



HESSISCHER LANDTAG

03. 11. 2025

Kleine Anfrage

Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten) vom 20.08.2025

Groenhoff-Areal

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Das Groenhoff-Areal auf der Wasserkuppe steht seit mehr als fünf Jahren weitgehend leer und verfällt zunehmend. Lediglich der Deutsche Wetterdienst nutzt noch Teilflächen, während die früher dort ansässige hessische Verwaltungsstelle des UNESCO-Biosphärenreservats Rhön aus Sicherheitsgründen bereits umziehen musste. Mehrfach wurden Ideen zur Neunutzung eingebracht – zuletzt ein privates Hotel- und Stellplatzkonzept –, die jedoch von der Landesregierung abgelehnt wurden. Damit bleibt die Zukunft des denkmalgeschützten Ensembles ungewiss, obwohl die Wasserkuppe als höchstgelegener und meistbesuchter Punkt Hessens jährlich Hunderttausende Gäste anzieht. Trotz dieser hohen Bedeutung für Tourismus, Naturschutz und regionale Wertschöpfung hat die Landesregierung bislang keine eigene tragfähige Lösung für die Nachnutzung präsentiert. Gerade vor dem Hintergrund des Masterplans Wasserkuppe, der nachhaltigen Tourismus, Naturschutz und regionale Entwicklung in Einklang bringen will, kommt dem Groenhoff-Areal eine zentrale strategische Bedeutung zu. Es ist daher dringend geboten, tragfähige Konzepte zu entwickeln, die dem kulturhistorischen Wert, den ökologischen Rahmenbedingungen und der hohen touristischen Bedeutung gleichermaßen gerecht werden.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Das landeseigene Groenhoff-Areal auf der Wasserkuppe, bestehend aus einer ehemals vierflügeligen, im Karree angeordneten Anlage, von der heute noch drei Flügel vorhanden sind, nämlich das Groenhoff-Haus, das Verwaltungsgebäude mit Rundbau und das Ursinus-Haus sowie das Ringhaus und das Lilienthal-Haus mit der Ehrenhalle, außerdem ein Werkstattgebäude sowie umliegende Freiflächen, ist mit einem seinerzeit in drei Teile aufgeteilten Erbbaurecht belastet. Das Teilerbbaurecht den überwiegenden Teil des Geländes betreffend (Teile des Groenhoff-Hauses, das Verwaltungsgebäude mit Rundbau, Ringhaus und Lilienthalhaus sowie das Werkstattgebäude) hat die in Insolvenz gegangene Jugendbildungsstätte Wasserkuppe inne. Nur Teile des Groenhoff-Hauses und das Ursinus-Haus befinden sich auf den Teilerbbaurechten in Inhaberschaft des Landes. Weiteste Teile des Gesamtareals sind denkmalgeschützt, darunter unter anderem auch die historisch sehr belastete Ehrenhalle.

Das Land Hessen ist gleichwohl seit langem bestrebt, eine sinnvolle Nachnutzung für das Gesamtareal zu finden. Im Jahr 2022 hat das Land daher ein Konzeptvergabeverfahren zur Verwertung des Groenhoff-Areals durchgeführt, welches jedoch letztlich nicht zum Erfolg geführt hat.

Anzumerken ist an dieser Stelle noch, dass die Verwaltungsstelle für das Biosphärenreservat Rhön das Groenhoff-Areal nicht aus Sicherheitsgründen verlassen hat, sondern aufgrund des allgemeinen baulichen Zustands, der nicht mehr einer zeitgemäßen Unterbringung entspricht.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1 Welche Anforderungen stellt die Landesregierung an die Nutzungskonzepte des Groenhoff-Areals?

Das Land erwartet zukünftig eine tragfähige, nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung des Groenhoff-Areals unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes.

Frage 2 Welche dieser Anforderungen wurden von dem Investor nicht erfüllt?

Frage 3 Lagen weitere Gründe oder Kriterien vor, weshalb die Landesregierung das Konzept abgelehnt hat?

Die Fragen 2 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Im Konzeptvergabeverfahren ging nur ein einziges Angebot ein, das vom Land als nicht wirtschaftlich abgelehnt werden musste. Vorgelegt wurde kein wirtschaftlich eigenständiges Konzept, vielmehr hätte das Land zur Realisierung des vorgelegten Nutzungskonzept eigene, umfangreiche finanzielle Verpflichtungen eingehen müssen.

Frage 4 Welche Nutzung des Areals sieht die Landesregierung vor?

Nach der im Juli 2025 geschlossenen Absichtserklärung mit dem Landkreis Fulda ist nun beabsichtigt, die Verwaltungsstelle und ein Informationszentrum Biosphärenreservat Rhön außerhalb des Groenhoff-Geländes auf der Wasserkuppe zu errichten. Eine Nutzung des Groenhoff-Areals durch Einrichtungen des Landes ist damit nicht mehr vorgesehen.

Frage 5 Welche Schritte unternimmt die Landesregierung um eine nachhaltige Nutzung des Areals zu gewährleisten?

Die bisherigen Vermarktungsversuche des Landes sind dadurch erschwert, dass die Gebäude einschließlich der im Lilienthal-Haus befindlichen Ehrenhalle mit dem NS-Fliegerdenkmal aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes grundsätzlich erhalten werden müssen.

Die Landesregierung beabsichtigt, Gespräche fortzuführen, um eine Verbesserung dieser Rahmenbedingungen im Einklang mit den Zielen des Denkmalschutzes zu erreichen.

Frage 6 Welche Schritte unternimmt die Landesregierung um einen weiteren Verfall der historischen Bausubstanz zu verhindern?

Die Aufgaben der Bewirtschaftung (Betrieb und Bauunterhaltung) für das Groenhoff-Areal sind zwischen dem Land und dem Insolvenzverwalter des Erbbaurechtsnehmers Jugendbildungsstätte Wasserkuppe aufgeteilt. Das vom Deutschen Wetterdienst genutzte Ursinushaus wird ausschließlich vom Land bewirtschaftet.

In den vergangenen Jahren wurden vom Land notwendige Arbeiten im Rahmen des Betriebs und der Bauunterhaltung durchgeführt. Hierdurch waren und sind die Anforderungen der Betreiberverantwortung sowie der bauordnungsrechtlichen Zustandsverantwortung erfüllt und einem Verfall der Gebäude wird vorgebeugt.

Frage 7 Mit welchem Wert beziffert die Landesregierung derzeit das Groenhoff-Areal? Bitte um Unterscheidung zwischen Gesamtfläche und einzelnen Gebäuden.

Ein aktueller Verkehrswert liegt dem Land nicht vor. Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück selbst erwirtschaftet keinen Erbbauzins. Das vom Land gehaltene Teilerbbaurecht mit dem Ursinus-Haus erwirtschaftet zwar Mieteinnahmen. Insgesamt hat das Areal aufgrund des schlechten baulichen Zustands und der erheblichen denkmalschutzrechtlichen Auflagen aber gegenwärtig, wenn überhaupt, nur einen sehr geringen wirtschaftlichen Wert. Dieser Wert hängt gleichzeitig auch von dem zukünftigen Nutzungskonzept und den baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ab.

Frage 8 Mit welchem Wertverlust bei Gebäuden und Fläche rechnet die Landesregierung bei einem weiteren Leerstand des Groenhoff-Areals?

Aufgrund des gegenwärtig nur sehr geringen Werts ist bei einem weiteren Leerstand nicht mit einem wirtschaftlichen Wertverlust des Groenhoff-Areals zu rechnen.

Frage 9 Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, um eine gastronomische Nutzung des Groenhoff-Areals umzusetzen?

Eine wie auch immer geartete Nutzung für das Groenhoff-Areal muss vom Nutzungsinteressenten mit den hierfür zuständigen Behörden abgestimmt werden.