



hotelbau^{'''}

NACHHALTIGKEIT

**Architektur • Baustoffe •
Energiekonzepte • Einrichtung**

HOLIDAY INN – THE NIU, FLUX PASSAU

Nachhaltiges Pilotprojekt

Vergangensten Oktober hat Novum Hospitality mit Nxtbau eine Vereinbarung für zehn Hotels in Holzmodulbauweise geschlossen. Das erste Haus eröffnete inzwischen unter der Upper-Midscale-Marke Holiday Inn – The Niu. Dank der Off-Site-Vorfertigung der standardisierten Zimmermodule konnten die Planer viel Zeit sparen.

Am 4. März 2025 ist in der Dreiflüssestadt Passau ein Holiday Inn – The Niu, das zu Novum Hospitality gehört, an den Start gegangen. Wie für die Marke typisch, stellt

ein individueller Beiname den lokalen Bezug her: „Flux“ steht für das Zusammenfließen von Donau, Inn und Ilz zu einem Strom. Und die Zahl Drei spielt auch beim Design eine Rolle: Die

129 Zimmer der vierstöckigen Immobilie sind in drei Farbtöne getaucht, darunter ein mattes Grün. Einen weiteren thematischen Bezug stellte das Team von Bachhuber Contract her, indem es



Bild: Novum Hospitality

Ein Kran beförderte die vorgefertigten Zimmermodule an ihren Platz. Mit sechs bis acht Einheiten pro Tag waren nach sechs Wochen alle an Ort und Stelle.

in den öffentlichen Bereichen im Erdgeschoss unter anderem Glasbausteine einsetzte, die das Licht wie Wasser brechen. Neben den Betreibern und Innenarchitekten war ebenfalls von Anfang an Nxtbau mit an Bord. Die Firma zeichnet nicht nur als Generalunter- und -übernehmer verantwortlich, sondern ist auch Entwickler des Grundstücks in der Regensburger Straße.

Ohne große Verzögerungen ging der 17-monatige Bau über die Bühne – ein ambitioniertes Vorhaben, das dank der Fertigung mit Holzmodulen eingehalten werden konnte. Doch diese Konstruktionsart hat noch mehr Vorzüge in petto: Große Mengen CO₂ bleiben langfristig gebunden und der ökologische Fußabdruck wird nachweislich verringert. Da das neu errichtete Hotel nur 40 Prozent des jährlichen Energiebedarfs eines vergleichbaren Objekts benötigt, erfüllt es den Effizienzhaus-40-Nachhaltigkeitsstandard der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). „Das macht es zu einem echten Ressourcenschoner“, sagt David Etmenan, CEO & Owner von Novum Hospitality. Trotz der höheren Anfangsinvestition bietet der Holzmodulbau durch Zeitersparnis, bessere Planbarkeit und geringere Betriebskosten einen zukunftsorientierten Nutzen.

Seriell produziert

Ausschlaggebend für die schnelle Umsetzung waren die standardisierten Zimmermodule inklusive Bad. Dabei beliefen sich deren Konzeptionierung, einschließlich der statischen Auslegung, sowie die Erfüllung der Brandschutz- und Trittschallanforderungen auf etwa fünf Monate. Die Herstellung erfolgte ebenfalls vorab und nahm weitere fünf Monate mit einem Tagesdurchschnitt



Bild: Nxtbau

von ein bis zwei Einheiten in Anspruch. Unter strikter Einhaltung und Dokumentation der Vorgaben, wie etwa Temperatur und Trocknungsphasen, führte Nxtbau währenddessen regelmäßige Dichtigkeitsprüfungen durch.

Sämtliche feste FF&E-Einbauten wurden bereits in der Produktionshalle in die 17 Quadratmeter großen „Kästen“ eingebracht. Anschließend transportierte sie ein Tieflader auf die Baustelle. Mithilfe eines Gitterkrans stapelten die Arbeiter über den Erdgeschossflächen Stockwerk für Stockwerk. Den Kern bilden

drei Etagen mit jeweils 36 Zimmern. Darüber liegen die restlichen 21, die als Besonderheit über eine Gaube verfügen. Dabei waren die Module den statischen Vorgaben entsprechend miteinander zu koppeln und parallel dazu die Flurbodenkonstruktionen anzubringen. Mit einem täglichen Pensum von sechs bis acht Einheiten dauerte die Montage insgesamt sechs Wochen. Für Dach und Fassade waren weitere acht Wochen erforderlich. Da die Zimmer bereits gedämmt waren, fehlte nur noch deren optische Verkleidung – in dem Fall eine Holzverschalung.

REALISIERUNG DES NEUBAUS IM ÜBERBLICK

- Vorbereitung des Baugrunds, einschließlich Abriss des Altbestands und Freimachung des Geländes
- Erdarbeiten, insbesondere Aushub der Baugrube
- Errichtung der Tiefgarage in Stahlbeton-Fertigteilm Bauweise
- Bau des Erdgeschosses sowie der Treppen- und Aufzugtürme in Stahlbeton-Fertigteilm Bauweise
- Integration der technischen Gebäudeausrüstung (TGA)
- Planung und Steuerung der seriellen Fertigung der Holzmodulzimmer
- Dach- und Fassadenbau einschließlich architektonischer Gestaltung
- Garten- und Landschaftsbau für die Außenanlagen



Weich fallende Vorhänge strukturieren das offen gestaltete Raumkonzept der Erdgeschossflächen.



Für Akzente sorgen zum Beispiel bunte Buchstaben auf den Kissenbezügen, die den Hotelbeinamen „Flux“ ergeben.

Kommen wir zum Betrieb, genauer gesagt zur nachhaltigen Energiegewinnung. Das Holiday Inn – The Niu Flux versorgt sich autark und speist den Überschuss ins öffentliche Netz. Mittels Geothermie und Wärmepumpe erzeugt es je nach Bedarf warme oder kalte Luft, um heizen oder kühlen zu können. Zusätzlich deckt eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von rund 70 Kilowatt-Peak vollständig den Eigenstrombedarf. LED-Beleuchtung, Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren sollen dabei den Stromverbrauch des Upper-Midscale-Hauses optimieren. „Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber nicht nur ökologische Verantwortung, sondern auch soziale: Unsere Gäste haben zum Beispiel die Möglichkeit, auf die tägliche Zimmerreinigung zu verzichten. Hierfür spenden wir einen kleinen Betrag an die Nader Etmenan Stiftung“, fügt der Novum-Chef hinzu.

STECKBRIEF

Name:	Holiday Inn – The Niu, Flux Passau
Betreiber:	Novum Hospitality
Eröffnung:	4.3.2025
Eigentümer:	TWB VII
Architektur:	Bauart Architekten + Stadtplaner

Innenarchitektur/-ausbau:



Totalübernehmer:	Nxtbau
Bruttogrundfläche:	2.208 m ²
Bruttogeschossfläche:	4.489 m ²
Zimmeranzahl:	129
Zimmergrößen:	17 m ²

Ausrüster

Klimatechnik:	Kampmann, Samsung
Bodenbeläge:	Amtico
Beleuchtung:	Bega, Glamox, Ledvance, SLV
Schalter/Steckdosen:	Gira
Türen:	Herholz, Hörmann

Schließanlage:



Textilien:	HTW Halbmond Teppichwerke
Bettwäsche/Matratzen:	FBF
Sanitär:	Geberit, Grohe

Modulare Zukunft

Künftig sollen noch mehr umweltfreundlich errichtete Projekte entstehen. Was viele nicht wissen: Es ist nicht der erste modulare Neubau, in den Novum Hospitality involviert ist. Seit 2019 ist auf dem Dach eines Berliner Einkaufszentrums das einstige The Niu Hide in Betrieb, das jetzt ebenfalls unter der Co-Brand Holiday Inn – The Niu läuft. Fünf Jahre später ist die familiengeführte Hotelgruppe eine Kooperation mit Nxtbau eingegangen, um gemeinsam insgesamt zehn Häuser in Holzmodulbauweise umzusetzen, Passau miteingeschlossen. Hierfür sind die beiden Partner derzeit auf der Suche nach weiteren geeigneten Grundstücken. Ein Standort in Hamburg ist bereits unter Dach und Fach: Bis voraussichtlich Herbst 2026 entsteht im Osten der Hansestadt ein Hotel der IHG-Brand Garner. Aber auch neue Longstay-Unterkünfte der Marke Candlewood Suites sind im Rahmen der Zusammenarbeit denkbar.

Miriam Glaß ■ ■ ■