

Städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebs Jackl zu Wohnzwecken



Markterkundung zur Konzeptvergabe

Information für interessierte Investoren

Stand: 06.03.2026

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Markterkundung	3
2	Rechtlicher Rahmen der Markterkundung	4
3	Geplanter Ablauf von Konzeptvergabe und RPW-Wettbewerb (Überblick)	4
4	Inhalte der Markterkundung – erbetene Rückmeldungen der Investoren	5
5	Form der Teilnahme und Fristen	6
6	Umgang mit Informationen, Dokumentation und Datenschutz	7
7	Unverbindlichkeit und Haftungsausschluss	7

1 Anlass und Ziel der Markterkundung

Die Stadt Hungen hat das ehemalige Betriebsgelände der Firma Robert Jackl GmbH & Co. KG im Innenstadtbereich erworben und beabsichtigt, das Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe zu veräußern. Im Zuge der Grundstücksvergabe soll ein Planungswettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) durchgeführt werden, um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen.

Das Jackl-Areal ist als zentrale Entwicklungsfläche Bestandteil der gesamtstädtischen Zielsetzungen, insbesondere im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Mit der Entwicklung des Areals verfolgt die Stadt Hungen das Ziel, innerstädtische Potenziale zu aktivieren, Flächenreserven im Bestand zu nutzen und eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung in zentraler Lage zu ermöglichen.

Die Entwicklung des Areals ist zudem vor dem Hintergrund der angestrebten Attraktivierung des Wohnstandortes Hungen zu betrachten. Ein wesentlicher Baustein hierfür ist die Reaktivierung der Horloffalbahn, die die Erreichbarkeit stärken und die Standortqualitäten der Kernstadt weiter verbessern soll. Im Rahmen der Markterkundung soll daher auch erfasst werden, wie Investoren die mittel- bis langfristigen Standort- und Nachfrageeffekte einschätzen.

Auf Basis eines städtebaulichen Strukturkonzepts wurden für das Jackl-Areal bereits erste konzeptionelle Zielsetzungen entwickelt, u. a. hinsichtlich Nutzungsstruktur, Dichte, Freiraumgestaltung, Integration einer Kindertagesstätte (Kita) und Umgang mit Bestandsgebäuden. Diese Zielsetzungen bilden den städtebaulich gewünschten Rahmen, müssen jedoch mit Blick auf die aktuelle Marktsituation und Finanzierungsmöglichkeiten wirtschaftlich tragfähig und realistisch sein.

Ziel der Markterkundung ist daher neben der Ermittlung der Nachfragesituation hinsichtlich des zu vergebenden Grundstücks ausdrücklich auch, zu prüfen,

- ob die im Strukturkonzept skizzierten Nutzungs- und Dichteansätze (s. **Anlage 1: Städtebauliche Informationen** unter 3.1) für die Stadt Hungen marktwirtschaftlich darstellbar sind,
- ob die gewünschte Balance zwischen energetischen, gestalterischen und freiräumlichen Qualitäten einerseits und einer wirtschaftlichen Bauweise für bezahlbaren Wohnraum andererseits erreicht werden kann,
- welche Anpassungen ggf. erforderlich sind, um ein für Hungen verträgliches Maß an Verdichtung mit tragfähigen Investitions- und Betreibermodellen zu verbinden.

Die Markterkundung dient damit nicht zuletzt der Validierung und ggf. justierten Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielsetzungen, bevor die eigentliche Konzeptvergabe eingeleitet wird. Weitere Vorgaben können der **Anlage 1: Städtebauliche Informationen** entnommen werden.

Alle am Erwerb des Grundstücks interessierten Investoren werden hiermit aufgefordert, ihr Interesse am Erwerb des Grundstücks bei der Stadt Hungen zu bekunden und die unter 4 erbetenen Rückmeldungen zu geben (s. unter 5).

2 Rechtlicher Rahmen der Markterkundung

Die Markterkundung dient der Vorbereitung der Grundstücksveräußerung im Wege der Konzeptvergabe, insbesondere der Ermittlung der Nachfragesituation hinsichtlich des zu veräußernden Grundstücks und der Validierung der von der Stadt mit der Konzeptvergabe verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Markterkundung ist daher noch nicht darauf ausgerichtet, einen bestimmten Investor auszuwählen oder ein Angebot abzufragen. Die Stadt Hungen wird die Erkenntnisse aus der Markterkundung bei der weiteren Ausarbeitung der Verfahrensunterlagen berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Markterkundung beachtet die Stadt Hungen die Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung. Insbesondere wird die Stadt Hungen weder Investoren, die sich an der Markterkundung beteiligt haben, bei der späteren Konzeptvergabe bevorzugen, noch die Teilnahme von Investoren, die sich an der Markterkundung nicht beteiligt haben, an der späteren Konzeptvergabe behindern. Relevante Informationen, die in der Markterkundung gewonnen werden, werden bei Bedarf im späteren Vergabeverfahren allen Bietern zur Verfügung gestellt.

3 Geplanter Ablauf von Konzeptvergabe und RPW-Wettbewerb (Überblick)

Nach Abschluss der Markterkundung plant die Stadt Hungen folgenden grundsätzlichen Ablauf:

- Erarbeitung der Verfahrensunterlagen und Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung: Die Verfahrensunterlagen umfassen neben der Projektskizze die von den Bietern zu erfüllenden Eignungsanforderungen (u. a. technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie Fachkunde) sowie die für die Bewertung der eingereichten Konzepte maßgeblichen Auswahlkriterien (u. a. Wohnungsmarktziele, Städtebau, Nachhaltigkeit, Mobilität). Offen ist noch, wie der Kaufpreis festgelegt und berücksichtigt werden soll.
- Einleitung des **Konzeptvergabeverfahrens** durch Veröffentlichung der Verfahrensunterlagen im elektronischen Bundesanzeiger, in der Presse und auf der Homepage der Stadt Hungen.
- Verfahrensgestaltung in Anlehnung an ein Verhandlungsverfahren mit integriertem **Planungswettbewerb nach RPW 2013** (nichtoffenes Verfahren mit begrenzter Teilnehmerzahl; Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch Investoren-Planer-Teams; Bewertung durch ein Preisgericht).

4 Inhalte der Markterkundung – erbetene Rückmeldungen der Investoren

Die Stadt Hungen bittet interessierte Investoren, unverbindlich Stellung zu den nachfolgenden Themen zu nehmen. Die Punkte können als Struktur für eine schriftliche Rückmeldung genutzt werden:

a) Interesse und Akteursprofil:

- Besteht grundsätzliches Interesse am Erwerb und an der Entwicklung des Jackl-Areals?
- Mit welchem Profil treten Sie auf (Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Genossenschaft, institutioneller Investor etc.)?
- Können Sie sich eine Beteiligung an einem Planungswettbewerb im Rahmen eines Investoren-Planer-Teams vorstellen?

b) Projekt- und Nutzungskonzept:

- Welche Nutzungs- und Wohnformen halten Sie an diesem Standort für marktgängig (z. B. Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, geförderter Wohnraum, ergänzende Dienstleistungen/Gewerbe)?
- Sehen Sie Potenzial für gemeinschaftliche oder besondere Wohnformen (z. B. Baugemeinschaften, clusterartige Wohnformen)?

c) Städtebauliche und architektonische Anforderungen:

- Welche städtebaulichen Dichten und Gebäudehöhen halten Sie für sinnvoll?
- Halten Sie die im Strukturkonzept skizzierten Dichteansätze (s. **Anlage 1: Städtebauliche Informationen** unter 3.1) für ein für die Stadt Hungen verträgliches Maß oder würden Sie eher niedrigere bzw. höhere Dichten bevorzugen? Welche Bandbreiten wären aus Ihrer Sicht realistisch?
- Sehen Sie Möglichkeiten, Teile der vorhandenen Bebauung städtebaulich sinnvoll in die Projektentwicklung zu integrieren?
- Welche gestalterischen Anforderungen sind aus Ihrer Sicht gut mit wirtschaftlich tragfähigen Baukonzepten vereinbar?

d) Nachhaltigkeit, Energie, Mobilität:

- Welche energetischen Standards (z. B. Effizienzhaus 55 / vergleichbare Standards) halten Sie im aktuellen Marktumfeld in Verbindung mit sozial durchmischtem und bezahlbarem Wohnraum für realistisch?
- Wo sehen Sie sinnvolle Kompromisse zwischen hohen energetischen und freiräumlichen Standards einerseits und einer wirtschaftlichen Bauweise andererseits?
- Welche Anforderungen an eine autoarme Erschließung (Tiefgarage, Stellplatzschlüssel, Radverkehr, E-Ladeinfrastruktur) sind aus Ihrer Sicht wirtschaftlich darstellbar?

e) Wirtschaftliche Eckdaten:

- Welche grundlegenden Erwartungen haben Sie an Grundstückspreise, Investitionsvolumen und Rendite bei einem Projekt dieser Größenordnung (gern in Bandbreiten)?
- Sehen Sie Möglichkeiten, Teile der vorhandenen Bebauung wirtschaftlich sinnvoll in die Projektentwicklung zu integrieren?
- Welche Projektlaufzeit (Planung, Genehmigung, Bau) halten Sie für realistisch?

Die Antworten können auch kurz und stichwortartig erfolgen; vertiefende Angaben sind willkommen, aber nicht erforderlich.

5 Form der Teilnahme und Fristen

Die Teilnahme an der Markterkundung ist freiwillig und unentgeltlich. Es besteht kein Anspruch auf Teilnahme am späteren Wettbewerb oder auf Abschluss eines Vertrages.

Interessierte Investoren werden gebeten, sich schriftlich kurz vorzustellen und die oben genannten Fragestellungen – soweit möglich – zu beantworten. Gerne können auch weitere konzeptionelle Vorschläge unterbreitet werden.

Rückmeldungen werden bevorzugt per E-Mail erbeten.

Ansprechpartner:

Der Magistrat der Stadt Hungen
Fachbereich 3 – Technische Dienste
Herr Timo Dyroff
Kaiserstraße 7
35410 Hungen

Telefon: 06402 - 8523

E-Mail: tdyroff@hungen.de

Frist für Rückmeldungen: **Freitag, 17.04.2026**

Rückfragen sind – vorzugsweise per E-Mail – ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

Die Stadt Hungen beabsichtigt, mit den Investoren, die sich an der Markterkundung beteiligt haben, Sondierungsgespräche via Videokonferenz zu führen, sofern diese dazu bereit sind. Die Gespräche sollen am Donnerstag, 07.05.2026, ganztags und am Freitag, 08.05.2026, vormittags stattfinden.

6 Umgang mit Informationen, Dokumentation und Datenschutz

Die Stadt Hungen wird die im Rahmen der Markterkundung eingehenden Informationen ausschließlich zum Zweck der Vorbereitung des späteren Konzeptvergabeverfahrens nutzen. Die wesentlichen, verfahrensrelevanten Erkenntnisse werden dokumentiert und können in anonymisierter oder aggregierter Form in die Ausschreibungsunterlagen einfließen.

Soweit Angaben als geschäfts- oder betrieblich sensibel gekennzeichnet sind, wird die Stadt Hungen damit vertraulich umgehen und diese nicht individualisiert veröffentlichen. Gleichwohl können bestimmte, für den fairen Wettbewerb notwendige Informationen verallgemeinert in die Ausschreibungsunterlagen einfließen.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der geltenden Datenschutzvorschriften (insbesondere DSGVO); hierüber informiert die Stadt Hungen gesondert in ihrer Datenschutzerklärung.

7 Unverbindlichkeit und Haftungsausschluss

Die Teilnahme an der Markterkundung sowie sämtliche abgegebenen Informationen und Einschätzungen sind unverbindlich. Die Stadt Hungen ist in keiner Weise verpflichtet, auf Grundlage der Markterkundung ein bestimmtes Vergabeverfahren einzuleiten, bestimmte Anregungen zu übernehmen oder einen Vertrag mit einem der teilnehmenden Unternehmen abzuschließen. Aus der Teilnahme an der Markterkundung können keine Ansprüche auf Teilnahme, Wertung oder Zuschlag in einem späteren Vergabeverfahren hergeleitet werden.