Zeitschrift: Zürcher Taschenbuch

Herausgeber: Gesellschaft zürcherischer Geschichtsfreunde

Band: 106 (1986)

Artikel: Der Rufinerhof bei Witikon : ein Beitrag zur Geschichte des Grossmünsterbesitzes und der Stadtwaldung am Zürich-/Adlisberg

Autor: Fortuna, Ursula

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-985234

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 05.07.2025

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

URSULA FORTUNA

Der Rufinerhof bei Witikon

Ein Beitrag zur Geschichte des Grossmünsterbesitzes und der Stadtwaldungen am Zürich-/Adlisberg

Am 2. August 1589 tätigten Bürgermeister und Rat der Stadt Zürich einen Kauf, der die Besitzverhältnisse zwischen Adlisberg, Witikon und Hirslanden erheblich veränderte. Verkäufer waren die drei Söhne des Uli Huber und die vier Söhne des Hans Huber, genannt Fenstermacher. Von ihnen erwarb die Stadt 90 Jucharten Holz in der Loren zwischen den bereits bestehenden Stadtwaldungen am Adlisberg, dem Dübendorfer Wald und dem Witikoner Gemeindegebiet[1]. Diese Holzmarch war bis dahin wertvollster Bestandteil des Rufinerhofes, den die Huber als Erblehen des Grossmünsterstiftes innehatten.

Der Rufinerhof setzte eine Reihe von Grosshöfen an den Hängen des Küsnachter- und Zollikerberges fort, auf die Christian Renfer in seinem Werk über die Bauernhäuser an Zürichsee und Knonauer Amt hinweist[2]. Während aber eine Anzahl dieser Höfe bis ins 19. Jahrhundert hinein als erkennbare Einheit weiterbestand oder rekonstruiert werden konnte, war der Rufinerhof bereits um die Mitte des 17. Jahrhunderts weitgehend vergessen. Seine Geschichte gibt einen Ausblick auf die Probleme landwirtschaftlichen Besitzes im Spätmittelalter und in der frühen Neuzeit.

Der Name Rufinen bezeichnet das Losbrechen und Herabstürzen von Gestein und Erde und das dabei entstehende Geräusch[3] und dürfte sich von den Steilhängen des Stöckentobels zwischen Adlisberg und Witikon/Eierbrecht herleiten. Die erste schriftliche Erwähnung ist aus dem 13. Jahrhundert bekannt: Ein H. de Ruvinon war am 15. September 1229 (wahrscheinlicher 1243) Geschworener in einem

---

[1] STAZ C I 922

[2] Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Band I: Christian Renfer, Zürichsee und Knonauer Amt, Basel 1982, S. 151 f.

[3] Schweiz. Idiotikon 6, Sp. 673 ff.

Rechtsstreit zwischen dem St. Martinskloster am Zürichberg und den Bauern von Witikon über die Waldnutzung am Adlisberg[4].

Nachrichten aus dem 14. Jahrhundert deuten darauf hin, dass die Flur Rufinen zunehmend bebaut wurde: Am 1. Januar 1303 verkaufte der Kaplan des Jodokusaltares im Fraumünster dem Propst des Martinsklosters «quasdam frutices sitas in Ruvinon» (in Rufinen gelegenes Buschwerk), weil dieses für den Altar nutzlos und unbrauchbar sei. Die Äbtissin genehmigte den Verkauf und verlieh das Buschwerk dem Martinskloster[5]. Von Eigentums- oder Lehensrechten des Fraumünsters oder des Martinsklosters an Rufinen hört man späterhin jedoch nichts mehr.

Zur gleichen Zeit bezog das Grossmünster bereits Abgaben von Rufinen. Wie aus einem 1293–94 aufgezeichneten Rodel hervorgeht, leisteten 6 Zinser insgesamt 10 1/2 Mütt Kernen. Davon lag ein halber Mütt auf unbebautem Land («ager incultus»)[6]. Spätere Zinslisten sind aus den dreissiger und vierziger Jahres des 14. Jahrhunderts[7] und von etwa 1426[8] bekannt. Von einem «ager incultus» ist darin nicht mehr die Rede.

Zwischen dem Ende des 13. Jahrhunderts und den 1330er Jahren blieb der Kernenzins nahezu unverändert, doch gesellten sich noch Vesen- und Haferzinse dazu – laut dem Kelleramtsurbar von 1335 je 1 Malter. Um 1426 war der Kernenzins auf 7 3/4 Mütt gesunken. Die Vesen- und Haferzinsen betrugen 15 1/2 bzw. 18 1/2 Viertel

Die Gruppen der Zinser variierten stark. Von den sechs Namen, die im Rodel von 1293–94 enthalten sind, taucht 40 Jahre später nur noch einer (Ungestůme) auf. Die Zinser der 1330er Jahre sind um 1426 bis auf einen (Vellander) sämtlich verschwunden. Auch ihre Anzahl wechselte. Am Ende des 13. Jahrhunderts waren es sechs, die Statutenbücher nennen 11, das fast gleichzeitig entstandene Kelleramtsurbar 7 Namen; 1426 waren es gleichfalls 7 Zinser. Sie stammten meistenteils aus der engeren und weiteren Nachbarschaft – von Hirslanden, Hottingen, Allenwinden und Witikon. Nur im Kelleramtsurbar von 1335 ist zweimal die Bezeichnung «ab Rufinen» bzw. «ze

---

4 ZUB I, Nr. 449
5 ZUB VII, Nr. 2675
6 Urbare und Rödel der Stadt und Landschaft Zürich, S. 119
7 STAZ G I 135, Kelleramtsurbar 1335, fol. 17. Statutenbücher des Grossmünsters 1346, S. 223
8 STAZ G I 136, Zinsbuch des Kelleramtes 1426, fol. 24

Rufinen» eingetragen. Gelegentlich waren auch Stadtbürger unter den Zinsern zu finden: 1293/94 der Magister R. und die Söhne des Magisters H., in den Statutenbüchern Johannes Manesse und um 1426 die Netstaler. Jedoch besassen sie nie einen massgeblichen Anteil an den Rufinergütern.

Von den Zinseinnahmen ging ein kleiner Posten von 3/4 Mütt Kernen an die Pfrund des Katharinenaltares, und mit knapp der Hälfte wurden 1 1/2 Chorherrenfrechten dotiert[9] [10]. Der Rest verblieb dem Kelleramt des Grossmünsters.

Dass die Zinsen zu Rufinen von einem Hof (curtis) geleistet wurden, ist erstmals in den Statutenbüchern des Grossmünsters vermerkt[11]. Die älteste Nachricht von einer Verleihung dieses Hofes stammt jedoch erst aus der Zeit des Alten Zürichkrieges, von 1439[12]. An die Stelle der vielen Zinser traten jetzt die Brüder Cůni und Bärtschi Ochsner von Witikon. Die Zinse hingegen blieben gegenüber 1426 unverändert. Wahrscheinlich wurde der Hof bereits damals als Erblehen vergeben. Bei einem solchen war die Leihe von unbeschränkter Dauer. Das Lehen wurde auf die Kinder vererbt und konnte mit Einwilligung des Lehensherrn auch verkauft werden.

Zwei Bestimmungen sind an dem Lehensvertrag von 1439 besonders bemerkenswert: Erstens mussten die Lehensleute für die ersten drei Jahre keine Vesen- und Haferzinse entrichten, zweitens sollten sie 10 Gulden Abzug zahlen, «wenn sy oder ir erben von dem (hof) absy wend gan». Mit diesen Massnahmen sollte ein kontinuierlicher Anbau und Ertrag gesichert werden.

Acht Jahre später, 1448, wurde jedoch bereits eine neue Lehensvereinbarung getroffen, diesmal mit drei Lehensleuten von Hirslanden. Statt der bisherigen Getreidezinse wurde erstmals ein Geldzins von 20 Pfund Pfennigen erhoben. An die Stelle der Zinsreduktion für die ersten drei Jahre und des Abzugsgeldes traten zwei andere Bedingungen: Der Hof durfte nur in drei Teile geteilt und ohne Wissen der Grossmünsterverwaltung in seinem Bestand nicht verändert werden. Ferner mussten die Lehensleute auf eigene Kosten («ane der gena(nn)ten herren costen und schaden») eine Scheune von 12 Stüden erbauen. Bei Zuwiderhandlung konnte der Lehensherr die Lehensleute

---

[9] Frecht = Abgabe an Getreide. Hier Getreideanteil eines Pfrundeinkommens
[10] Statutenbücher S. 138
[11] Statutenbücher S. 223
[12] STAZ G I 137, Zinsbuch des Kelleramtes 1439, fol. 23

«nöten, anlangen und triben mit geistlichen ald weltlichen gerichten oder in ander weg, wie inen eben ist»[13].

Die Namen der Lehensleute sind seit der Mitte des 15. Jahrhunderts bekannt[14]. Soweit feststellbar, waren sie in Hirslanden ansässig, also nicht in unmittelbarer Nähe der Hofgüter. Die Dreiteilung des Hofes konnte durchwegs aufrechterhalten werden. Alle Teile wurden seit etwa 1465 zumeist durch Erbschaft weitergegeben, bis zwischen 1536 und 1548 ein Uli Huber an der Eierbrecht den ganzen Hof durch Kauf in seiner Hand vereinigen konnte. Nach dessen Tod um 1552 zerfiel er jedoch wieder; zwei Drittel verblieben bei seinen Nachkommen, ein Drittel ging etwa 30 Jahre lang von Hand zu Hand. 1589 waren wiederum sieben Brüder und Vettern Huber im Besitz des ganzen Hofes. Die 90 Jucharten Holzmarch in der Loren blieben die ganze Zeit hindurch unverteilt und wurden durch alle Hofbesitzer gemeinsam genutzt.

Vorgänge aus dem Jahre 1558 zeigen allerdings, dass die Beschränkung auf drei Teile nicht immer ohne Eingreifen der Stiftsverwaltung und der Behörden durchgesetzt werden konnte: Damals fragte der Mitbesitzer Isaak Huber zunächst, ob er seinen Drittel des Rufinerhofes in einzelnen Stücken verkaufen dürfe. Als ihm dies nicht bewilligt wurde, stellte er den Antrag, die bisher gemeinsam bewirtschaftete Holzmarch aufzuteilen, damit er seinen Hofteil samt dem dazugehörenden Wald als Ganzes verkaufen könne. Auch dies lehnte die Grossmünsterverwaltung ab, und der Rat der Stadt schützte ihren Standpunkt. Nur den Hofteil einschliesslich das Miteigentum an der Holzmarch durfte Isaak Huber verkaufen[15].

Der Umfang des Rufinerhofes lässt sich aus Beschreibungen des späten 15. und des 16. Jahrhunderts rekonstruieren: Demnach bestand er 1492 aus 65 Jucharten Ackerland in 16 Parzellen, ca. 20 Mannwerk Wiesen in 11 Parzellen und 1½ Jucharten Wald. Dazu kamen die 90 Jucharten Holzmarch in der Loren[16]. 1581 hatte er einen etwas grösseren Umfang, nämlich, abgesehen von der Holzmarch, 85

---

[13] STAZ C I 916

[14] STAZ G II, Rechnungsbücher des Kelleramtes, des Studentenamtes und des Schenkhofamtes

[15] STAZ G I 22, Acta der Herren Pflägeren und Anwälten des Capitels zum Grossen Münster 1555-1572, fol. 54 und 56 sowie C I 920

[16] STAZ G I 105, Beschreibung aller Stiftsbesitzungen 1492, fol. 175 f.

Jucharten Ackerland in 10 und 22 Mannwerk Wiesen in 15 Parzellen, dazu 3 Jucharten Holz und Weide[17].

Die Lage lässt sich aus den Verkaufs- und Nachwährschaftsbriefen von 1589 sowie aus einer Urkunde von 1503[18] erschliessen. Demnach erstreckte sich die Feld- und Wiesenflur von der Senke zwischen Witikon und dem Lorenkopf bis hinunter zur Eierbrecht und vom Stöckentobel bis an die Strasse Hirslanden–Witikon–Pfaffhausen. Bezeichnungen wie «Hinder Zelg», «Vordere Zelg», «Zelg vor dem hus und hofstatt», «Zelg ob dem Baumgarten» deuten auf ein eigenes Zelgensystem hin.

Obschon bei der Höhenlage von 500–600 Metern eher ein Viehzüchterhof zu erwarten gewesen wäre, weisen das Verhältnis von ca. 30 % Wiesen auf 70 % Ackerland sowie die bis 1448 erhobenen Getreidezinse auf einen Ackerbauerhof hin. Während des 16. Jahrhunderts verringerte sich der Anteil an Wiesland noch.

Verschiedene Bemerkungen deuten darauf hin, dass am Ende des 15. Jahrhunderts die Nutzung einzelner Parzellen schwankte. Beim Ackerland waren 16 Jucharten «nützit anders denn weid und studen», und zu einem 10 Jucharten grossen Stück ist notiert: «die man ouch buwen mag»[19]. 90 Jahre später fehlen solche Vermerke beim Ackerland. Hingegen steht bei 3 Mannwerk Wiesland: «etwan ouch ein teil gebouwen»[20]. Es bestand also die Tendenz, das Ackerland auszuweiten. In die gleiche Richtung geht auch eine Nachricht von 1457, wonach die Lehensleute des Rufinerhofes eine Ägerte in die Lore gelegt und gegen einen Geldzins verliehen hatten[21].

Die Parzellengrösse variierte je nach der Nutzung: Beim Ackerland gab es 1492 vier Stücke (25 %) zwischen 6 und 16 Jucharten, ebensoviele von höchstens 1 Juchart und acht (also 50 %) zwischen 1 bis 6 Jucharten Grösse. Die Wiesen waren erheblich mehr verstückelt: Nur zwei Parzellen hatten eine Ausdehnung von 7 bzw. 3 Mannwerk. Die übrigen neun (81 %) waren nur je 1/2 bis 1 1/2 Mannwerk gross[22].

---

[17] STAZ G I 148, Kammeramtsurbar, S. 187

[18] STAZ C I 922
STAZ G I 154, Auszug des Studentenamtsurbars, S. 131

[19] s. Anm. 16

[20] s. Anm. 17

[21] STAZ G I 140, Kelleramtsurbar 1541, fol. 45

[22] 1 Juchart Ackerland = ca. 32,7 Aren
1 Mannwerk Wiesland ca. = 29,1 Aren
1 Juchart Wald = ca. 36,3 Aren
nach Anne-Marie Dubler, Masse und Gewichte, Luzern 1975

Bis 1581 hatte sich das Ackerland stärker konzentriert. Dies dürfte auf die Zusammenfassung des Hofes in der Hand des Uli Huber und eine Neuaufteilung unter seinen Nachkommen zurückzuführen sein. 50 % aller Parzellen waren jetzt grösser als 5 Jucharten; zu jedem Hofteil gehörte sogar eine beieinanderliegende Fläche von 20 Jucharten. Parzellen von einer Juchart und weniger gab es nur 3 (30 %). Beim Wiesland hingegen war die Situation unverändert: Die Maximalgrösse lag bei 3–3½ Mannwerk, und ca. 75 % aller Parzellen umfassten weniger als 2 Mannwerk.

Wie bereits erwähnt, waren die Zinser und Lehensleute des Rufinerhofes kaum je dort ansässig. Von einer Haushofstatt als Zentrum des Besitzes hören wir daher wenig. Die Hofbeschreibung von 1492 erwähnt eine «zelg vor dem hus und hofstat», und ein Schuldbrief von 1560 zählt unter anderem «drü mannw. wisen samt der scheur, ist ein haushofstat, in der Singen Baumgarten» (an der Strasse durch Unterwitikon) auf[23]. Die Huber, Besitzer seit 1536, hatten ihre eigenen Haushofstätten sowie weiteren, freien Grundbesitz an der Eierbrecht. Als sich ab 1560 in den Grossmünsterakten die Klagen über den schlechten Zustand des Rufinerhofes mehrten, wurde dieser mit dem Fehlen einer ordentlichen Behausung in Verbindung gebracht. Um 1565 notierten die Stiftsprotokolle beispielsweise, dass «der hoff Rufinen auf Wyticken gelegen, ... frävenlichen an den gůtteren geschwecht werde, die wyl kein behusung noch stulung darauff liege und alle nutzung darab gezogen und nüt widerumb in die gůtter gethan werde». Besonders der Drittel des Boller (auf den sich der Schuldbrief von 1560 bezieht) finde wegen allgemeiner Vernachlässigung kaum Interessenten, die ihn übernehmen wollten. Höchstens dann könne man ihn wieder vergeben, wenn der Bewerber die Erlaubnis erhalte, aus dem Holz des Rufinerhofes ein Haus zu bauen. Das war jedoch der springende Punkt. Nahm ein Teilhaber am Hof Bauholz aus den Waldungen, beanspruchten die übrigen Mitbesitzer eine ähnlich weitgehende Waldnutzung. Wurde ihnen diese nicht gestattet, stellten sie sich gegen einen Hausbau. Das Grossmünster seinerseits strebte immer danach, die Waldnutzung möglichst gering zu halten. Bereits 1448 waren ja die Lehensleute zum Bau einer Scheune auf eigene Kosten verpflichtet worden. Ähnlich beschloss die Stiftsverwaltung auch jetzt, «das mann gern vergunnen welle, ein haus darauff zů setzen, dem hoff und den gůtteren zů bestem und gůttem, so

[23] STAZ H I 598, Spannweidurbar 1699

fern dasselbig anderst wo har gekaufft und darauff gesetzt werde.» In diesem Fall war die Stiftsverwaltung bereit, dem Haus genügend Brennholz zuzuteilen[24].

1572 wurde erneut über den Rufinerhof verhandelt. Caspar Hüsli, seit 1566 Besitzer eines Hofteils, hatte diesen an einen Barthli Hensler verkauft. Dazu vermerkt das Stiftsprotokoll: «Barthli hatt vermeint, ein hus darauff zů bauwen, und was die schür zergangen». Der gewünschte Hausbau wurde jetzt von der Stiftspflege kategorisch verweigert; sie wollte ihn nur dann zulassen, wenn der ganze Hof wieder in eine Hand käme. Der Bau einer Scheune wurde freigestellt, jedoch auch wieder «one disses hoffs schaden», d. h. mit auswärts gekauftem Holz[25]. Unter diesen Bedingungen behielt Barthli Hensler seinen Hofanteil nur gerade ein Jahr lang.

Vielleicht erwog die Stiftspflege bereits 1572 die Auflösung des Hofes. Die Stadt Zürich war durch die Klosteraufhebungen der Reformationszeit in den Besitz ausgedehnter Waldungen an Zürich- und Adlisberg gekommen und suchte diese durch Neuankäufe laufend zu erweitern. Daher musste sie an der zusammenhängenden Holzmarch des Rufinerhofes Interesse haben, und sie erwarb den 90 Jucharten grossen Waldkomplex 1589 von den derzeitigen Inhabern, den Hubern an der Eierbrecht, um 2700 Pfund[26]. Die Verkäufer bezeichneten die Holzmarch im Kaufbrief als ihr «fryg, ledig, unverkhümbert eigen», abgesehen von den Grundpfandverschreibungen für verschiedene Darlehen, darunter 400 Pfund vom Grossmünster. Diese waren jedoch nichts anderes als der kapitalisierte Erblehenzins von 20 Pfund pro Jahr für den gesamten Rufinerhof. Die 400 Pfund wurden den Hubern vom Kaufpreis abgezogen, und die Stadt leistete dem Grossmünster fortan die Abgabe[27]. Damit gingen die Felder und Wiesen des Rufinerhofes in das freie Eigentum der bisherigen Lehensleute über, und der Hof verschwindet aus den Akten.

Überblickt man die Geschichte des Rufinerhofes, dann gewinnt man den Eindruck, dass die Flur Rufinen während des spätmittelalterlichen Landausbaues im 13. und frühen 14. Jahrhundert urbar gemacht oder wenigstens verstärkt genutzt wurde. Zufolge des Bevöl-

---

[24] STAZ G I 29, Stiftsprotokoll 1, S. 378
[25] ebenda, S. 594
[26] STAZ C I 922
[27] s. Anm. 14

kerungsrückgangs durch die Pestzüge und Kriegsversehrungen des 14. und 15. Jahrhunderts bestanden wohl Schwierigkeiten, eine intensive Nutzung aufrechtzuerhalten. Auch eine Klimaverschlechterung, die den Getreideanbau in dieser Höhenlage beeinflusste, machte sich vielleicht bemerkbar. Die neu auftretenden Vesen- und Haferzinse könnten darauf hindeuten.

Um die Mitte des 15. Jahrhunderts scheint eine Wende eingetreten zu sein. 1439 hatte das Grossmünster seinen Lehensleuten den Anfang mit einer Zinsreduktion erleichtert, verbunden mit dem Versuch, sie durch Erhebung eines Abzugsgeldes an den Hof zu binden. Bei der nächsten Verleihung, kaum 10 Jahre später, fiel beides weg. Stattdessen lag der Nachdruck auf dem Zusammenhalt des Hofes und seine Pflege durch die Lehensleute. Mit erneuter Rodungstätigkeit und Erweiterung des Ackerlandes im späten 15. und 16. Jahrhundert wurde wohl versucht, die Ertragslage des Hofes zu verbessern.

Auffallend ist die Bewirtschaftung durch nicht ansässige Lehensleute. Das Fehlen einer festen Haushofstatt steht wohl damit im Zusammenhang; doch ist das Verhältnis von Ursache und Wirkung unklar: kam der Hof wegen der andernorts wohnhaften Lehensleute nicht zu einer festen Haushofstatt oder war es umgekehrt? Jedenfalls dürfte der Mangel einer zum Hof gehörenden Behausung massgeblich zu seiner Auflösung beigetragen haben.

Während der letzten Jahre der Existenz des Rufinerhofes mutet die Haltung der Stiftspflege zwiespältig an: einerseits beklagte sie, dass der Hof ausgesogen und nichts darin investiert würde, andererseits lehnte sie es ab, mit der Unterstützung eines Hausbaus die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass sich eine Lehensfamilie dauernd niederlassen und mit dem Hof identifizieren konnte. Sie konzentrierte ihre Bemühungen darauf, das zugehörige Land und vor allem die Holzmarch zusammenzuhalten. Nachdem aber ein Hofteil zwischen 1559 und 1579 etwa sechsmal den Besitzer gewechselt hatte, war sie anscheinend der damit verbundenen Komplikationen müde und gerne bereit, den Hof in der beschriebenen Art zu liquidieren. Dazu mochte auch beitragen, dass ringsum viel freies Eigen lag, über das die Inhaber nach Belieben frei verfügen konnten. Lehensbesitz mit seiner eingeschränkten Verfügbarkeit war darum wohl schwer zu halten. Auch durfte sie von der Stadt die pünktliche Leistung der 20 Pfund Erblehenzins erwarten. Die materiellen Interessen des Grossmünsters blieben somit gewahrt, während es sich von der Mühe der Verwaltung entlasten konnte.