Planbereich	Plan Nr.
143	88

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ehinger Straße – Daiber Areal

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 12.01.2009;

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, beabsichtigt eine Neugestaltung des derzeit brachliegenden Plangebietes mit einem 3- bis 7-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude. Der Entwurf für die Neubebauung wurde vom Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet. Ziel der Planung ist die Wiedernutzung der brachliegenden Flächen mit einem städtebaulich prägnanten Baukörper mit kerngebietstypischen Nutzungen entsprechend der Lage des Plangebietes am südwestlichen Innenstadtrand.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Ehinger Straße (Ehinger Tor Unterführung)" vom 17.12.1964 setzt im Geltungsbereich eine Baulinie und die Ortsbausatzung in der Fassung vom 5. Mai 1959 fest. Wegen der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude, der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichten Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in dem Baublock zwischen der Neuen Straße, Schillerstraße, Zinglerstraße und der Bahntrasse am südwestlichen Innenstadtrand von Ulm. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrswege der Neuen Straße und der Bahntrasse an.

Im Geltungsbereich bestehen derzeit mehrere leerstehende Gewerbe- und Lagergebäude der ehemaligen Fa. Albert Daiber. Der Betrieb handelte mit Eisen- und Gemischtwaren und entwickelte sich später zu einer Eisenspezialgroßhandlung. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und weist keinen Bewuchs auf.

Die Nutzung des gesamten Baublocks weist eine kerngebietstypische Mischung aus Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentrum Ehinger Tor), Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen Gewerbebetrieben auf. Entlang der Schillerstraße und der Zinglerstraße bestehen in den Gründerzeitgebäuden vorwiegend Wohnungen in den Obergeschossen. Die Vorhabenträgerin hat auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 546 das bestehende, ehemalige Gewerbegebäude mit einer gemischten Nutzungsstruktur und einem hohen Wohnanteil saniert und umgebaut.

Das Plangebiet liegt gegenüber dem Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße um ca. 6,0 m höher. Durch seine Höhenlage gegenüber der Neuen Straße und der Bahnlinie befindet es sich in einer exponierten städtebaulichen Situation an den übergeordneten Verkehrswegen der Neuen Straße und der Bahntrasse am südwestlichen Innenstadtrand.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt".

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 544 (Teilfläche), 545, 3165 (Teilfläche Neue Straße) und 3168 (Teilfläche Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 2.822 m² auf.

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt durch den Bau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Die Konzeption sieht eine differenzierte Gestaltung mit einem zentralen, 3-geschossigen Baukörper entlang der Grundstücksgrenzen zur Neuen Straße sowie der Bahntrasse und zwei über diesem Baukörper liegenden, höheren Gebäudeteilen mit jeweils 7 Geschossen vor. Der Gebäudeteil entlang der Neuen Straße weist dabei im 4. Obergeschoss ein Luftgeschoss auf. Das gesamte Gebäude ist als Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse vorgesehen.

Die interne Erschließung des Gebäudes ist mit 2 Treppenhäusern und zugeordneten Aufzügen geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Ehinger Straße. In der Tiefgarage sind insgesamt 67 Einstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzebenen sind unmittelbar mit den beiden Treppenhäusern des Bürogebäudes verbunden.

Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ehinger Straße aus über die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544. Innerhalb des Plangebietes wird die Ehinger Straße als Fußgängerbereich weitergeführt und über eine Treppenanlage mit dem bestehenden, tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße verbunden. Damit wird eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen hergestellt.

Die Neubebauung wird entsprechend dem Grundstückszuschnitt und der Lage im Stadtgrundriss als stadtbildbestimmende Randbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Schiene) ausgebildet. Der Baukörper gliedert sich in eine 3-geschossige Basisbebauung und eine sich darüber in 2 Gebäudeteilen differenzierende, höhere Bebauung. Der Baukörper reagiert mit seiner Differenzierung sowohl funktional als auch gestalterisch auf die umgebende Bebauung. Die Bebauung bildet damit eine angemessene und bestimmende Stadtkante am südwestlichen Innenstadtrand entlang der zentralen Verkehrsschneisen.

Die beiden 7-geschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die angrenzenden Gebäudehöhen der Zinglerstraße um ca. 2,5 m.

Das Gebäude setzt mit seinen größeren Dimensionen und seiner besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung einen eigenständigen Akzent. Mit seiner Höhenentwicklung und straßenbegleitende Lage fügt sich das Vorhaben in die umgebende Struktur gut ein und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches am südwestlichen Innenstadtrand.

Die Nutzfläche der gesamten Bebauung beträgt insgesamt ca. 6.730 m².

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Lage des Grundstückes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungstätten und sonstige Wohnungen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Auf Grund der Lage des Plangebietes mit den entsprechenden Lärmbeeinträchtigungen v.a. durch Verkehrs- und Schienenlärm eignet sich das Plangebiet, auch in den Obergeschossen, nicht für eine Wohn-

nutzung. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind jedoch gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig. Aus Lärmschutzgründen sind sie zur Hofseite der Bebauung zu orientieren.

Vergnügungsstätten werden auf Grund der bereits abgeschlossenen Umbaumaßnahmen auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 546 ausgeschlossen. Hier wurde das bestehende, ehemalige Gewerbegebäude mit einer gemischten Nutzungsstruktur und einem hohen Wohnanteil erneuert. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die dichte Mischung von Wohnen und Arbeiten führen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte in Ulm mit geringen Störungen für die Umgebung.

Das Plangebiet dient vorrangig kerngebietstypischen Nutzungen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die laufende Bauplanung für ein Büro- und Verwaltungsgebäude der Vorhabenträgerin gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Meter über NN im neuen System (OK) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage und Struktur des Plangebietes am Innerstadtrand mit dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal möglichen Wert von 1,0 festgesetzt. Damit ist keine Erhöhung der Verdichtung gegenüber dem derzeitigen Bestand verbunden. Mit dieser Festsetzung ist eine städtebaulich sinnvolle Ausweitung der Geschäftsnutzung möglich. Die Wiedernutzung des Plangebietes ermöglicht eine ökonomische Nutzung des längere Zeit brachliegenden Grundstückes mit einer bereits vollständig vorhandenen öffentlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und führt damit zu einer Attraktivitätssteigerung dieser Geschäftslage.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines brachgefallenen, innerstädtischen Grundstückes. Eine Nutzung dieser Grundstücke ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Auf diese Weise werden noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.

Die ehemals realisierte Nutzung mit einem Handelsbetrieb hat bereits eine vollständige Versiegelung des Plangebietes bewirkt. Somit sind durch die Festsetzung der GRZ mit dem höchst zulässigen Wert von 1,0 keine weitergehenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen als absolute Höhe in Meter ü. NN. im neuen System festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe der beiden 7-geschossigen Gebäudeteile wird mit 505,50 m ü. NN, der 3-geschossige Basisbaukörper mit 490,50 m ü. NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 0,6 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die beiden 7-geschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m, die 3-geschossige Basisbebauung von ca. 11,50 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die Gebäudehöhen der nahegelegenen Zinglerstraße um ca. 2,5 m.

Ergänzend zur Festsetzung der Gebäudehöhen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ebenfalls differenziert nach Gebäudeteilen im Bebauungsplan festgelegt. Für die beiden höheren Gebäudeteile werden 7 und für die Basisbebauung 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der architektonischen Konzeption wird in dem Gebäudeteil entlang der Neuen Straße auf der nordöstlichen Seite im 4. Obergeschoss ein Luftgeschoss festgesetzt.

Der Baubestand des gesamten Blockes ist durch eine Gemengelage aus einer dichten Gründerzeitbebauung geprägt. Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit der der umgebenden Bebauung vergleichbar. Die Bebauungsstruktur der benachbarten Grundstücke weist eine vergleichbare Dichte mit ähnlichen Kennzahlen auf.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf der Grundlage der architektonischen Vorhabenplanung wird ein Baufenster festgesetzt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung beinhaltet, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig sind. Damit wird eine Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse ermöglicht.

Die nachbarschützenden Abstandstiefen zu den angrenzenden Grundstücken im Blockinnenbereich können mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist damit nicht gegeben.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und der entsprechenden Festsetzung einer Grenzbebauung zur Bahnanlage kann die vorgegebene Abstandsfläche in diesem Bereich gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) nicht eingehalten werden. Die Grenzbebauung wurde in Abstimmung mit der Eigentümerin der Bahnanlagen, DB Services Immobilien GmbH entwickelt. Sie hat der Bauweise schriftlich unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der an das Baufenster angrenzende Oberleitungsmast auf Kosten der Vorhabenträgerin versetzt wird. Dieser Forderung kommt die Vorhabenträgerin nach.

Die Grenzbebauung ist aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht vertretbar, da der Deutschen Bahn AG als Eigentümerin der Bahntrasse weder Nachteile beim Betrieb der Gleise noch sonstige Nachteile entstehen. Das Lichtraumprofil der Bahngleise wird durch die Grenzbebauung nicht beeinträchtigt, weitere betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Zur Neuen Straße wird ebenfalls eine Grenzbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Damit wird die Ausbildung der gewünschten, ortsbildbestimmenden Stadtkante am südwestlichen Innenstadtrand ermöglicht. Nachbarrechtliche Belange sind im Bereich der Neuen Straße nicht berührt.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für den Pkw-Verkehr von der Ehinger Straße aus erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über diese Verkehrsfläche. Die Andienung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebäudes wird über die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544 sichergestellt. Die angeführte Verkehrsfläche befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin.

Durch das geplante Bauvorhaben als Büro- und Dienstleistungsgebäude ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 250 bis 300 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Es handelt sich im Wesentlichen um Fahrten der Angestellten von und zu ihrem Arbeitsplatz. Ein starker Kundenverkehr ist wegen der vorgesehenen Art der Gebäudenutzung als Büro- und Dienstleistungsgebäude nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt über die Schillerstraße geprüft, in welcher Form eine Steigerung der Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt möglich ist. Insbesondere wird dabei die Aufstellung einer Pfortnerrampe in Erwägung gezogen, um die Ausfahrt auf die Schillerstraße zu den verkehrlichen Spitzenzeiten sicherzustellen.

Die Ehinger Straße wird im Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Damit wird eine direkte, fußläufige Verbindung zum tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße über eine Treppenanlage sichergestellt. Die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544 wird als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke der Vorhabenträgerin Flurstücke Nr. 545 und 546 festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Haltestelle Ehinger Tor, die von mehreren Buslinien und der Straßenbahn angefahren wird, optimal angeschlossen. Dadurch ist gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ein Abschlag von 60 % bei der Stellplatzermittlung möglich.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt 67 Einstellplätzen bereitgestellt. Zusätzlich werden oberirdisch 5 – 6 Stellplätze für Besucher bereitgestellt. Entsprechend den Vorgaben der VwV Stellplätze sind für das Projekt ca. 65 Kfz Stellplätze erforderlich.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten, innenstadtnahen Bereich mit einer vollständigen Versiegelung. Da das Plangebiet nur zwei Grundstücke umfasst und vollständig überbaut bzw. versiegelt wird, sind besondere grünordnerische Festsetzungen nur durch eine Dachbegrünung möglich. Im Bebauungsplan wird deshalb eine extensive Dachbegrünung mit Ausnahmen der Terrassenflächen festgesetzt.

5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind als Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche und der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.822 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weitergehenden Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung zu erwarten sind.

5.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind über die bestehenden Hauptleitungen gewährleistet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie

ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen aus der Ehinger und der Zinglerstraße ebenfalls gesichert.

5.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr der Neuen Straße, in erheblichem Maße beeinträchtigt. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen bei raumbedeutsamen Planungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die Schallschutzanforderungen an die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Lärmschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen dabei tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Verkehrsanlagen nicht in Betracht kommen, sind passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Aktive Maßnahmen wie z.B. Schallschutzwände an den Verkehrswegen sind auf Grund der Umfeldsituation nicht zielführend. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude ist deshalb sicherzustellen, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb der Büros und der anderen schutzwürdigen Räume frei von erheblichen Belästigungen durch Lärm von außen ist. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen kann die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" herangezogen werden.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung und deren Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro FRITZ GmbH, Beratende Ingenieure erstellt. Die Ergebnisse hierzu sind im Bericht Nr. 07211-VSS-1 mit der Bezeichnung " dargestellt.

Der Schallschutz im Plangebiet ist durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude so sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Die Sicherstellung erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm wird dabei festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" nachzuweisen ist.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 25.10.2007 sind die Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem Vorhaben innerhalb des Plangebietes aufgezeigt.

5.9 Bodenschutz

Auf Grund von kartierten Kriegsfolgeschäden werden im Bebauungsplan textliche Hinweise auf Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen bei Erdbauarbeiten sowie zur Kampfmittelbeseitigung aufgeführt.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt ". Diese rechtliche Vorgabe für die Planung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan textlich aufgeführt.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertigen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachflächen und Werbeanlagen bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.822 m ² (100,0 %)
davon: öffentliche Verkehrsfläche incl. Fußgängerbereich	ca. 319 m ² (11,3 %)
Kerngebiet (MK)	ca. 2.503 m ² (88,7 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Veranlasser des Bebauungsplanes, der Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, vollständig getragen.