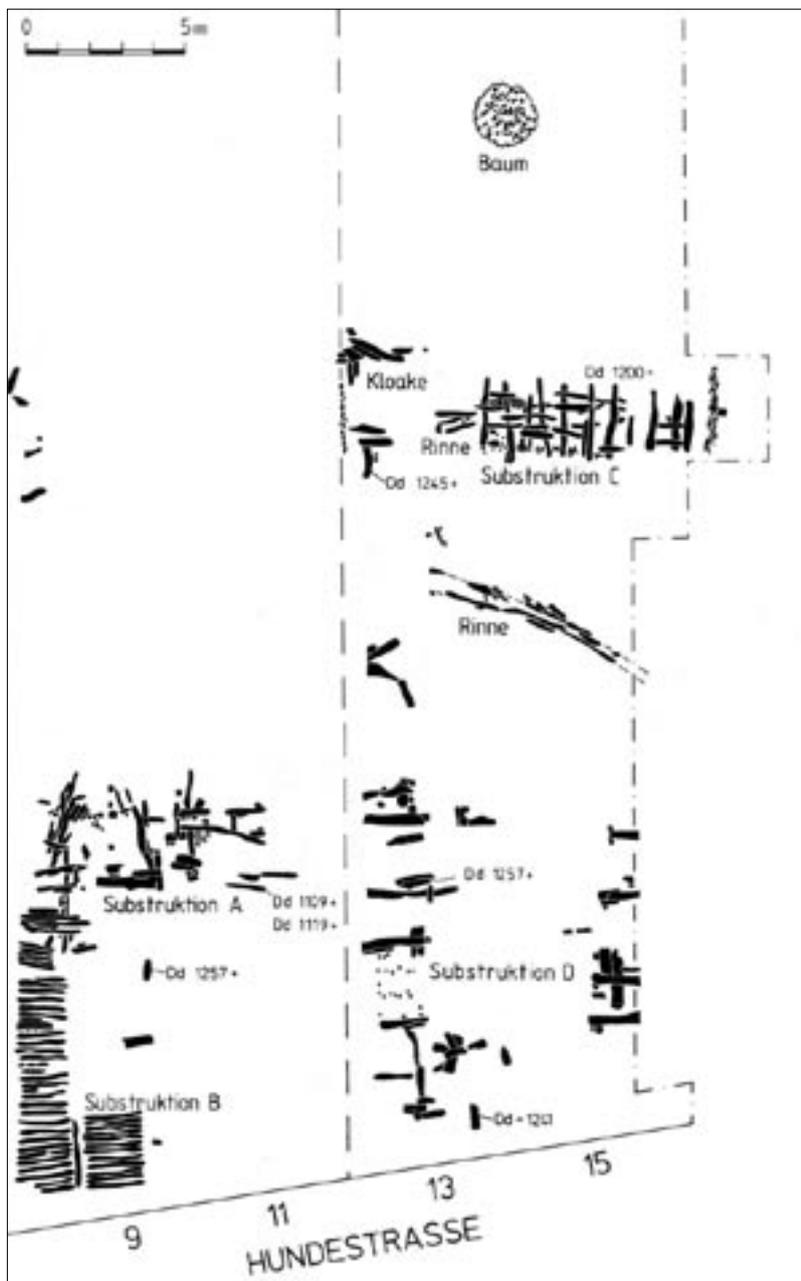


Abb.4: Eine Bebauung noch ohne durchgehende Bauflucht? Lübeck, Hundestraße 9–15; Substruktionshölzer mehrerer Holzgebäude und Nebengelasse des mittleren 13. Jahrhunderts, rechts vorne darauf ein dreischiffiger Schwellbalkenbau rekonstruierbar, dessen rechtwinkliger Grundriss noch keine Rücksicht auf die schräg verlaufende Straßenflucht nimmt (anders als die Hölzer des Bohlenwegs links). Im späteren Fassadenbereich wie unter den späteren Grenzmauern alle Holzbefunde zerstört.

vermuten, dass es vielleicht noch gar keine durchlaufende Bauflucht gab (Abb. 4).<sup>4</sup>

Zumindest in den Seestädten von Lübeck bis Elbing, in denen auf der Mehrzahl der Grundstücke, vielfach sogar schon in langen Reihen, während der Konjunkturwelle von etwa 1250 bis um 1270 zahllose Steinhäuser entstanden, blieben die Baufluchten so bis in die Moderne konserviert. Wie strikt das Baufluchtgebot beachtet wurde, das lehrt am besten eine Untersuchung der Ausnahmen, die ich andernorts schon detailliert vorgelegt habe und hier nur noch zusammenfassen will.

So wurden in den lübischen Seestädten übereinstimmend zwar Kellerhalse und »Beischläge«, erhöhte Plattformen vor den Haustüren auf öffentlichem Grund geduldet.<sup>5</sup> Vorkeller unter den Beischlägen blieben aber auf die Umbauung der Märkte beschränkt (eine Ausnahme macht die Altstadt Stralsund). Diese privaten Vorplätze wurden spätestens im 14. Jahrhundert oft durch »Beischlagwangen« aus Kalkstein an der Front zum Fahrdamm markiert, als Träger von Hausmarken oder Wappen.<sup>6</sup> Ihnen mögen eichene Planken mit runden Kopfscheiben vorausgegangen sein, wie sie schon von der Einhegung slawischer Friedbezirke bekannt sind.

2 Eine der wenigen mir bekannten Ausnahmen bildet in Stralsund der 1410 errichtete Gefängnisbau am »Scharf-richterhaus«, Filterstraße 2b – dort springt der Keller in ganzer Länge um knapp 0,2 m vor die Straßenflucht vor; bezeichnenderweise errichtet durch den Rat selbst.

3 So im Falle von Koberg 2, vermutlich als Vogtei mit seitlicher Vorlaube um 1216 errichtet, an dessen Vorder-ecken sich die Nachbarbebauung entsprechend versetzt anschloss, und Alfstraße 38, vermutlich als Gildehaus mit seitlichem Vorbau gleichfalls um 1216 errichtet, von dessen Ecken wiederum die Baufluchten beider angrenzenden Straßen ausgingen. Im Falle Koberg 2 wurde schon um 1280 ein weiterer Vorbau auf die Platzfläche vorgeschoben, und um 1450 das Haus in der Flucht dieser Vorbauten erneuert – beides schon durch bürgerliche Bauherren, die zweite Maßnahme allerdings durch den Stadtbaumeister persönlich. Ein dritter Versatz der Bauflucht – am unteren Ende der Depenau (heute zerstört, archäologisch nicht geklärt) – ging vermutlich auf einen frühneuzeitlichen Vorbau in Hafennähe zurück, der um 1800 Anhalt für einen vorge-rückten Neubau gab.

4 Auf der schräg gegen die Straßenflucht ziehenden Parzelle Hundestraße 13/15 ist anhand von Unterleg-hölzern für die Ständerschwellen ein dreischiffiges höl-zernes Hallenhaus für die Zeit um 1260 belegt, dessen Quergebände bis vorne hin nicht der Schräge folgen.

Der Befund entspricht oberdeutschen Städten des Mittel-alters (z. B. Nördlingen) mit einer lockeren Bebauung in sich orthogonaler Häuser in schräger Staffelung. Die Annahme der Ausgräberin, das vorderste Gefach sei im Grundriss dreieckig gewesen, analog etwa dem Rand-ausgleich in römischen, auf geometrisch regelmäßige Innenhöfe zentrierten Stadthäusern, widerspricht uns bekannten Befunden mittelalterlichen Holzbaus nördlich der Alpen.

5 Aus dem Raum des lübischen Rechts ist mir aller-dings keine Schriftquelle bekannt, die dies normativ behandelt; über eine Wilkür aus dem kulmischen Stadt-recht von 1394, dass ein Kellerhals 7 Fuß tief auf die Straße reichen dürfe, dafür der Unterwoner 7 Fuß weit vor dem Hause das Pflaster zu unterhalten habe, ber-ichtet Antoni Kaşinowski: Średniowieczna kamienica mieszczczańska: Elbląg, Ryga, Kołobrzeg; in: Nawrołska, Grażyna/Tandecki, Janusz (Hrsg.): Stare miasto w Elb-lągu, wyzwanie historii (Archaeologia Elbingensis 2). Elbląg/Gdańsk 1997, 49–56.

6 Letztes in situ erhaltenes Lübecker Beispiel: »Schiffer-gesellschaft«, Breite Straße 2.

Dieser geduldeten Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes entsprach seit um 1240 ein weiterer Artikel: die Inhaftungnahme des Hauseigentümers für den baulichen Zustand der *brugge*, Synonym für die Pflasterung des Hausvorfelds, benannt nach der lange Zeit noch hölzernen Überbrückung der Gosse, die entlang der Hausvorplätze das aus den weit vorkragenden Rinnbäumen der Giebelhäuser gespieene Wasser abführte.

Erst seit der frühen Neuzeit können wir die rasche Vermehrung von Überbauungen der Kellerhalse in Form von *utluchten* als Stubenerweiterung oder Verkaufsbude nachweisen; übrigens in Lübeck selbst niemals so häufig wie in anderen niederdeutschen Städten.<sup>7</sup> Doch noch in den 1840er Jahren ließ man sie etwa in Stralsund bei Anlage des Trottoirs nach Potsdamer Vorbild straßenweise unter Berufung auf das lübische Recht entschädigungslos abbrechen. In der Zeit des Liberalismus allerdings setzte die Duldung des Vorsetzens von Neubauten auf die Flucht ehemaliger Vorbauten allgemein wieder ein; und gegen 1900 finden wir die ersten Planungen zur Verlegung von Baufluchten aus Verkehrsgründen.

Auch Überbauung auf Höhe der Obergeschosse scheint man lange als Verstoß gegen die Baufluchtvorschrift gewertet zu haben. Jedenfalls fällt auf, dass in lübischrechtlichen Städten auch bei Fachwerkhäusern Vorkragungen so gut wie ausschließlich um die Märkte vorkommen, wo man sie – sogar vereinzelte Laubenhäuser – offenbar duldete.<sup>8</sup> Chörlein von Hauskapellen, die es vereinzelt auch in Lübeck und Rostock gab, erst recht profane Stubenerker oder Laubengänge fanden sich zumeist nur an Häusern nichtbürgerlicher Eigentümer, ausnahmsweise auch an Patrizierhäusern. Bei letzteren dürfte die bewusste Provokation der Mitbürger durch Überschreitung der Norm eine Rolle gespielt haben, wie wir es exemplarisch am Hause Bertram Wulflams in Stralsund um 1350 anhand zeitgenössischer Quellen nachvollziehen können.

### *Bauflucht: Anbaugesbot, Kurien*

Ausnahme von der Regel war auch das Zurückbleiben hinter der Flucht. Wir finden es bezeichnenderweise wiederum nur auf den Höfen nichtbürgerlicher Eigentümer – Kloster- und Ritterhöfen, Domherrenkurien. Dort lag das Hauptgebäude oft weit von der Straße zurückgezogen. Ein markantes Beispiel hat sich in Stralsund mit dem Hof der Herren von Osten aus dem späten 13. Jahrhundert.<sup>9</sup> Wenn überhaupt, so fand sich an der Straße nur nachrangige Bebauung.

Neuere Untersuchungen in hochmittelalterlichen Städten – etwa Cluny, Freiburg oder Zürich – ermittelten wiederholt schon diese zurückgezogene Position des Hauptgebäudes mit davorliegenden Höfen und charakterisieren derartiges Bauen als ober-schichtlich. Auch in Norddeutschland ist immer wieder die von der Straße abgerückte Lage von Kemenaten und Steinwerken des 12. und 13. Jahrhunderts beobachtet worden, zumeist allerdings als steinerne Annexe hölzerner Vorderhäuser, nur vereinzelt als zurückliegende Hauptgebäude von Hofanlagen.

So war auch für Lübeck früh eine Tradition zurückliegender mehrgeschossiger Wohnbauten wirksam (Abb. 5). Für die kleinen hölzernen Wohn-»Kammern« des späteren 12. Jahrhunderts war ein Beweis für ein zugehöriges Vorderhaus archäologisch zwar zumeist noch nicht zu erbringen.<sup>10</sup> Die steinernen Kemenaten seit etwa 1215/20 sind allerdings aufgrund ihrer stets zwei Kellerzugänge als Anbauten an zumeist wohl noch hölzerne, durchweg 12 m tiefe Vorderhäuser<sup>11</sup> zu deuten.

Auffallend ist nun, dass schon im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts diese zurückliegenden »Steinkammern« bis auf Zwergformen im Handwerkerviertel kaum mehr errichtet worden zu sein scheinen, statt dessen vermehrt Steinhäuser ähnlicher Dimension unmittelbar an der Straßenflucht (deren Trauf- oder Giebelständigkeit umstritten ist). Es erhebt sich daher der Verdacht, dass das um 1240 ins lübische Recht inserierte Baufluchtgebot nicht nur Überbau auf den öffentlichen Grund

7 Schon für die Zeit ab etwa 1280 durch Baubefunde in Koberg 2.

8 Letztes in Lübeck erhaltenes Beispiel: An der Untertrave 96 (ehem. Hafenmarkt); zahlreiche weitere sind aus Bildquellen zu erschließen.

9 Aus Lübeck ist auf mindestens sieben Adelshöfe mit ehemals zurückliegendem Haupthaus im Aegidienkirchspiel zu verweisen, davon mustergültig erhalten Schildstraße 12, auf die Domherrenkurien, umfassend erhalten Parade 1, auf die einstigen Klosterhöfe, davon noch ablesbar die zurückliegende Bebauung auf Harten-grube 10/12.

10 Derartige unterkellerte und vermutlich oberirdisch zweigeschossige, durch Kachelfunde als eigentliche Wohngebäude ausgewiesene Holz-»Kammern« des 12. Jahrhunderts sind in sieben Beispielen an Fisch-, Alf- und Mengstraße im ältesten »Kaufmannsviertel« ergraben worden. Nur wenig eingetiefte Bauten von ähnlich geringem, etwa quadratischem Grundriss fanden sich auf dem Hafenmarkt, im Handwerkerviertel und im Burgbereich. Fast alle 14 Befunde liegen von der Straßenflucht deutlich zurückgezogen.

11 Dieses übereinstimmende Tiefenmaß – jeweils zwischen heutiger Straßenflucht und Vorderfläche der »Steinkammer« – ergeben alle vier bekannten Lübecker Beispiele: Alfstraße 36, Königstraße 11, Fleischhauerstraße 20 und Koberg 3. Sollte es ein Zufall sein, dass auch der Grundriss des auf Hundestraße 13/15 rekonstruierbaren hölzernen Hallenhauses etwa 12m tief ist? Da mit ausgesuchten Eichenbalken aber eine Haustiefe von etwa 12 m auch für Traufenhäuser erzielbar ist, sind keine eindeutigen Schlussfolgerungen auf die Gebäudestellung nur aus dieser Haustiefe möglich.

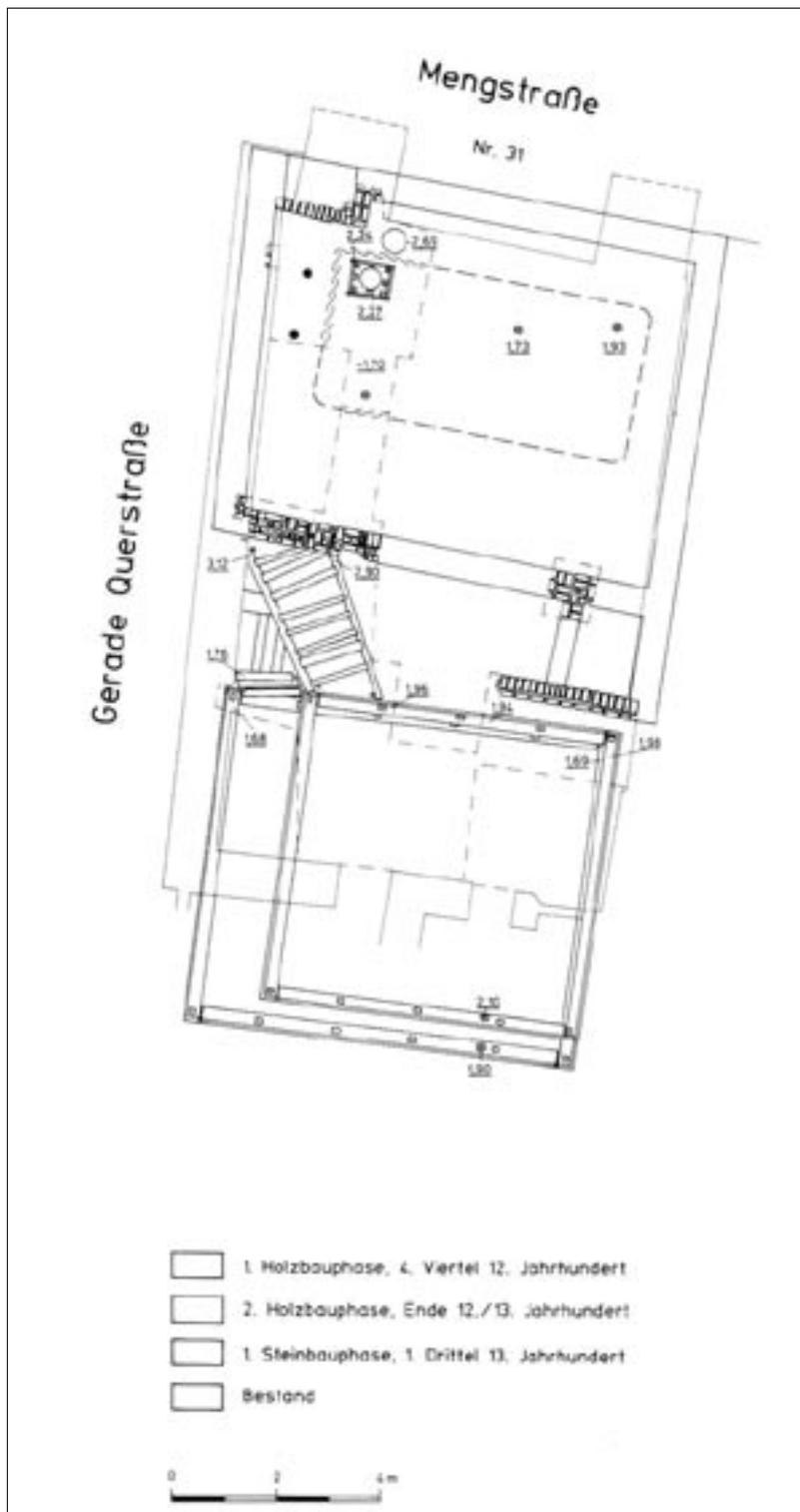


Abb. 5: Lübeck, Mengstraße 31: In den ersten beiden Bauphasen lagen hölzerne unterkellerte und mutmaßlich quergestellte »Kammern« hinter unbekanntem Vorderhäusern oder Vorhöfen, ehe um 1230/40 mit der ersten Steinbauphase ein im vorderen Bereich unterkellertes kurzes Giebelhaus straßenbündig errichtet wurde – etwa zeitgleich mit der Aufnahme des Baufluchtgebots in das lübische Recht.

verhindern, sondern zugleich einen Anbau der Hauptgebäude an die Straßenflucht erzwingen sollte. Einfassung des städtischen Straßenraums durch Häuserfronten bzw. Verdrängung von Vorhöfen dörflichen oder frühstädtischen Charakters wäre dann ein weiteres städtebauliches Ziel dieses Statuts gewesen, das durchaus auch König Christoph im Jahre 1255 bei der Bewidmung Revals im Auge gehabt haben mag.

Was das lübische Recht demnach eine städtebauliche Gesetzgebung? Den Beweis, dass ihm über Friedewahrung und Schadensprävention hinaus eine städtebauliche Gestaltungsabsicht innewohnte, können wir letztlich nicht erbringen. In über 600 Jahren Gültigkeit hat es aber

*Fazit*

die städtebauliche Gestalt der »lübischen« Ostseestädte wesentlich mitgeprägt. Dabei sind im Verlaufe des innovativen 13. Jahrhunderts mehrere Ziele auszumachen:

- Definition des öffentlichen Raums, dadurch
- Schaffung von Raumwänden;
- Schadensprävention;
- Lastenausgleich, insbesondere zur
- Förderung von Steinbau und
- Giebelständigkeit.

Normenkonformität der Häuser und demonstrative Abweichung wurden ebenso zu Erkennungszeichen der rechtlichen Stellung ihrer Eigentümer wie Kleidung und anderes öffentliches Gebaren ihrer sozialen. Schon seit dem ausgehenden 13. Jahrhundert allerdings stieß derart normierende Baurechtssetzung auf Widerstand, an ihre Stelle trat vor allem

- Konservierung der nachbarrechtlichen Verhältnisse in den Vordergrund. Erst im ausgehenden Mittelalter kommt, und nur in einem einzigen Fall, auch
- »Schicklichkeit« von Neubauten zur Sprache.

Dipl. Ing. Jens Christian Holst  
Oetjendorfer Landstraße 37, D-22955 Hoisdorf  
jenschristian.holst@web.de

#### *Abbildungsnachweis*

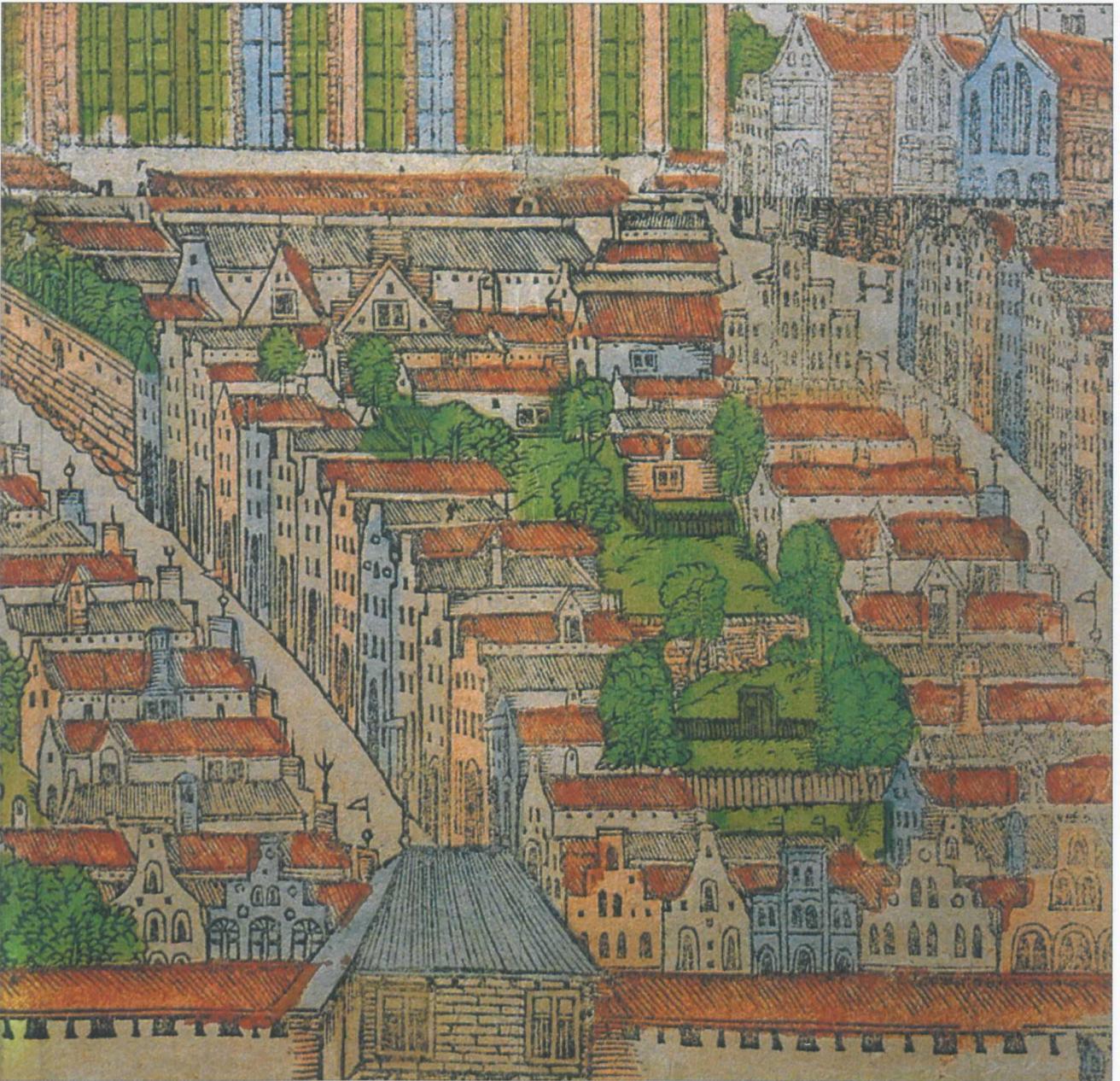
Abb. 1 und 2: Zeichnung Michael Scheffel

Abb. 3: Zeichnung Verfasser

Abb. 4: Mührenberg, Doris: Archäologische und baugeschichtliche Untersuchungen im Handwerker-viertel zu Lübeck, Befunde Hundestraße 9–17; in: Lübecker Schriften zur Archäologie und Kulturgeschichte 16, 1989, 233–290, hier Abb. 3

Abb. 5: Schallies, Ingrid: Neue Befunde hochmittelalterlicher Holzbauten im Lübecker Gründungs-viertel; in: Archäologisches Korrespondenzblatt 29, 1999, 125–139

Farbtafel 25: Germanisches Nationalmuseum Nürnberg



Elias Diebel, Stadtansicht von Lübeck 1551/52: Durchlaufende Baufluchten, geschlossene Bebauung und der flächige Fassadencharakter der Lübecker Häuser wurden von Elias Diebel ebenso deutlich hervorgehoben, wie er die Giebelständigkeit als vorherrschendes Prinzip betonte. So ignorierte er die tatsächlich vorhandenen Traufenhäuser in der Hundestraße (links) und stellte hinter die Wakenitzmauer (vorne) gar Serien von erfundenen Giebeln. Damit entsprach seine Idealisierung den Intentionen der bereits über drei Jahrhunderte alten lübischen Baurechtsnormen.