

Auf der Suche nach der geplanten Stadt

Untersuchungen zum Grundstücksnetz der Altstadt und Neustadt Brandenburg

Joachim Müller

Einleitung Die Doppelstadt Brandenburg an der Havel ist eine der erfolgreichsten Stadtgründungen des Landesausbaus östlich der Elbe. Bald nach der deutschen Machtübernahme 1150/57 bildeten sich hier bei der ehemaligen slawischen Burg zwei Städte, die das ganze Mittelalter hindurch selbstständig waren: die Altstadt und die Neustadt Brandenburg.¹

Für beide Stadtkerne war lange Zeit die Frage umstritten, ob es sich um Stadtgründungen und planmäßige Stadtanlagen handelt oder ob die Städte sich schrittweise aus vorhandenen älteren Vorgängersiedlungen entwickelt haben. Nachrichten über Stadtgründung, Lokation und Parzellierung fehlen vollständig.

Noch 1995 haben wir uns – unter dem Eindruck neu gefundener deutschzeitlicher Vorgängersiedlungen des 12. Jahrhunderts – für eine schrittweise Entstehung der Neustadt ausgesprochen (Dalitz/Müller 1998). Zahlreiche archäologische Untersuchungen in der Altstadt und der Neustadt Brandenburg haben aber in der Zwischenzeit erkennen lassen, dass beide Städte weit stärker planmäßig und einheitlich angelegt sind als dies bisher stets angenommen worden war.

Altstadt Für die verwickelte frühe Geschichte der Altstadt bilden die recht spärlichen und von der Forschung immer wieder neu interpretierten schriftlichen Quellen nach wie vor die Grundlage: Ausgangspunkt der nachmaligen Stadt ist die Siedlung *parduin*, die um 1147 erstmals erwähnt wurde, als hier ein Prämonstratenser-Konvent an der damals schon bestehenden Kirche St. Gotthardt angesiedelt wurde. Der niederdeutsche Name lässt auf eine Händlersiedlung schließen, die als Vorburgsiedlung auf die slawische Burg am gegenüberliegenden Flussufer bezogen war. Nach der Übernahme der Burg in deutsche Hände 1150/57 setzte bald der Ausbau zur deutschen Rechtsstadt ein, in den Quellen ist ab 1170 von »*civitas*« *parduin* die Rede. Als treibende Kraft des städtischen Ausbaus von *parduin* hat die historische Forschung den Burggrafen vermutet. Der doch recht unregelmäßige weit gedehnte Stadtgrundriss hatte dazu angeregt, hier die Spuren eines längeren Wachstumsprozesses zu suchen.

Der Überblick über die Grabungen im Straßenraum ergab aber, dass die wichtigsten Straßenkanten bereits mit dem Beginn der städtischen Besiedlung festgelegt haben. Unregelmäßigkeiten können weitgehend aus dem natürlichen Geländere relief erklärt werden. Das Straßennetz wird bestimmt von zwei sich innerhalb der Stadt kreuzenden Fernverkehrsstraßen, deren Verlauf durch den Flussübergang an der heutigen Jahrtausendbrücke und den zu umgehenden Marienberg von alters her festgelegt war. Dicht der Kreuzung liegt ein ehemals enorm großer Marktplatz. Die dezentrale Lage der Pfarrkirche und des Kirchhofes ergibt sich aus deren Übernahme von der Vorgängersiedlung *parduin*, die ansonsten ganz überprägt wurde (Müller 2003).

Berücksichtigt man die zwangsläufige Verschiebung auf Grund topografischer Gegebenheiten, so muss man also davon ausgehen, dass der Grundriss der Altstadt im wesentlichen Ergebnis einer systematischen Planung und einer einheitlichen Anlage ist.

Der »Plan«-Stadt scheint jedoch in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts eine kurze, vielleicht eine Generation dauernde Phase mit abweichender Bebauungsstruktur rund um den Altstädtischen Markt voranzugehen. Mit einer planmäßigen Anlage ist daher möglicherweise erst in den letzten Jahrzehnten des 12. Jahrhunderts zu rechnen.

¹ Dieser Beitrag ist die leicht erweiterte schriftliche Fassung eines Vortrages, der auf der Tagung des MOVA in Bamberg am 25. März 2003 gehalten wurde. Die Darstellung beruht auf zahlreichen, nur zum kleineren Teil publizierten Grabungsergebnissen, für die aber auf einen Einzelnachweis im Text verzichtet wurde. Die entsprechenden Originaldokumentationen und Funde befinden sich im Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bzw. im Amt für Stadtplanung und Denkmalschutz in Brandenburg an der Havel.

Eine Literaturliste findet sich im Anhang.

Hierauf wird noch zurückzukommen sein. Man hat es also wahrscheinlich nicht mit einer wesentlich älteren Struktur zu tun als in der Neustadt, was sich auch in der frappierenden Duplizität beider Städte zeigt.

Die Anfänge einer planmäßig angelegten Neustadt sind in den 1180er Jahren zu vermuten. Urheber der Stadtanlage ist wahrscheinlich Markgraf Otto, der die »*civitas*« 1196 an den Magdeburger Bischof Wichmann verpfändete. Wie schon für die Altstadt konstatiert, ist auch für die Neustadt festzuhalten, dass Haus- und typische Parzellenbefunde im Straßenraum fast vollständig fehlen. Hauptstraßen und Marktplatz müssen also vor einer Bebauung schon abgesteckt gewesen sein. In der Neustadt wurde dem recht unregelmäßigen natürlichen Relief mit viel Geschick ein mustergültig regelmäßiger Stadtgrundriss abgerungen. Bestehende kleine Vorgängersiedlungen wurden dabei beseitigt. Bestimmend für die Neustadt ist ein rechtwinkliges Kreuz aus Fernverkehrswegen. Diese sind, unter Umgehung vorhandener Feuchtsenken, auf den flachen Höhenzügen des etwas unregelmäßigen Talsandplateaus abgesteckt, der Kirchhof liegt an der einen, der ehemals sehr große rechteckige Marktplatz an der anderen Seite der Kreuzung (Müller 2003).

Bestandteil beider planmäßigen Stadtanlagen sind gezielte und aufwändige Maßnahmen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur, deren Fertigstellung sich aber über einen längeren Zeitraum hingezogen haben dürfte: der Grillendamm als Landverbindung der Altstadt zum Straße nach Spandau/Lebus, der Mühlendamm zwischen den Havelinseln zur Nutzung der Wasserkraft und als Verkehrsweg, schließlich der zur Umschiffung des Mühlenstaus notwendige Flutgraben.

Nimmt man eine planmäßige Absteckung der Straßen und Plätze an, so muss man auch davon ausgehen, dass im gleichen Zuge mindestens ein Teil der anliegenden Grundstücke an die bereits in den Vorgängersiedlungen ansässigen Bewohner und an eigens neu angeworbene Stadtbürger vergeben wurden (Abb.1).

Neustadt

*Das Parzellenraster:
Zur Methode der Untersuchung:*



Abb. 1: Brandenburg an der Havel, Neustadt. Blick durch die Hauptstraße in Richtung Katharinenkirche. Abfolge bürgerlicher Grundstücke unterschiedlichen Alters. Im Vordergrund die erst seit dem Spätmittelalter entstandenen Anwesen in der Vorstadt »Venedig« mit geschlossener Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts. Im Hintergrund Parzellen des 13. Jahrhunderts.

Beide Städte Brandenburg sind niemals durchgreifend zerstört oder in ihrer Struktur überprägt worden. Das Parzellenraster ist somit eine Primärquelle für die erste Stadtanlage, hat als solche aber in der stadtgeschichtlichen Forschung bisher erstaunlich wenig Beachtung gefunden. Einschlägige mittelalterliche Schriftquellen in Brandenburg fehlen leider gänzlich (Gründungsurkunde, Lokationsprozess, Stadtbücher zu Häusern, Parzellen, Bauvorschriften, Nachbarschaften etc.) Die folgenden Überlegungen stützen sich daher weit überwiegend auf eine Betrachtung des Grundstücksnetzes selbst, das – wie ich glaube – in seinem Grundgerüst auf die frühe Stadtanlage zurückgeht. Es soll im folgenden dahingehend untersucht werden, welche ursprünglichen Strukturen ablesbar sind. Hierzu müssen einige grundsätzliche Annahmen vorausgeschickt werden:

- a. Wichtiges Indiz einer von Anfang an zugrunde liegenden Stadtplanung sind die von einer Bebauung weitgehend freigehaltenen Straßenräume.
- b. Die Parzellenstruktur war in einem ersten Planungsvorgang mindestens teilweise angelegt oder vorgesehen. Diese Teile müssten sich stellenweise erkennen lassen.
- c. Die im Straßennetz nachvollziehbare außerordentlich großzügige Anlage des Stadtgrundrisses lässt auch auf eine eher großflächige Parzellierung schließen.
- d. Vorauszusetzen sind übliche Besitz- und Rechtsstrukturen, wie man sie aus anderen Städten kennt. Von der prinzipiellen Langlebigkeit von Eigentumsstrukturen und Grundstücksgrenzen darf man wohl ausgehen.
- e. Vermutet werden darf eine regelhafte und bei gleichwertigen Liegenschaften auch gleichartig-»gerechte« Aufteilung in der Frühzeit.
- f. Weitere Annahmen bleiben zu überprüfen, z. B. die eines festliegenden Rastermaßes und die Rechtwinkligkeit der Stücke.
- g. Man muss mit Beschränkungen und Unregelmäßigkeiten rechnen, die durch weiterbestehende Vorgängersiedlungen bedingt sind.

Für etliche größere innerstädtische Flächen vor allem in der Altstadt konnten in archäologischen Grabungen Einblicke in Bau- und Nutzungsstrukturen genommen werden. Erst durch diese, freilich nur punktuellen Grabungsergebnisse kann das vorhandene Netz der Grundstücke in Bezug auf Alter, Kontinuität und späterer Veränderung der Parzellen tatsächlich beurteilt werden. Einschränkend muss man hier jedoch anmerken, dass Parzellengrenzen im Grabungsbefund kaum jemals als deutliche Kante hervortreten. Sie erscheinen oft als 1–2 m breiter unscharfer Stratigrafie-Übergang. Hier ist man immer auf Rückschlüsse aus Baustrukturen angewiesen, die aber oft auch eine gewisse Unschärfe aufweisen, weil z. B. Traufgassen giebelständiger Häuser auf demselben Grundstück liegen (Farbtafel 18 und 19).

Grundlage der folgenden Parzellenbetrachtung ist der Plan der »Chur- und Hauptstadt Brandenburg« von G. Hedemann, des ältesten grundstücksscharfen Katasters, aus dem Jahre 1722/24. Er wurde zum Zwecke der gerechten Besteuerung der Grundstücksflächen erstellt, das heißt, er ist flächentreu, aber nicht unbedingt winkeltreu und verzichtet weitgehend auf die Eintragung einzelner Bauten. Er unterscheidet die Liegenschaften nach Steuerklassen. Das heutige Grundstücksnetz zeigt eine sehr weitgehende Übereinstimmung mit dem Zustand von 1722. Dies beleuchtet die lange Kontinuität und gestattet eine zuverlässige Entzerrung des historischen Planes auf den heutigen Kataster in einem GIS-System. Zu jeder Liegenschaft wurde ein Datensatz mit Kennwerten angelegt: Steuerklasse nach Hedemann, Fläche, straßenseitige Breite und größte Tiefe. Diese Daten wurden verschiedenen Abfragen unterworfen, die Ergebnisse als Karten dargestellt.

Der Versuch, aus dem bestehenden Grundstücksnetz ältere Zustände herauszulesen, ist nicht problemlos, schon weil das Grundstücksnetz in dieser ältesten bekannten Überlieferung bereits mehr als 500 Jahre der Entwicklung und Überformung hinter sich hat. Notwendig ist daher ein streng methodisches Vorgehen beim Ausfiltern der vermeintlich jüngeren Elemente.

Ausgeschieden werden Parzellen, die außerhalb der Stadtbefestigung liegen und folglich nicht der stadtbürgerlichen Sphäre angehören. Hierzu zählen die Kietze, auch wenn deren Anlage und vielleicht auch deren Grundstückszuschnitt durchaus noch dem späten 12. Jahrhundert entstammen dürften. Nicht betrachtet wird auch die erst ab etwa 1450 im ehemals sumpfigen Niederungstreifen vor der Neustadt angelegte Gewerbe-Vorstadt »Venedig«.

Ausgeschieden werden kirchliche Parzellen, die wenn sie nicht als Kirchenbuden ohnehin jüngeren Zuschnitts sind, in der Regel erkennbar aus der Reihung bürgerlicher Stücke herausfallen. Auch öffentliche Flächen werden im folgenden ausgeblendet, auch wenn diese teilweise durchaus auf bürgerliche Parzellen zu rekurrieren scheinen, zum Beispiel die Stadthöfe in der Altstadt und Neustadt.

Nach Stichproben an gut untersuchten Beispielen kann man guten Gewissens die Stücke ausscheiden, die mit ihrer Langseite an der Straße stehen oder quadratischen Grundriss aufweisen. Diese bei Hedemann angegebenen Flächen (vor allem die kleinsten unter ihnen) stellen entweder Einzelbauten dar und sind erst spät eingerichtet worden, oft auf ehemals öffentlichen Flächen (zum Beispiel Neustädtischer Markt 28). Nicht in Betracht gezogen werden auch stark schiefwinklige Grundstücke, die sich oft als spät abgesteckte Restflächen zwischen älteren Liegenschaften erweisen (zum Beispiel Neustädtischer Markt 27, Huckstraße).

Schon auf den ersten Blick fällt eine Konzentration großer Parzellen entlang der Hauptstraßen und Plätze auf, ebenso wie eine Abfolge kleiner Grundstücke an den kleinen Straßen und der Peripherie. Die Vermutung, dass letztere das Ergebnis späterer Nachparzellierungen sind, liegt nahe und ist auch in etlichen Fällen archäologisch erwiesen.

Betrachtet man die Parzellen bis ca. 150 qm Grundfläche, so zeigen sich meist verschiedene Arten von »Buden«, Hausparzellen fast ohne eigenen Hof. Soweit man dies, vor allem aus archäologischen Quellen, beurteilen kann, handelt es sich in der Regel um spätmittelalterliche oder frühneuzeitliche Anlagen. Typischerweise finden sich derartige Kleinstparzellen zum Beispiel als Kirchenbuden rings um die Kirchplätze (Kirchgasse 2–3 mit erhaltenen Fachwerkhausgerüsten der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts, am Katharinenkirchplatz und am Gotthardtkirchplatz)

Etliche der kleinsten Grundstücke, vor allem dann, wenn sie an den wichtigen Straßen und Plätzen liegen, sind erkennbar nachträglich aus größeren Parzellen ausgeklinkt worden. Denkbar wäre, dass dies in der Regel durch Abteilung kleinerer an der Straße gelegener Nebenhäuser (Steinstraße 58/59) oder die Überbauung breiterer Durchfahrtsgassen geschehen sein mag. Hier zeigt sich deutlich der nachträgliche Charakter des Zuschnitts, der Zeitpunkt der Trennung bleibt dabei fast immer im Dunkeln.

Vergleichbar winzige Grundstücke, aber in Nachbarschaft zu etwas größeren Flächen finden sich regelmäßig auch auf nachträglich »zuge wachsenen« Flächen des öffentlichen Raums, so an der Binnenbebauung des Neustädtischen Marktes. Die archäologische Grabung auf dem Markt hat gezeigt, dass hier eine weite offene Marktfläche mit wenig lockerer und unstrukturierter Bebauung um 1400 durch den massiven Neubau des Rathauses und platzflankierender Flügelbauten abgelöst wurde. Die Flügelbauten, wohl anfangs vermietete Kaufbuden im öffentlichen Besitz, wurden wohl seit dem 16. Jahrhundert aufgeteilt und in Privatbesitz überführt, der dann sukzessive bis ins 19. Jahrhundert hinein in die Platz- und

Kleinstparzellen

Straßenfläche wuchert. Das Ergebnis ist ein kleinparzellierter und äußerst dicht bebauter Block aus bürgerlichen Anwesen hinter dem Rathaus.

Ebenfalls auf einer ehemals öffentlichen Fläche entstand zu einem unbekanntem Zeitpunkt eine Reihe privateigener Verkaufsbuden zwischen Hauptstraße und Katharinen-Kirchhof.

Vergleichbare Prozesse sind auch für den Altstädtischen Markt anzunehmen. Hier entstand seit dem Spätmittelalter eine teilweise sehr kleinflächige inselartige Bebauung auf der südwestlichen Platzhälfte (heute: Am Huck, Huckstraße).

Ähnliche Prozesse der Nachverdichtung lassen sich vorwiegend an den Rändern der Stadt beobachten. Sie zeigen Merkmale einer planmäßigen Erschließung und können bei einer Größe von bis zu 300 qm vielleicht am treffendsten als »Kleinbürgerparzellen« bezeichnet werden. So ist die Wollenweberstraße (Neustadt) stadtmauerseitig von gleichartig kleinen Grundstücken gesäumt. Durch Grabung konnte festgestellt werden, dass diese auf der Innenseite des in die Niederung geschütteten (spät-)mittelalterlichen Stadtmauerwalls angelegt sind. Sicher kann man hier von einer planmäßigen Parzellierung sprechen. Die besondere Situation am Wall erklärt auch den abweichenden Zuschnitt der erst später aufgesiedelten stadseitigen Grundstücke der Wollenweberstraße. Hier lässt sich der Prozess der Nachparzellierung bis ins 20. Jahrhundert hinein weiter verfolgen.

Im Deutschen Dorf (Neustadt) erstreckt sich an der Stadtseite eine gleichmäßige Abfolge von ca. 20 kleinbürgerlichen, teilweise schiefwinkligen Parzellen mit Hof. Mehrere archäologische Untersuchungen haben hier keine Hinweise auf eine ältere Bebauung erbracht, so dass man wohl davon ausgehen darf, dass die Parzellierung erst im Zusammenhang mit den bestehenden zweigeschossigen Barockhäusern des 18. Jahrhunderts erfolgt ist.

Das Viertel um das Paulikloster (Neustadt) weist flächendeckend eine ähnlich kleinparzellierte Struktur auf. Der Grund dürfte sein, dass vermutlich als Grundausrüstung der planmäßig angelegten Stadt der Markgrafenhof des Stadtherrn gelegen hat. Nach der Umwandlung zum Dominikanerkloster erhielt dessen Umfeld wahrscheinlich erst seit dem ausgehenden Mittelalter eine städtische Parzellierung und Bebauung. So ist z. B. der »Temnitz« beiderseits von Kleingrundstücken eingefasst, die dort in offenbar regelhafter Anordnung aufeinanderfolgen. Grabungen auf Flächen südlich der Straße haben gezeigt, dass das Gelände erst nach massiver Aufschüttung nicht vor der frühen Neuzeit aufgesiedelt und bebaut wurde.

In der Altstadt wären als Straßen mit vergleichbarer Struktur und Grundstücksgröße die Klosterstraße oder die Kapellenstraße zu nennen. Für letztere ist in einer größerflächigen Grabung nachgewiesen, dass hier im 13. Jahrhundert nur einige Erdkeller an der Straße lagen, die wohl zu einer Rückbebauung der Großparzellen an der Mühlenortstraße gehört haben. Eine eigenständige Bebauung der Kapellenstraße ist nicht vor dem Spätmittelalter greifbar, eine geschlossene Häuserzeile – vielleicht sogar als Reihentypenhaus um 1700.

Ein weiterer typischer Vorgang, der im Spätmittelalter vor allem die Flussseite der Altstadt geprägt hat, ist die systematische Baulandgewinnung durch Aufschüttung über dem ehemaligen Ufer. In der Altstädtischen Fischerstraße ist eine Parzellierung und Bebauung schon seit der Mitte des 13. Jahrhunderts nachweisbar. Eine anfangs minimale Parzellengröße erklärt sich aus der mühevollen Planierung, die Grundstücke wurden aber seit dem späteren Mittelalter sukzessive aufgeschüttet und dadurch in die Havel hinein vergrößert. Besonders deutlich wird der Zusammenhang zwischen kleinen Grundstücken bis ca. 300 qm und Aufschüttungsbereichen, wenn man dem Grundstücksplan die archäologisch erfassten naturräumlichen Senken und alten Uferbereiche unterlegt.

Im Gegensatz zu Parzellen bis 300 qm, die offenbar zum großen Teil spät und oft im Zuge planmäßiger Verdichtung sind, erkennt man für die Parzellen zwischen 300 und 500 qm kein einheitliches Muster und keine markante Verteilung im Stadtbild.

Die Suche nach »mittelgroßen« Grundstücken zwischen 300 und 500 qm zeigt lediglich einen auffallenden Negativbefund an den Randbereichen der Stadt, wo diese fast völlig fehlen:

- rings ums Paulikloster (Neustädtische Heidestraße, Temnitz und Abtstraße),
- an den Stadträndern (wasserseitig: z. B. Altstädtische Große Heidestraße, Altstädtische Fischerstraße, Lindenstraße, Neustädtische Fischerstraße),
- an den Querschließungsstraßen (Paulinerstraße, Brüderstraße, Kirchgasse; bzw. Altstädtische Kleine Heidestraße, Schusterstraße, Altstädtische Wassertorstraße) mit Ausnahme der Großen Münzenstraße.

Auffallend auch das inhomogene Parzellenraster im Bereich der Bäckerstraße und der Altstädtischen Fischerstraße. Diese lassen sich auch auf keine Weise einem einheitlichen Raster zuweisen. Hier ist durch Grabungen in der Fischerstraße z. T. eine städtische Besiedlung für das mittlere 13. Jahrhundert greifbar bzw. eine Bürgerhausbebauung des 14./15. Jahrhunderts vorhanden. Dies könnte darauf hindeuten, dass schon zu dieser Zeit das Prinzip großmaschiger Parzellen verlassen wird (Farbtafel 20 und 21).

Umgekehrt findet man entlang der Hauptstraßen und Marktplätze Grundstücke unter 500 qm eher selten bzw. erkennt an den kleineren Zuschnitten meist deren nachträgliche Abspaltung von einer größeren Parzelle, zum Beispiel an Hand der geringen Grundstückstiefe. Dies ist ein deutliches Indiz für das höhere Alter großer Parzellen, bestätigt insofern die bereits formulierte Grundannahme und bedeutet daher keine Überraschung. In der Kartierung der Parzellen über 500 qm zeigt sich, dass diese durchweg mit ihrer Schmalseite auf die Straße bzw. auf den Marktplatz ausgerichtet sind, bei Eckgrundstücken ist die Schmalseite stets der ranghöheren Straße zugewandt.

Außerdem fällt auf, dass die großen (also die mutmaßlich alten) Grundstücke meist einigermaßen rechtwinklig zu den Straßenfluchten angeordnet sind. Eine Ausnahme hierzu zeigt sich nur bei stark gebogenen Straßenverläufen, z.B. in der Bäckerstraße, nahe der Mühlentorstraße. Um den Neustädtischen Markt in seiner alten riesigen Ausdehnung gibt es eine Reihe außerordentlich großer Parzellen. Weitere Liegenschaften über 1000 qm reihen sich entlang der Hauptstraße, der St.-Annen-Straße und der Steinstraße.

In der Steinstraße unterscheidet man deutlich ab der Linie Brüderstraße–Büttelstraße die Tendenz zu etwas schmaleren Zuschnitten. Hier ist unter Umständen – darauf deuten auch vereinzelte archäologische Beobachtungen hin – mit einer späteren Aufsiedlung zu rechnen.

An den Ecken zweier Straßenzüge lässt sich das Netz meist kaum noch auf einen Urzustand rekonstruieren. Vielmehr findet sich vor allem in der Neustadt häufig ein Konglomerat mehrerer, zur Ecke kleiner werdender Parzellen. Hier zeigt sich zweifellos eine spätere Tendenz, die den ursprünglichen Zustand überlagert. Wahrscheinlich bestanden an den prominenten Ecken des Straßennetzes ehemals übergroße Grundstücke. Darauf könnte der Grabungsbefund an der Ecke Steinstraße/St.-Annen-Straße (Müller 1996) oder ein durch Bauaufnahme bekannter Palas des 13. Jahrhunderts hindeuten, der auf einer stattlichen Parzelle zwischen Steinstraße und Katharinenkirche gestanden hat (Eichholz 1912, 183–186).

Die Tiefenerstreckung der Parzellen ist mitunter sehr verschieden. So reichen die Parzellen vom Neustädtischen Markt und der St.-Annen-

Parzellen zwischen 300 und 500 qm

Parzellen über 500 qm.

Straße teilweise über 100 m in den Binnenblock hinein. Als Erklärung bietet sich an, dass hier die rückwärtigen Teile ursprünglich wesentlich tiefer lagen – nachgewiesen ist dies hinter der St-Annen-Straße – und vielleicht gar nicht adäquat nutzbar waren. Grabungen haben in den rückwärtigen Bereichen dieser Parzellen immer nur schwache Nutzungsspuren gezeigt. Das doch immerhin sehr prominente Eckgrundstück Steinstraße/St.-Annen-Straße endet nach hinten sogar an einem natürlichen Gewässer von einigen hundert qm Grundfläche.

Auch zwischen Neustädtischer Heidestraße und Steinstraße erstreckt sich eine langgezogene Feuchtsenke, die eine natürliche rückwärtige Grenze für die Grundstücke an dieser Seite der Steinstraße bildete und die sich oft in den Bauschäden der Rückbebauung nachvollziehen lässt. Auch im südwestlichen Teil der Hauptstraße grenzen die Parzellen rückwärtig an eine tiefe Feuchtniederung, die den Binnenblock zwischen Hauptstraße, Kurstraße und Wollenweberstraße einnimmt.

Diese Beispiele zeigen, dass auch in den zentralen Bereichen längst nicht die gesamte spätere Stadtfläche aus bebaubarem Land bestand. Die Stadtplaner platzierten die Straßen, Plätze und die anliegenden Parzellen geschickt in der kleinräumig durchlöchernten Morphologie der Neustadtfläche. Möglicherweise besaßen zumindest die an eine Niederung oder Senke grenzenden Grundstücke anfangs gar keine definierte Hintergrenze, so dass sich die Eigentümer im Laufe der folgenden Jahrhunderte allmählich die rückwärtig angrenzenden Flächen erschließen konnten.

Die straßenseitige Breite der Grundstücke differiert stark (Farbtafel 22), auch wenn man versuchsweise die später ausgeklinkten Flächen dazurechnet. Selbst dort, wo sich regelmäßige Reihen gleichartiger großer Grundstücke finden (Parduin/Mühlentorstraße, Ritterstraße), zeigt die Kartierung von Stück zu Stück teilweise um mehrere Meter abweichende Straßenfronten. Hier liegt mit Sicherheit kein scharf vermessenes Grundstücksraster zu Grunde.

Der Kataster des Hedemann 1722 ist die erste Quelle für die Braugerechtigkeiten, die mit den Grundstücken verbunden waren. Das Braurecht begründet höhere Abgaben. Da nur größere Parzellen dieses Privileg besitzen, ist vermutet worden, dass seine Einführung auf mittelalterliche Zeit zurückgeht, der Zeitpunkt ist jedoch unklar. Derartige Rechte haften auch an Anwesen außerhalb der Stadtbefestigung, zum Beispiel in der Gewerbevorstadt Venedig, die erst dem 15. Jahrhundert entstammt ebenso wie auf den erst nachträglich privatisierten Flächen der Marktplätze. Das Merkmal des Brauprivilegs scheint also nicht unbedingt ein Indiz für besonders hohes Alter einer Parzelle zu sein. Offenbar wurde das Recht mindestens bis in die frühe Neuzeit hinein vergeben, wobei als Voraussetzung eine Grundstücksmindestgröße gegolten haben dürfte.

Eine frühstädtische Struktur in der Altstadt

Im Zentrum der Altstadt fällt eine Parzellenreihe von an der Südostseite des Marktes auf, die nicht dem üblichen Schema entspricht. Die Größe von weit über 1000 qm und die Breite der Straßenfront von deutlich mehr als 20 Metern bei fast quadratischem Zuschnitt unterscheiden sich markant von anderen Parzellen.

Bemerkenswert ist, dass gerade hier ein eindeutiger Befund für eine früheste Bebauung der Fläche archäologisch nachgewiesen ist (Farbtafel 23,1): Ein dreischiffiges Hallenlanghaus niedersächsischen Typs aus der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts lässt sich mit großer Wahrscheinlichkeit mit niederdeutschen Siedlern in Verbindung bringen und illustriert die Erstbesiedlung der Stadtfläche durch im Westen angeworbene Zuzügler. Gerade dieser Bau überschreitet die Grenze zwischen den beiden größten Grundstücken und liegt jeweils ungefähr zur Hälfte auf den Flächen Hedemann 250 und 251 (Farbtafel 23,2).

Weitere, das städtische Grundstücksraster negierende frühe Reste einfacher hölzerner Bauten sind auch auf der gegenüberliegenden Seite des Marktplatzes aufgedeckt worden. Es kann daher kaum einen Zweifel daran geben, dass um den Markt für die Dauer von vielleicht einer Generation eine andere Bau- und Nutzungsstruktur bestanden hat. Wegen des ländlichen Haustyps und reichlich vorhandener Pflugspuren ist eine mindestens teilweise landwirtschaftliche Orientierung der Bewohner wahrscheinlich. Das Gehöft aus der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts wurde als Struktur im Grundstücksraster der Altstadt übernommen und dürfte daher als Besitzstruktur noch bestanden haben, als die Absteckung der neuen Stadt vorgenommen wurde.

Dies beleuchtet zusätzlich den Prozess der frühen Stadtwerdung der Altstadt. Während man auf Grund der Nennungen in den Quellen für die *civitas parduin* von einem Beginn der Rechtsstadt ab etwa 1170 ausgehen darf, wird diese mit einigen niederdeutschen Siedlern bevölkerte »Vor«-Stadt (im chronologischen Sinne) einen eher dörflichen Gepräge besessen haben. Der planmäßige städtische Ausbau dürfte somit erst etwas später, vielleicht erst gegen 1200 eingesetzt haben und schuf eine städtische Straßen- und Parzellenstruktur – mehr oder weniger gleichzeitig mit dem systematischen Stadtausbau der Neustadt

Die Altstadt und die Neustadt Brandenburg sind Planstädte. Jede für sich ist in einem Zuge zu wesentlichen Teilen ihrer Grundstruktur geplant und angelegt worden. Es kann wahrscheinlich gemacht werden, dass beide Stadtanlagen entgegen der bisherigen Annahme mit nur geringem zeitlichen Abstand entstanden sein müssen. Die Analyse des Grundrisses zeigt für die Altstadt, dass bestehende Strukturen integriert wurden. Mit Sicherheit trifft dies auf die Gotthardtkirche zu, wahrscheinlich auch auf die bestehende Siedlung rund um den Altstädtischen Markt.

Die Stadtanlagen sind jedoch nicht auf dem »Reißbrett« entstanden. Der Brandenburger Stadtgrundriss zeigt keine Strukturen, deren Auftrag in irgendeiner Weise geometrische Kenntnisse erfordert hätte. Man findet weder mathematisch exakte Kreise noch rechte Winkel oder wiederkehrende Maße oder Zahlensysteme. Vielmehr scheinen vorhandene Fernstraßen und die zu Grunde liegende natürliche Morphologie erste Priorität bei der Führung der Straßen und Anlage der Plätze und Kirchhöfe besessen zu haben. Planmäßig ist dabei die Erstausrüstung mit allen Elementen, die zur Stadt gehören und die vermutliche Gleichzeitigkeit des Vorgangs. Planmäßig ist an diesem Vorgehen auch, dass wohl auch in Bereichen, die noch gar nicht aufgesiedelt wurden, bereits das Straßennetz in der Hauptsache festgelegt wurde.

Im Zweifel sollte man hier das Einfachste als das Wahrscheinlichste annehmen, nämlich, dass, vielleicht nach vorangegangener Rodung, die Straßen und Plätze durch einfaches Abschreiten festgelegt worden sind. Als Vermarkung werden einige Pflöcke oder mit dem Pflug gezogene Linien genügt haben.

Bei den Parzellen scheinen Absteckung, Anlage und Vergabe im Großen und Ganzen einer Ordnung zu gehorchen: Die Parzellen entstehen als tiefrechteckige Stücke, aufgereiht entlang der Hauptstraßen und am Marktplatz. Mit dieser Feststellung endet allerdings schon die Regelmäßigkeit der Parzellen. Sie unterscheiden sich markant in der Breite und der Tiefe. Selbst die Abschnitte mit dem scheinbar regelmäßigsten Grundstücksnetz zeigen charakteristische Schwankungen in der Breite der Straßenfronten und lassen sich keinesfalls auf ein einheitliches Raster zurückführen (Farbtafel 22).

Die Ungleichmäßigkeit der Parzellen ist geradezu überraschend, weil sie der Vorstellung von einer »gerechten« Verteilung direkt widerspricht. Hierfür gibt es mehrere denkbare Erklärungen, die sich gegenseitig nicht ausschließen:

Rückschlüsse auf Planungsvorgänge

1. Die nutzbare Tiefe der einzelnen Parzellen war nicht nur in Einzelfällen durch rückwärtig anstoßende Senken und Feuchtniederungen begrenzt, Tiefe und Fläche der Parzelle sind in diesen Fällen unregelmäßig.
2. Die straßenseitige Breite könnte entsprechend durch die verwertbare Tiefe der Parzelle bedingt sein (kürzere Parzellen sind eventuell breiter).
3. Es ist denkbar, dass die Seitenbegrenzungen anfänglich nicht genau festgelegt worden sind, dass sich also eine scharfe seitliche Begrenzung erst im Zuge einer sich verdichtenden Bebauung bildet. Man hatte eben reichlich Platz.
4. Denkbar ist eine schrittweise spontane Vergabe der Parzellen.

Es scheint sich auch anzudeuten, dass Eckparzellen größer sind als »Normal«-Parzellen (dies ist allerdings wegen späterer Veränderungen nur zu ahnen).

Ergebnis

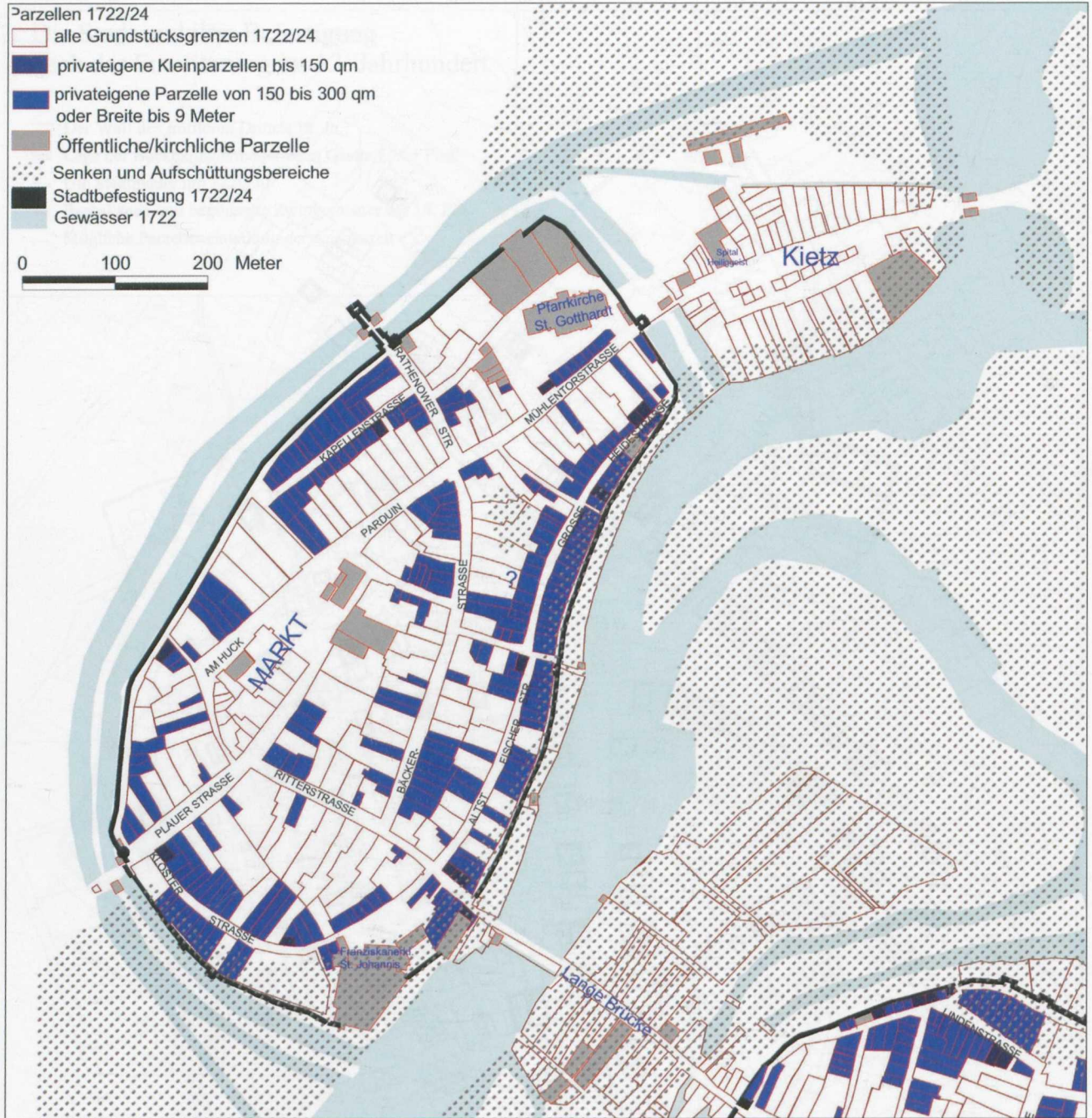
Als Ergebnis dieser Untersuchung darf man festhalten, dass die Stadt zunächst als »Skelett«-Struktur der Straßen angelegt wurde und dass eine Parzellierung entlang dieser Straßen erst im Laufe der Zeit erfolgt. Alle Parzellen sind dabei auf die jeweilige Hauptstraße bzw. auf den Platz orientiert. Eine intensive Nutzung und Bebauung war auf die straßen-nahen Bereiche beschränkt. Es ist nicht sicher, ob schon in der Zeit der ersten Stadtanlage die Rückseiten der Grundstücke überhaupt scharf abgegrenzt waren, wenn sie nicht ohnehin an einem natürlichen Hindernis endeten.

Trotz einer recht erfolgreichen Entwicklung beider Städte dürfte sich erst im Laufe von etlichen Jahrzehnten die außerordentlich großzügige Struktur entlang der Straßen gefüllt haben, ehe eine Nachverdichtung notwendig wurde.

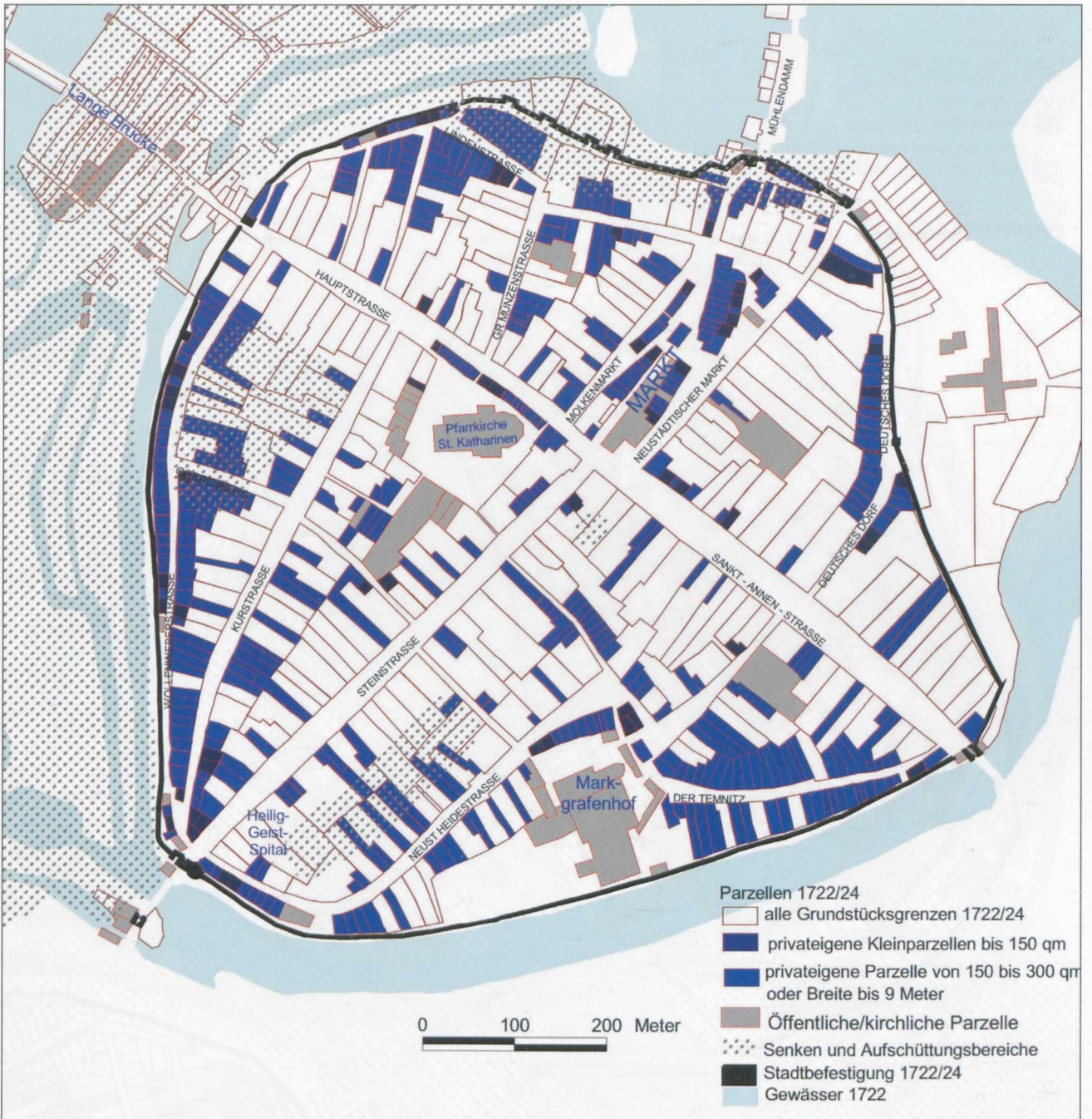
Die Untersuchung des Parzellenrasters hat unerwartet deutlich gezeigt, dass die spätmittelalterliche und neuzeitliche Verdichtung der Stadtstruktur in Kampagnen verläuft und dass hier auch systematische Planungsvorgänge zu Grunde liegen. Das muss weiter untersucht werden.

Literatur

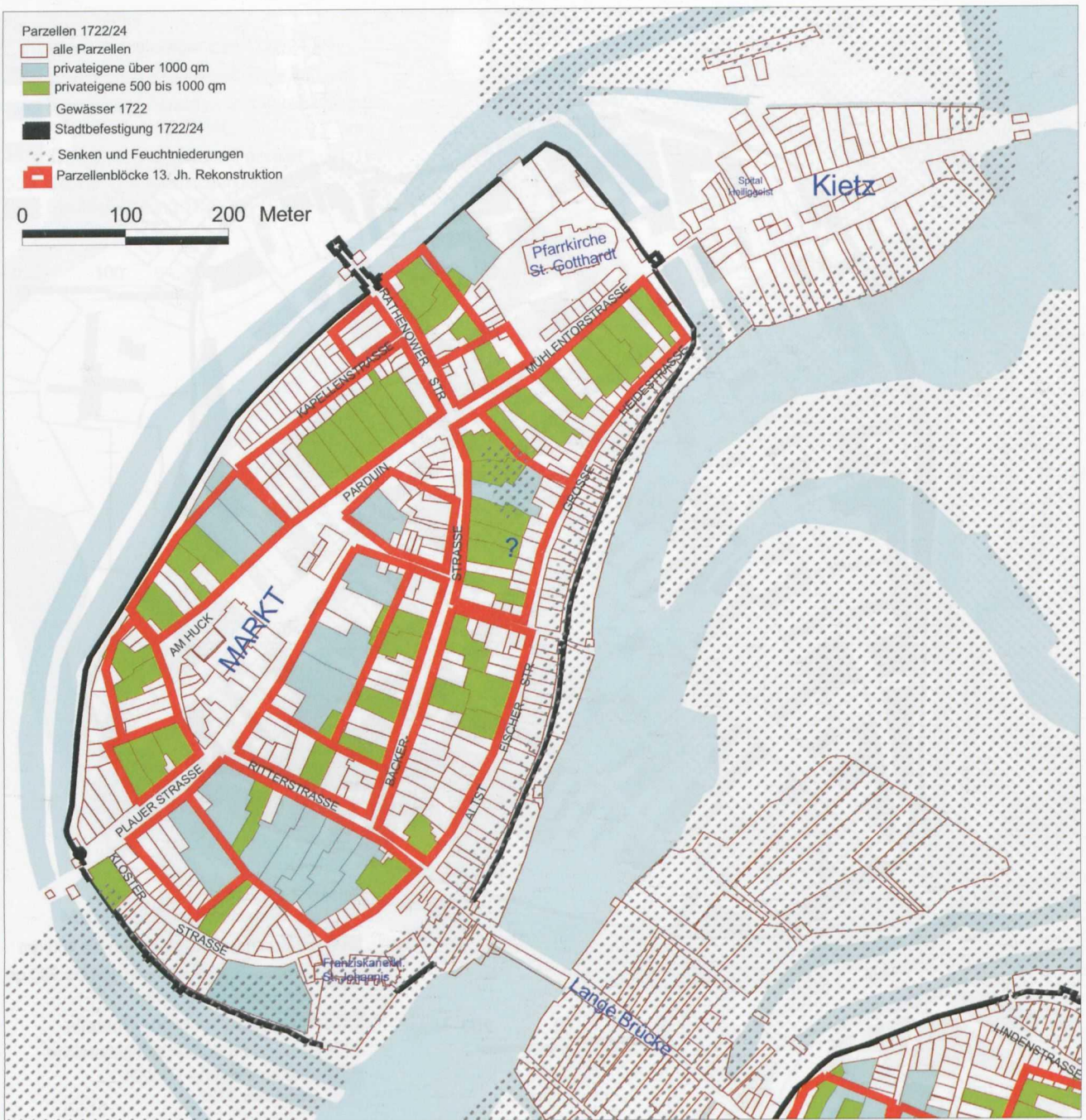
- Assing, Helmut: Neue Überlegungen zur Entstehung der Altstadt Brandenburg; in: Engel, Evamaria u. a. (Hrsg.): *Hansische Stadtgeschichte*. Weimar 1989, 15–28.
- Bodenschatz, Harald / Seifert, Carsten: *Stadtbaukunst in Brandenburg an der Havel. Vom Mittelalter bis zur Gegenwart*, Berlin 1992.
- Cante, Markus: *Stadt Brandenburg an der Havel, 1: Dominsel, Altstadt, Neustadt* (Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Brandenburg 1,1). Worms 1994.
- Dalitz, Stefan; Müller, Joachim: *Stadtarchäologie in der Neustadt Brandenburg an der Havel*; in: *Veröffentlichungen des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte* 31, 1997, 7–29.
- Eichholz, Paul: *Die Kunstdenkmäler von Stadt und Dom Brandenburg. Die Kunstdenkmäler der Provinz Brandenburg II, 3*, Berlin 1912.
- Müller, Joachim: *Brandenburg an der Havel. Das mittelalterliche Straßennetz der Altstadt und der Neustadt Brandenburg*; in: *Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit* 14, 2003, 97–106.
- ders.: *Der mittelalterliche Holzbau in der Stadt Brandenburg seit der Mitte des 12. Jahrhunderts. Ein vorläufiger Überblick anhand von Grabungsergebnissen*; in: *Zeitschrift für Archäologie des Mittelalters*, 27/28 1999/2000, 129–161.
- ders.: *750 Jahre Leben und Bauen auf zwei Parzellen der Altstadt. Die archäologische Untersuchung in der Altstädtischen Fischerstraße 5/6 in Brandenburg an der Havel*; in: *Lieb, Stefanie* (Hrsg.): *Form und Stil, Festschrift für Günther Binding zum 65. Geburtstag*. Darmstadt 2000, 194–201.
- Müller, Joachim/Specht, Michael: *Mittelalterliche und neuzeitliche Baustrukturen. Die Befunde der Grabung Altstädtische Fischerstraße 5–6, Stadt Brandenburg an der Havel*. In: *Veröffentlichungen des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte* 33, 2003, 127–178.
- Niemeyer, Wolfgang: *Die Befunde der Grabung Plauer Straße 11/12 in der Altstadt Brandenburg an der Havel*; in: *Veröffentlichungen des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte* 35, i. V.
- Schich, Winfried: *Zur Genese der Stadtanlage der Altstadt und Neustadt Brandenburg*; in: *ders.* (Hrsg.): *Beiträge zur Entstehung und Entwicklung der Stadt Brandenburg im Mittelalter*, Berlin / New York 1993, 51–96.
- ders.: *Die Herausbildung der mittelalterlichen Stadt in der Mark Brandenburg*; in: *Jäger, Helmut* (Hrsg.): *Stadtkernforschung (Städteforschung A 27)*. Köln/Wien 1987, 213–243.
- ders.: *Brandenburg (Havel)* (Deutscher Städteatlas, Lieferung V, Nr.2), Altenbeken 1993.
- Tschirch, Otto: *Geschichte der Chur- und Hauptstadt Brandenburg / Havel. Festschrift zur 1000-Jahrfeier, Brandenburg 1928/29*.



Altstadt Brandenburg an der Havel. Überlagerung aktueller Grundstücksgrenzen mit entzerrtem Grundstücksplan des Hedemann 1772/24. Markiert sind kleine privateigene Grundstücke bis 300 qm, bzw. Grundstücke mit einer straßenseitigen Breite von weniger als 9 m oder größerer Breite als Tiefe. Außerdem sind Feuchtsenken und Aufschüttungsbereiche eingetragen.



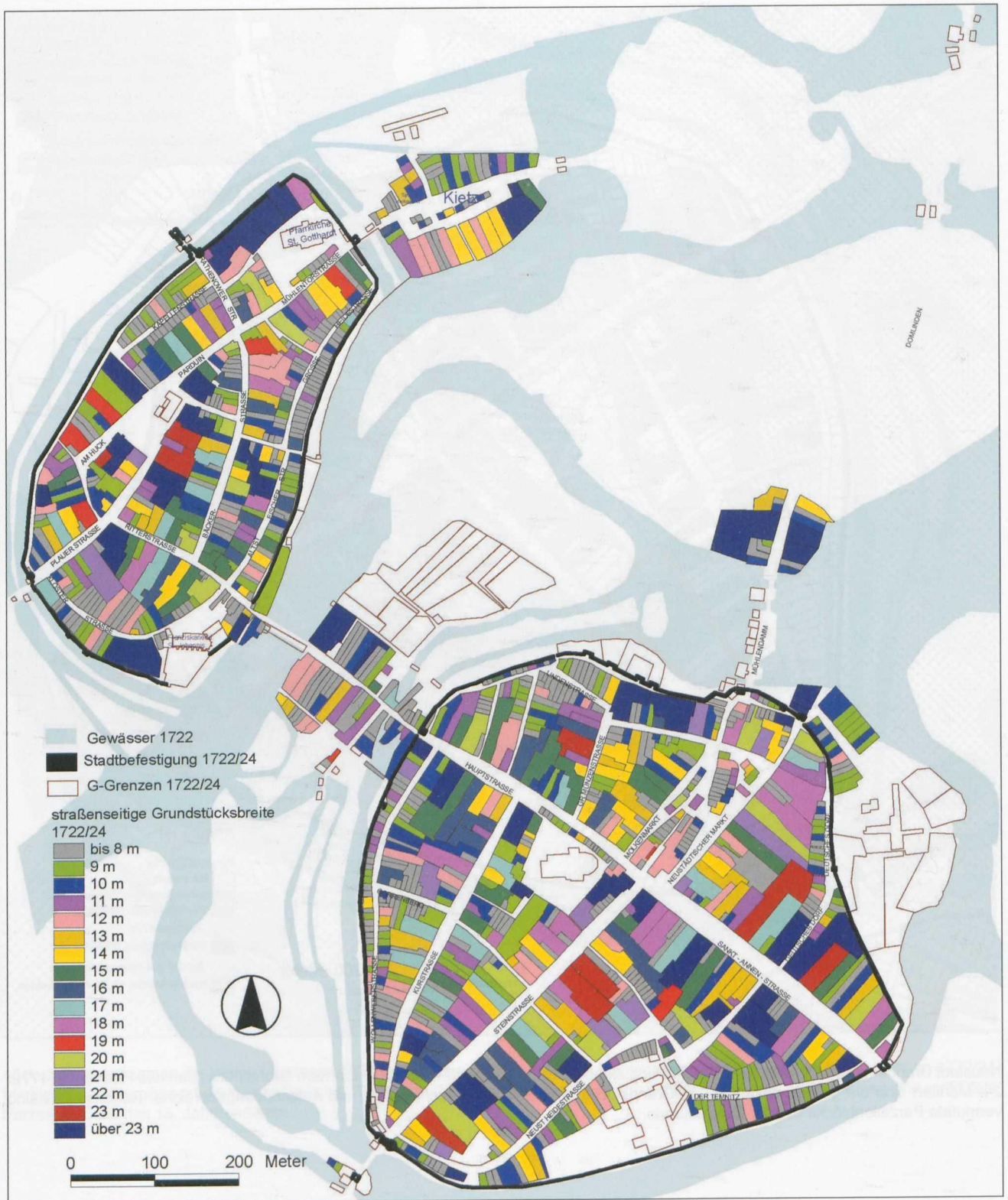
Neustadt Brandenburg an der Havel. Überlagerung aktueller Grundstücksgrenzen mit entzerrtem Grundstücksplan des Hedemann 1772/24. Markiert sind kleine privateigene Grundstücke bis 300 qm, bzw. Grundstücke mit einer straßenseitigen Breite von weniger als 9 m oder größerer Breite als Tiefe. Außerdem sind Feuchtsenken und Aufschüttungsbereiche eingetragen.



Altstadt Brandenburg an der Havel. Überlagerung aktueller Grundstücksgrenzen mit entzerrtem Grundstücksplan des Hedemann 1772/24. Markiert sind die großen privateigenen Grundstücke über 500 qm, Feuchtsenken und Aufschüttungsbereiche. Rekonstruiert sind vermutete Parzellenblöcke des 13. Jahrhunderts.



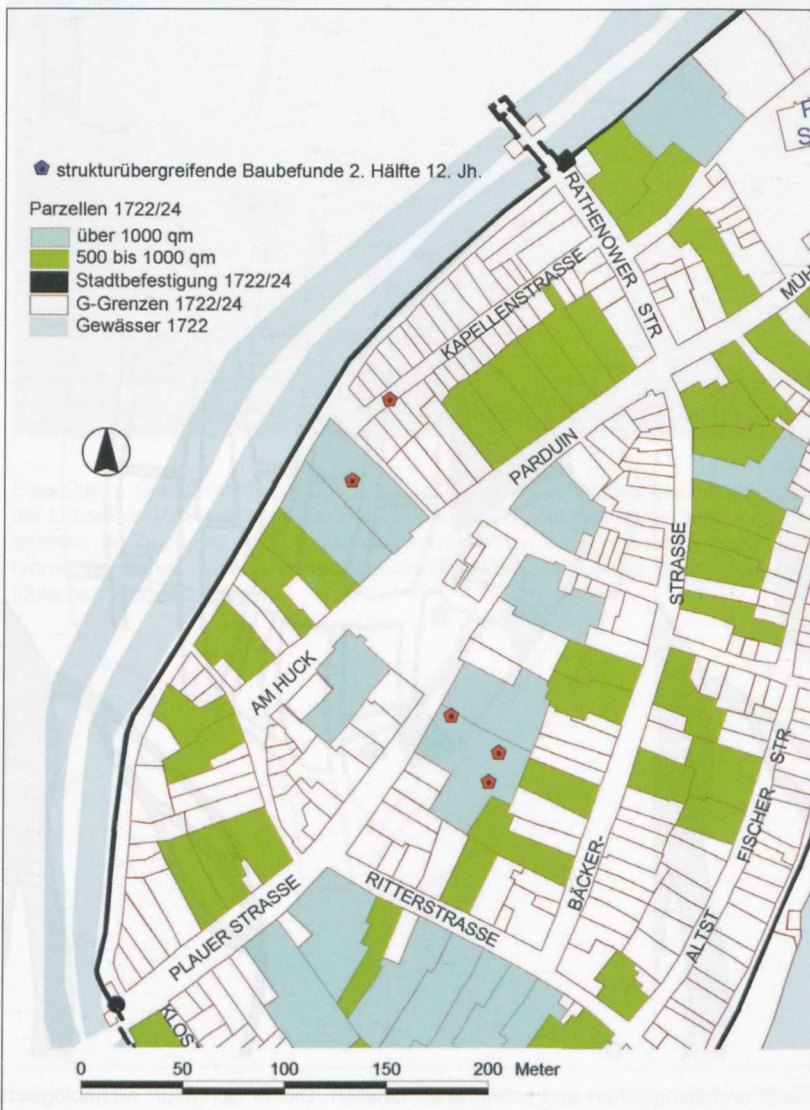
Neustadt Brandenburg an der Havel. Überlagerung aktueller Grundstücksgrenzen mit entzerrtem Grundstücksplan des Hedemann 1772/24. Markiert sind die großen privateigenen Grundstücke über 500 qm, Feuchtsenken und Aufschüttungsbereiche. Rekonstruiert sind vermutete Parzellenblöcke des 13. Jahrhunderts.



Altstadt und Neustadt Brandenburg. Parzellenstruktur 1722/24 mit farbiger Markierung der straßenseitigen Grundstücksbreiten. In der Kartierung wird deutlich, dass auch in den Bereichen mit scheinbar homogener Parzellenstruktur die Breite der Straßenfronten stark schwankt.



1: Altstadt Brandenburg an der Havel. Plan der Ausgrabung Plauer Straße 11/12 mit Eintragung der Parzellengrenzen und -nummern von 1722/24 sowie gehöftartiger Baustrukturen des 3. Drittels des 12. Jahrhunderts. Das Hauptgebäude ist ein dreischiffiges Hallenlanghaus niedersächsischen Typs, das über die nordöstliche Grundstücksgrenze hinwegreicht. Zahlreiche Nebengebäude sind meist nur fragmentarisch nachgewiesen (nach W. Niemeyer, im Druck)



2: Altstadt Brandenburg an der Havel, Parzellenstruktur rings um den Altstädtischen Markt. Überlagerung der aktuellen Grundstücksgrenzen mit dem entzerrten Grundstücksplan des Hedemann von 1722/24. Eingetragen sind die parzellen- bzw. strukturübergreifenden Baubefunde des 12. Jahrhunderts.