

An dieser Stelle wird nur ein allgemeiner Überblick über die Baubeteiligten bei der Ausführung einzelner Aufgaben gegeben. Die Unterordnung der Beteiligten zu den einzelnen Projektphasen bedeutet nicht, dass diese Gruppen innerhalb einer anderen Projektphase nicht vertreten sind. Es soll damit jedoch die besondere und in vielen Fällen unverzichtbare Rolle in diesem Zeitraum des Bauprojektes zum Ausdruck gebracht werden.

Im Abschn. 5.3 wird ausführlicher auf die einzelnen Gruppen der Aufgabenträger als die Anbieter von Leistungen am Baumarkt eingegangen.

2.1 Entscheidung zur Entstehung des Bauprojektes

2.1.1 Bauherren

Bauherren bzw. Investoren lassen sich in drei Grundkategorien differenzieren:

- private Institution (z. B. privater Haushalt, Kirche, Verein, Stiftung),
- gewerbliche Bauherren oder institutionelle Investoren (z. B. freies oder gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds, Versicherungen, sonstige gewerbliche Unternehmen),
- öffentlich-rechtliche Institution (Bund, Länder, Gemeinde, öffentliche Körperschaft sowie Sondervermögensträger).

Bei den öffentlich-rechtlichen Institutionen sind die öffentlichen Körperschaften die Bauherren, wie z. B. Gebietskörperschaften. Dabei ist die Zahl der öffentlichen Bauherren beachtlich. Alleine über 5500 Städte und Gemeinden sind im Deutschen Städtetag zusammengeschlossen und vertreten ca. 51 Mio. Einwohner. Jedoch sind die öffentlichen Bauinvestitionen über die drei Ebenen der Gebietskörperschaften nicht gleichmäßig ver-

teilt. Der größte Anteil an Bauinvestitionen wird von den Gemeinden und Gemeindeverbänden getragen und zwar häufig unter Beteiligungsfinanzierung von Bund und Ländern.

Bei den privaten Institutionen sind beispielsweise die Bauträgergesellschaften als Bauherrn einzuordnen. Der Bauträger verpflichtet sich im eigenen Namen, auf eigene Rechnung oder Rechnung des Erwerbers, auf eigenem oder einem Dritten gehörenden Grundstück ein Haus (oder eine Eigentumswohnung) zum Zwecke der Veräußerung zu errichten. Die Veräußerung kann vor Baubeginn, während der Bauzeit und nach Fertigstellung erfolgen. Dabei kann der Käufer vor Erstellung des Bauprojektes bestimmte Wünsche hinsichtlich der Ausgestaltung äußern.

Demgegenüber wird vom Baubetreuer auf dem Grundstück des Betreuten – d. h. des Bauherrn – ein Bauprojekt errichtet. Der Betreuer schließt im Namen des Bauherrn und mit Vollmacht des Bauherrn die Verträge mit den am Bau Beteiligten ab. Das Bauprojekt wird auf Rechnung des Bauherrn durchgeführt. Die Baubetreuung ist eine Dienstleistung für den Bauherrn.

Bei allen drei Gruppierungen ist grundsätzlich die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. der Verwertung und/oder der Vermietung gegeben.

2.1.2 Architekten, Fachingenieure und Sonderfachleute

Bereits bei der Entscheidung zur Entstehung eines Bauprojektes werden vom Bauherrn Architekten, Fachingenieure und u. U. auch Sonderfachleute eingeschaltet, die sich in aller Regel in einem bestimmten Bereich von Bauprojekttypen – z. B. Errichten von Kaufhäusern, Gewerbeobjekten oder Krankenhäusern – spezialisiert haben.

Die genannten Gruppen erbringen ihre Leistungen als „freiberufliche Tätigkeit“.

Der Bundesverband Freier Berufe definiert eine freiberufliche Tätigkeit als eine geistig-ideelle Leistung, die aufgrund besonderer beruflicher Qualifikationen persönlich, eigenverantwortlich und fachlich unabhängig im Auftraggeber- oder Allgemeininteresse erbracht wird (vgl. hierzu auch Franke 1997, S. 286).

Eine Legaldefinition der Freien Berufe gibt es nicht. Allerdings gibt es im § 18 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 Einkommenssteuergesetz einen Katalog von freien Berufen, in welchem u. a. auch bauwirtschaftlich relevante Berufe wie Ingenieure, Vermessungsingenieure, Architekten, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer aufgeführt sind.

Darüber hinaus sind in der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF)¹ in Anhang I.A unter Ziff. 12 folgende Leistungen genannt:

„Architektur, technische Beratung und Planung, integrierte technische Leistungen, Stadt- und Landschaftsplanung, zugehörige wissenschaftliche und technische Beratung, technische Versuche und Analysen.“

¹ Die VOF findet Anwendung bei der öffentlichen Vergabe von Leistungen, die im Rahmen einer freiberuflichen Tätigkeit erbracht oder im Wettbewerb mit freiberuflicher Tätigkeit angeboten werden.

An dieser Stelle soll besonders auf die freiberuflichen Leistungen der Projektmanager bzw. -steuerer hingewiesen werden. Diese haben in der Vergangenheit erheblich an Bedeutung gewonnen, lassen sich aber aufgrund ihrer umfangreichen Leistungspalette nur bedingt einer Berufsgruppe zuordnen. Da sie aber in vielerlei Hinsicht Beratungsfunktionen übernehmen und der Dienstleistungscharakter bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im Vordergrund steht, werden sie an dieser Stelle aufgeführt.

Bei großen Industrieunternehmen oder auch im öffentlich-rechtlichen Sektor sind die vorstehend genannten Fachleute mitunter in eigenen Bauabteilungen bzw. Planungsämtern angesiedelt und haben hier den beruflichen Status entweder eines Angestellten oder eines freien Mitarbeiters.

In Zusammenhang mit der freiberuflichen Tätigkeit wird auf die Abgrenzungsproblematik zu den gewerblichen Dienstleistungen hingewiesen.

„Im Einzelfall kann die Abgrenzung zwischen freiberuflicher und gewerblicher Dienstleistung Schwierigkeiten bereiten. Nicht unter freiberufliche Dienstleistungen dürften jedenfalls die im Vordringen begriffenen Dienstleistungen wie etwa das Facility Management sein“ (vgl. Franke 1997, S. 289).

Der wesentliche Unterschied zwischen „freiberuflicher Tätigkeit“ und „gewerblichen Dienstleistungen“ liegt darin, dass für die Erbringung von gewerblichen Dienstleistungen ein Gewerbebetrieb vorhanden sein muss. Der Betrieb eines Gewerbes liegt vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Selbständigkeit: Der Gewerbetreibende muss im Wesentlichen seine Tätigkeit frei gestalten und sein Arbeitszeit frei bestimmen können.
- Planmäßigkeit und Dauer: Die Tätigkeit muss planmäßig erfolgen und auf Dauer angelegt sein.
- Mindestorganisation: Es bedarf des Vorhandenseins einer erkennbaren unternehmerischen Mindestorganisation.
- Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr: Der Gewerbetreibende muss durch seine Tätigkeit nach außen in Erscheinung treten, d. h. er muss seine Leistung auf einem allgemein zugänglichen Markt gegen Entgelt anbieten. Ob dabei der Kundenkreis groß oder eng begrenzt ist, ist ohne Bedeutung.

Bei gewerblichen Dienstleistungen, die bei der Entwicklung, Planung, Herstellung und Nutzung von Bauprojekten benötigt werden, handelt es sich im Wesentlichen um Dienstleistungen

- der Beratung in der Entscheidungsphase,
- bei der Bereitstellung von Finanzierungsmitteln,
- bei Grundstücksübertragungen und
- bei der technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Betreuung von Bauprojekten (Facility Management).

2.1.3 Finanzierungsträger

Beim Wohnungsbau sind vor allem die Geschäfts- und Hypothekenbanken sowie die Bausparkassen zu nennen. Diese stellen die Finanzierungsmittel als grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bereit und zwar dann, wenn beim Bauherrn genügend Eigenkapital vorhanden ist. In diesem Fall spricht man in aller Regel von einer klassischen Finanzierung.

Im gewerblichen Sektor sind es die Unternehmen, die im Rahmen der Unternehmensfinanzierung die Finanzmittel zur Erstellung von Bauprojekten aufbringen. Die Unternehmensfinanzierung kann wiederum durch Fremdfinanzierung erfolgen.

Im öffentlichen Bau sind die Finanzierungsträger in aller Regel die öffentlichen Haushalte. Es wird aber bereits an dieser Stelle auf Modelle hingewiesen, bei welchen öffentliche Bauprojekte mithilfe privater Finanzierungen erstellt werden. (vgl. Abschn. 12.2.2.2)

Daneben ist die Finanzierung durch die Förderung der öffentlichen Hand und auch durch Arbeitgeberdarlehen zu nennen.

Neben den genannten Finanzierungsträgern im Bereich der klassischen Finanzierung sind die Träger alternativer Finanzierungsmodelle zu nennen.

Diese entstanden durch die wachsenden Größenordnungen heutiger Bauprojekte, bei welchen die bei der klassischen Finanzierung geforderten Eigenmittel – auch von großen Projektträgern – in aller Regel nicht aufgebracht werden können.

Dadurch muss in zunehmendem Maße das fehlende Eigenkapital durch Fremdkapital ersetzt werden. Das aber bedeutet, dass sich der Kreditgeber auch am unternehmerischen Risiko des Projektträgers beteiligt.

Träger dieser alternativen Finanzierungsmodelle sind u. a.:

- geschlossene und offene Immobilienfonds,
- Leasinggesellschaften,
- Versicherungen,
- Private Equity-Fonds.

In der Praxis haben sich aufgrund dieser anspruchsvollen und komplizierten Finanzierungsmodelle Spezialisten für die Finanzierung von Gewerbebauten und für die Finanzierung von öffentlichen Bauprojekten ergeben, die ihre Leistungen als Financial Engineering anbieten.

2.1.4 Grundstücksanbieter

Als Grundstücksanbieter kommen private, gewerbliche und öffentliche Anbieter in Frage. Ist das benötigte Grundstück nicht im Eigentum der Projektträger, kommt der Sicherung des Grundstücks eine besondere Bedeutung zu. In engem Zusammenhang hierzu steht die Schaffung des Baurechts für ein konkretes Bauprojekt.

Bei Grundstücksübertragungen sind neben den Grundstücksanbietern und den Käufern noch Notare, Grundbuchämter bzw. Amtsgerichte beteiligt. Bei Vorliegen bestimmter Genehmigungserfordernisse, wie z. B. Umwelt-, Denkmalschutz, gemeindliche Vorkaufsrechte, werden auch weitere Behörden eingeschaltet.

2.1.5 Dienstleister

Auf folgende gewerbliche Dienstleistungen, die bei der Entwicklung, Planung, Herstellung und Nutzung von Bauprojekten benötigt werden, wurde bereits bei der Darstellung der Aufgaben hingewiesen:

- Beratungsleistung in der Entscheidungsphase,
- Dienstleistungen bei der Bereitstellung von Finanzierungsmitteln,
- Dienstleistungen bei Grundstücksübertragungen,
- Dienstleistungen im Rahmen des Facility Management.

Diese Leistungen werden in aller Regel von Personen bzw. Institutionen angeboten und durchgeführt, die sich darauf spezialisiert haben. Neben Finanzdienstleistern und Juristen können dies in der ersten Phase eines Bauprojektes auch Marktforschungsinstitute, Konzeptentwickler, Makler etc. sein. Handelt es sich beispielsweise um die Entscheidung über die Realisierung eines stark frequentierten Bauobjektes in Form eines Shopping Centers oder Kinokomplexes, sind umfangreiche Markt- und Standortanalysen durchzuführen, die von grundlegender Bedeutung im Rahmen der Entscheidungsfindung sind.

Darüber hinaus ist es von zunehmender Relevanz, schon in der Entscheidungsphase Fachleute des Facility Managements hinzu zu ziehen. Die wesentlichen Informationen, die für ein wirtschaftliches Nutzen des Bauobjektes Voraussetzung sind, fließen daher ebenso in die Entscheidungsfindung mit ein.

Somit gibt es gerade in der Phase der Entscheidungsfindung in Abhängigkeit der Komplexität des Bauprojektes oftmals eine Vielzahl von Dienstleistern, die der Bauherr zur Entscheidungsfindung benötigt und in den Prozess einbinden muss. Auch hierzu kann er sich gegebenenfalls eines Fachmanns bedienen, der ihn bei dieser Aufgabe berät und unterstützt.

2.2 Planung des Bauprojektes

2.2.1 Architekten, Fachingenieure und Sonderfachleute

Zur Durchführung der Planung wird der Bauherr zunächst einen Architekten – die Landesbauordnungen sprechen vom Entwurfs- oder Planverfasser – beauftragen.

Hat der Bauherr bereits bei der Entscheidung zur Entstehung eines Bauprojektes einen Architekten eingeschaltet, der ihm bei der Standortsuche, bei der Feststellung des Funktions- und Raumbedarfs und bei der Errechnung eines Kostenüberschlags als Grundlage der Finanzierungsüberlegungen geholfen hat, dann ist es üblich, diesem Architekten auch die Objektplanung des Bauprojektes anzuvertrauen.

Grundlage der Zusammenarbeit zwischen dem Bauherrn und dem Architekten ist ein Architektenvertrag (zu Einzelheiten der Verträge zwischen Bauherrn und Planungsbeteiligten siehe z. B. Korbion et al. 2015). Im Architektenvertrag müssen vor allem der Leistungsumfang, den der Architekt zu erbringen hat, und das Honorar festgelegt werden. Die verschiedenen Leistungen bzw. das Leistungsbild, welches der Architekt je nach vertraglicher Verpflichtung erbringen muss, ist sehr detailliert in den einzelnen Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) dargestellt. Dabei wird in den einzelnen Leistungsphasen zunächst zwischen Grundleistungen und besonderen Leistungen unterschieden. Die besonderen Leistungen müssen explizit vereinbart werden. Darüber hinaus können „zusätzliche Leistungen“, die wiederum vertraglich gesondert festgelegt werden müssen, durch einen Architekten erbracht werden.

Die vollständige Beschreibung des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume nach § 34 Abs. 3 HOAI beinhaltet folgende Leistungsphasen:

1. Grundlagenermittlung,
2. Vorplanung,
3. Entwurfsplanung,
4. Genehmigungsplanung,
5. Ausführungsplanung,
6. Vorbereitung der Vergabe,
7. Mitwirkung bei der Vergabe,
8. Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation,
9. Objektbetreuung.

Je nach Leistungsumfang ist das Honorar zu ermitteln. Die genaue Bestimmung des Honorars wird in Abschn. 6.2 erläutert.

Beschränkt sich die Tätigkeit auf die Erstellung des Entwurfs, dann muss der Architekt in der Planung das vorgesehene Bauprojekt so darstellen, dass die Behörden und andere Planungsbeteiligte über die Genehmigungsfähigkeit verhandeln können.

Wird dem Architekten der Planungsauftrag erteilt, dann wird jeder Bauherr auch seine Vorstellungen hinsichtlich des Zeitpunktes der Fertigstellung des Bauprojektes kundtun. Ob diese Vorstellungen realisierbar sind, wird anhand eines Grobterminplanes überlegt, der eventuell auch Vertragsbestandteil des Architektenvertrages wird.

Wird die Betreuung des gesamten Baugeschehens in die Hand des Architekten gelegt, dann hat dieser die Verantwortung bis zur Übernahme bzw. Inbetriebnahme des Bauprojektes durch den Bauherrn.

Aufgrund der Komplexität vieler Bauprojekte ist es notwendig, weitere Fachingenieure und Sonderfachleute hinzuzuziehen, die „Planungsleistungen in Form von Ideen, Standortuntersuchungen, Entwürfen, Ausführungszeichnungen, Finanzierungsplänen, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Bauzeitplänen usw.“ bereitstellen (vgl. Pfarr 1984, S. 110).

Auch für diese Fachingenieure sind die verschiedenen Leistungen sehr detailliert in den einzelnen Leistungsphasen in der HOAI dargestellt.

Fachingenieure sind u. a. in den Bereichen Tragwerksplanung und -berechnung, Vermessung, Heizung, Lüftung, Schallschutz, Garten- und Landschaftsbau, Sanitär, Elektro- und Anlagentechnik, Bauphysik, Bodenmechanik, Baubetrieb, Bauorganisation und Bauwirtschaft tätig. Ein Fachingenieur hat nur einen Teil des Bauprojekts planerisch zu verantworten. Leistungen von verschiedenen Fachingenieuren sind auch Bestandteil der Bauvorlage im Baugenehmigungsverfahren. Der Architekt seinerseits hat die Aufgabe, diese Planungsleistungen in die Genehmigungsplanung einzubeziehen und entsprechend zu koordinieren.

Zu den Sonderfachleuten gehören u. a. Sachverständige und Gutachter. Alle technischen Anlagen, wie Heizungs-, Lüftungs-, Sprinkler- und Förderanlagen müssen von Sachverständigen abgenommen werden. Außerdem werden Gutachter und Sachverständige häufig bei Unstimmigkeiten zwischen den am Bauprojekt Beteiligten beauftragt, um strittige Sachverhalte zu klären. Von einem staatlich anerkannten und vereidigten Gutachter spricht man, wenn dieser bei Gericht als Gutachter zugelassen ist.

Die Vielzahl von Fachingenieuren und Sonderfachleuten ist vor allem darauf zurückzuführen, dass heute große Anforderungen an die Nutzungsmöglichkeiten, an die technische Gebäudeausrüstung und die verwendeten Baumaterialien gestellt werden.

Dabei wird die Kontrolle der Planung, die Abstimmung der Ergebnisse der Einzelplanungen, die zeitliche Koordination und die Übernahme der Einzelergebnisse in das gesamte Planungsergebnis immer schwieriger. Diese zunehmend komplexen Aufgaben sind weder vom Bauherrn noch vom planenden Architekten nicht oder zumindest kaum mehr zu bewältigen.

Deshalb hat sich in der Praxis das Berufsbild des Projektsteuerers herausgebildet, dessen Leistungsbild bereits 1976 in den § 31 HOAI aufgenommen wurde.

2.2.2 Projektsteuerer

In der HOAI von 1996 wurden die Leistungen des Projektsteuerers im § 31 wie folgt beschrieben.

„Die Erwartung der Auftraggeber an Projektsteuerer besteht darin, dass sie durch deren Einschaltung bei der Erreichung ihrer Projektziele im Hinblick auf Funktionen, Qualitäten, Kosten und Termine effizient unterstützt werden. Projektsteuerer werden sowohl als Stabsstelle in beratender Funktion in die Aufbauorganisation des Auftraggebers einbezogen als auch zunehmend mit der Projektsteuerung in Linienfunktion beauftragt. Der

Auftraggeber lässt sich dann bei der Verfolgung seiner Projektziele vollständig durch externe Projektmanagement-Fachleute vertreten und behält sich nur wenige Auftraggeberentscheidungen vor“ (AHO 1998, S. 4).

In § 31 Abs. 1 HOAI von 1996 wurde besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei den Leistungen des Projektsteuerers ausdrücklich um die Übernahme von Bauherrenfunktionen handelt. Pfarr spricht in diesem Zusammenhang von delegierbaren und nicht delegierbaren (originären) Bauherrenaufgaben (vgl. Pfarr 1997, S. 17).

§ 31 HOAI von 1996 hat das Leistungsbild des Projektsteuerers weder nach Projektphasen noch nach Handlungsbereichen gegliedert. Deshalb hatten sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer bei der Anwendung des § 31 HOAI erhebliche Schwierigkeiten. Dies gilt auch für die Findung einer angemessenen Vergütung, denn in Abs. 2 sind für die Honorare nur freie Vereinbarungen vorgesehen.

Aufgrund dieses konkreten Handlungsbedarfs wurde vom Ausschuss der Ingenieurverbände und Ingenieurkammern für die Honorarordnung e. V. (kurz AHO) eine Fachkommission „Projektsteuerung“ mit der Zielsetzung konstituiert, einen Vorschlag für ein Leistungsbild zur Projektsteuerung anstelle von § 31 (1) HOAI zu erarbeiten und Untersuchungen zur Honorierung der Projektsteuerung anzustellen.

Das Ergebnis dieses Vorschlags der AHO-Fachkommission „Projektsteuerung“ ist ein in fünf Projektstufen gegliedertes Leistungsbild, wie es die HOAI analog auch für alle übrigen Fachbereiche kennt, wobei die Grundleistungen und die Besonderen Leistungen innerhalb jeder Projektstufe nach fünf Handlungsbereichen untergliedert sind, nämlich:

- A: Organisation, Information, Koordination und Dokumentation,
- B: Qualitäten und Quantitäten,
- C: Kosten und Finanzierung,
- D: Termine, Kapazitäten und Logistik,
- E: Verträge und Versicherungen.

Die genannten fünf Projektstufen sind:

- Projektvorbereitung,
- Planung,
- Ausführungsvorbereitung,
- Ausführung,
- Projektabschluss.

Leistungen der Projektsteuerung werden vorrangig von Architekten und Ingenieuren, aber auch von Wirtschaftsingenieuren, Betriebswirtschaftlern und zunehmend von Juristen erbracht.

Seit der Fassung von 2009 werden Projektsteuerungsleistungen in der HOAI nur noch in Anlage 9 als besondere Leistung zur Flächenplanung erwähnt. Eine Empfehlung zu den

Projektsteuerungsleistungen und deren Honorierung wird im „Leistungsbild und Honorierung – Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft“, Heft 9 der AHO-Schriftenreihe, 4. Auflage, 2014, angeboten.

2.2.3 Verwaltungen, Gerichte und Öffentlichkeit

Im Bereich der Verwaltung sind bei der Erstellung von Bauprojekten die Bauaufsichtsbehörden ein ganz wichtiger Faktor.

Sie sind zuständig für den Vollzug der jeweiligen Landesbauordnung sowie der anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die den Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzung von Bauprojekten betreffen.

„Dabei ist die Gliederung der Bauaufsichtsverwaltung in Bauaufsichtsbehörden in den meisten Bundesländern dreistufig. Länder mit nur zweistufigem Verwaltungsaufbau sind Schleswig-Holstein und das Saarland, denen es an der Mittelinstanz des Regierungspräsidenten fehlt.

Der untersten Instanz, also den unteren Bauaufsichtsbehörden, die man gemeinhin auch als Baugenehmigungsbehörden bezeichnet, obliegen die eigentlichen Vollzugsaufgaben der Bauaufsicht und insbesondere die Aufgabe der Erteilung von Baugenehmigungen. Dabei werden i. d. R. die Bauämter der Kreise oder kreisfreien Städte tätig, welche die Aufgaben der Bauaufsicht zum Teil als Auftragsangelegenheiten und zum Teil als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahrnehmen“ (vgl. Leimböck und Heinlein 1994, S. 41).

Die obere Bauaufsichtsbehörde übt die Fachaufsicht aus und ist gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde weisungsberechtigt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde ist u. a. für den Erlass von Rechts- und Verwaltungsvorschriften zuständig.

Häufig handelt es sich dabei um kommunale Stellen, die die Aufgaben der Bauaufsicht zum Teil als Auftragsangelegenheiten, zum Teil als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung wahrnehmen.

Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen ergeben sich aus § 60 Abs. 1 BauO NW folgende Behörden als Bauaufsichtsbehörden:

1. Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium,
2. Obere Bauaufsichtsbehörde: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 80, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden,
3. Untere Bauaufsichtsbehörden: die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte, die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden als Ordnungsbehörden.