

Auslobung zum Verkauf des denkmalgeschützten Zwicklbräu-Anwesens in Hohenwart

1. Projektdaten

Eigentümer	Markt Hohenwart Marktplatz 2 86558 Hohenwart
Projektadresse	Zwicklbräu-Anwesen Neuburger Straße 3 86558 Hohenwart Flurnummer 78 Gemarkung/Gemeinde Hohenwart
Grundstücksgröße	ca. 1.080 m ²
Denkmal-Nummer	D-1-86-128-30
Kurzbeschreibung	Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und gerundetem Eckerker, 16./17. Jh.; Nebengebäude, ehem. auch Gästehaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit ehem. Remise, um 1900; ehem. Brauhaus, dreigeschossiger, unverputzter Backsteinbau mit Satteldach und Fassadengliederung, bez. 1903, mit Ausstattung.
Anlage	Exposé mit Fotodokumentation

2. Zielsetzung des Verfahrens

Der Markt Hohenwart beabsichtigt den Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Zwicklbräu einschließlich der zugehörigen Grundstücksflächen.

Ziel des Verfahrens ist die Auswahl eines Erwerbers, der neben einem angemessenen Kaufpreis insbesondere ein qualitativ hochwertiges, wirtschaftlich tragfähiges und innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens realisierbares Nutzungskonzept vorlegt. Besondere Bedeutung kommt dem dauerhaften Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie einer verträglichen und nachhaltigen Nachnutzung des Anwesens zu.

Die Auswahl erfolgt auf Grundlage der eingereichten Unterlagen anhand einer Wertungsmatrix.

3. Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen sind zwingend einzuhalten:

- Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz.
- Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Bereich der Einmündung Kapellenstraße / Neuburger Straße.
- Fertigstellung der Gesamtmaßnahme spätestens bis 30.06.2030.
- Die Gemeinde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag auf Grundlage des eingereichten Nutzungskonzeptes.
- Sämtliche Kosten für Voruntersuchungen (Baugrund- und Altlastenuntersuchungen, Archäologie, Kampfmitteluntersuchungen, bauhistorische Untersuchungen, Vorkonzept Denkmalpflege, etc.), Planung, Genehmigungen, Fachgutachten sowie das Bauleitplanverfahren einschließlich aller Nebenkosten sind durch den Erwerber zu tragen.
- Eine Kostenbeteiligung des Marktes Hohenwart wird nicht in Aussicht gestellt.

4. Einzureichende Unterlagen

Mit dem Angebot sind mindestens folgende Unterlagen einzureichen:

a. Nutzungs- und Entwicklungskonzept

- Beschreibung der vorgesehenen Nutzungen
- Darstellung der Nutzungsverteilung
- Aussagen zur langfristigen Betriebs- und Nutzungsperspektive
- Darstellung der vorgesehenen öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Nutzungsanteile
- Aussagen zur Aktivierung der Freianlage (z. B. Veranstaltungen, Gastronomie, temporäre Nutzung Biergarten durch Gemeinde)

b. Denkmalpflegerisches Konzept

Darstellung der wesentlichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen

c. Realisierungskonzept

Rahmenterminplan mit wesentlichen Meilensteinen:

- Voruntersuchungen
- Planung
- Bauleitplanung
- Genehmigungsverfahren
- Baubeginn
- Fertigstellung

d. Wirtschaftlichkeitsnachweis

- Nachweis der Finanzierung bzw. Finanzierungsstrategie
- Darstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Nutzungskonzepts
- Referenzen vergleichbarer Projekte
- Angaben zu Projektpartnern und Betreibern

e. Kaufpreisangebot

- Verbindliches Kaufpreisangebot in Euro.

5. Wertung

Die Bewertung erfolgt anhand der nachstehenden Wertungsmatrix. Die Gemeinde behält sich vor, Bieter zu Präsentations- und Verhandlungsgesprächen einzuladen.

Die höchste Gesamtpunktzahl erhält den Zuschlag, sofern keine zwingenden Ausschlussgründe vorliegen.

5.1. Wertungsmatrix (100 %)

Kriterium	Gewichtung
1. Nutzungskonzept Gebäude und Freianlagen	40 %
2. Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	20 %
3. Realisierungswahrscheinlichkeit / wirtschaftliche Tragfähigkeit	25 %
4. Kaufpreisangebot	15 %
Gesamt	100 %

5.2. Unterkriterien

1. Nutzungskonzept (40 %)

Unterkriterium	Anteil
Qualität und Plausibilität der Nutzung	15 %
Öffentliche Nutzungsanteile	10 %
Aktivierung der Freianlagen	10 %
Langfristige Nachhaltigkeit der Nutzung	5 %

2. Denkmalpflege (20 %)

Unterkriterium	Anteil
Erhalt historischer Bausubstanz	10 %
Sensibilität der Eingriffe	5 %
Nachvollziehbarkeit der Sanierungsstrategie	5 %

3. Realisierungswahrscheinlichkeit (25 %)

Unterkriterium	Anteil
Wirtschaftliche Tragfähigkeit	10 %
Finanzierungskonzept	5 %
Referenzen und Leistungsfähigkeit	5 %
Termin- und Umsetzungsstrategie	5 %

4. Kaufpreis (15 %)

Bewertung relativ zum Höchstgebot

5.3. Punktesystem

Punkte Bewertung

5	hervorragend
4	gut
3	durchschnittlich
2	ausreichend
1	mangelhaft
0	nicht erfüllt

Die erreichten Punkte werden mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

Beim Kaufpreis erfolgt die Bewertung relativ zum höchsten Gebot:

- höchster Kaufpreis: 5 Punkte
- $\frac{1}{2}$ des höchsten Kaufpreises: 0 Punkte
- Zwischenwerte werden linear zu interpoliert

Das Zwickl-Anwesen

Das zur Veräußerung stehende Anwesen, Neuburger Straße 3 (Fl. Nr. 78/ Gemarkung Hohenwart, 86558 Hohenwart) ist bebaut mit dem Brauereigebäude sowie dem ehemaligen Gasthaus samt Nebengebäuden und verfügt über eine Grundstücksfläche von 1080 m².



Das ehemalige Gasthaus ist ein zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Treppengiebel und gerundetem Erker aus dem 16./17. Jahrhundert.

Die Brauerei ist ein dreigeschossiger, unverputzter Backsteinbau mit Satteldach und Fassadengliederung, laut Bezeichnung im Giebel von 1903.



Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Aufgrund neuerer Erkenntnisse zu den umfangreichen Baumaßnahmen und der Modernisierung der Brauerei im Jahr 1930 wird derzeit im Bayerischen Landesamt geklärt, ob nicht auch der übrige Baubestand mit den Anbauten, der Remise und den Brauereikellern sowie die noch verbliebene Brauereiausstattung in die Denkmalliste aufgenommen wird. Für die Erhaltung und Instandsetzung des Denkmals können staatliche Zuschüsse beantragt werden. Auch eine steuerliche Berücksichtigung (Denkmal AfA) ist möglich. Somit ist das Objekt für Investoren äußerst interessant. Dem Grundstück werden zwei PKW-Stellplätze zuerkannt.

In der unmittelbaren Nähe befinden sich der belebte Marktplatz, attraktive Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die ärztliche Versorgung. Zwei Supermärkte können in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden.

Ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich das Areal mit der neu gebauten Grund- und Mittelschule samt Dreifachturnhalle und der wunderschönen Aula, die als Veranstaltungsort ausgelegt ist, Kindergarten und Kinderkrippe. Dort in der Nähe haben unser Sportverein und der örtliche Angelclub ihre Vereinsheime. Es gibt u.a. Fußball-, Stockschützen- und Tennisanlagen sowie ein Feld für Beachvolleyball.

Der Markt Hohenwart liegt sowohl im Schrobenhausener Spargelland als auch in der Hallertau und hat über die B300 eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München, Augsburg, Regensburg und Nürnberg. Die Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm sowie die Spargelstadt Schrobenhausen sind nicht weit entfernt, in Ingolstadt ist man mit dem PKW in gut 20 Minuten.

Hohenwart führt ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Veranstaltungen.

Wir laden Sie herzlich ein, das Anwesen zu besichtigen. Bitte nehmen Sie hierzu Kontakt mit der Bauverwaltung auf. Die Besichtigungstermine sowie die Kontaktdaten finden Sie auf der nächsten Seite.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Falls Sie weitere Informationen wünschen oder Fragen zur Abgabe von Geboten haben, wenden Sie sich bitte an die Bauverwaltung.

Markt Hohenwart
Marktplatz 2
86558 Hohenwart

Telefon: 08443/6917

E-Mail: bauamt@markt-hohenwart.de

Besichtigungstermine: (Vorherige Anmeldung notwendig)

Dienstag, 03.11.2026, 13:30 Uhr
Dienstag, 10.11.2026, 08:30 Uhr
Mittwoch, 25.11.2026, 08:30 Uhr
Mittwoch, 09.12.2026, 08:30 Uhr
Dienstag, 15.12.2026, 14:00 Uhr

Ihr mögliches Angebot erbitten wir bis **18. Januar 2026 um 12 Uhr**. Ihr Gebot richten Sie bitte im verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Angebot Konzeptvergabe Zwicklbrauerei Hohenwart“ an den Markt Hohenwart, Marktplatz 2, 86558 Hohenwart.

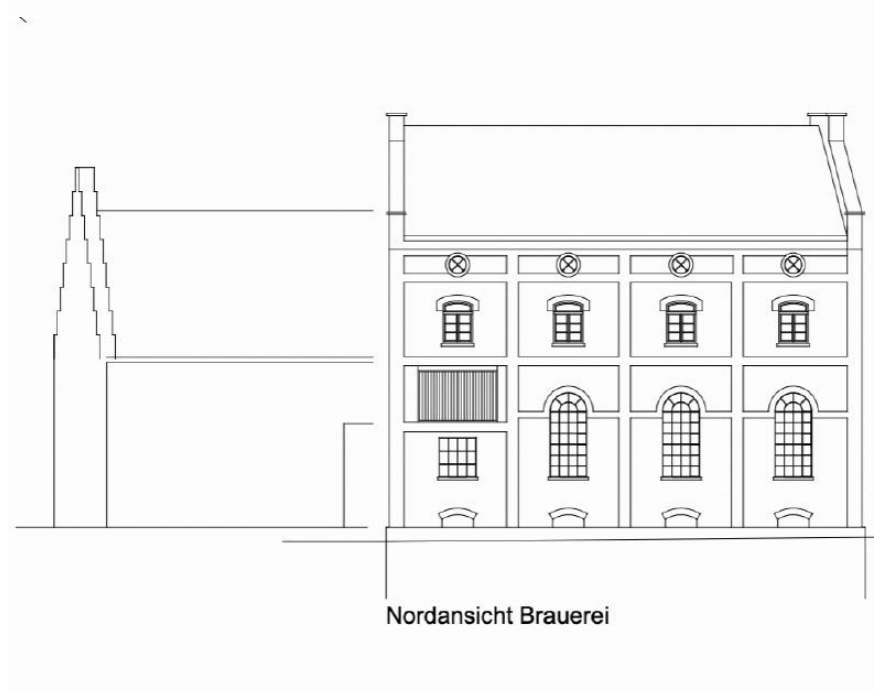
Grundriss:



Querschnitt:



Querschnitt Gasthaus B / Ostansicht Brauerei



Nordansicht Brauerei



Der ehemalige Zwickl-Wirt



Innenansichten der Wirtsstube



Die ehemalige Zwickl-Brauerei





Die Rückansicht der Brauerei



Im Nebengebäude