

Bad Weko Invest – im Heilbad Westernkotten planen verantwortliche Leute mit der „Solbad-Residenz“ kein Luftschloss

Wolfgang Marcus

I. Erste Gedanken in der Zukunftswerkstatt I

Laut der Ortschronik von Bad Westernkotten wurde im Jahr 2016 die „Bad Weko Invest GmbH & Co. KG“ von zwölf Bad Westernköttern gegründet mit dem Ziel, im Bereich des Orthopädischen Zentrums (OZ) Ferienwohnungen auszuweisen. Die Idee dazu kam aus der damaligen *Zukunftswerkstatt*.

Das Land NRW hatte etwa 2012 ein Förderprogramm aufgelegt, das zur Voraussetzung hatte, dass nahe zueinander liegende Städte und Gemeinden eine Lokale Aktionsgruppe (LAG) bilden mussten und gemeinsam wichtige Vorschläge zur Weiterentwicklung erarbeiteten. Erwitte schloss sich damals mit Geseke, Rüthen, Warstein und Anröchte zur LAG „5verBund“ zusammen. Hier das gemeinsame Logo:



Diese erste LEADER-Periode reichte von 2014 bis 2020. Bis 2020 waren diesem Verbund 1.685.000 € zur Verfügung gestellt, die über Förderanträge bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragt und nach Bewilligung auch abgerufen werden konnten [vgl. Patriot vom 2.9.2016].

Für Bad Westernkotten setzten Hans-Jürgen Köchling, der Wirtschaftsförderer der Stadt Erwitte und Geschäftsführer des Verkehrsvereins (VV), Dr. Grabitz als Vorsitzender des VV und ich als Ortsvorsteher uns zusammen, um erste Pläne auszutauschen und dann mit Bürgerinnen und Bürgern zu konkretisieren. Daraus entstand die *Zukunftswerkstatt I*, die erstmalig im Herbst 2015 zusammenkam.

Das 2. Treffen fand am 14. Januar 2016 statt. Dies kündigte der *Patriot* wie folgt an: „Zur zweiten Zukunftswerkstatt bitten Ortsvorsteher Wolfgang Marcus und Wirtschaftsförderer Hans-Jürgen Köchling am Donnerstag, 14. Januar, um 19.30 Uhr in den Kornspeicher. Alle Einwohnerinnen und Einwohner, die sich schon beim ersten Treffen für die Weiterentwicklung des Heilbades und Wohnstandortes eingebracht haben, sind ebenso willkommen, wie neue Unterstützer. - Es soll darum gehen, die beim ersten Treffen festgelegten Projekte weiterzuentwickeln und neue Ideen zu ergänzen. Für die Teilnahme sind einzig der Wille und die Bereitschaft erforderlich, den Ort voranzubringen, so Marcus und Köchling.“

Von der Versammlung selbst heißt es: „Ideen auch für den Kurpark - Zukunftswerkstatt widmete sich Projektvorschlägen für Bad Westernkotten. BAD WESTERNKOTTEN ■ Noch stehen die Förderrichtlinien nicht fest und auch einen Projektmanager gibt es noch nicht. Doch das soll sich mit Blick auf die Leader-Aktionsgruppe bald ändern. Das erfuhren die 25 Teilnehmer der zweiten Kurort-Zukunftswerkstatt vom Erwitter Wirtschaftsförderer Hans-Jürgen Köchling, der mit Ortsvorsteher Wolfgang Marcus zu dem Austausch eingeladen hatte. Bei dem Treffen im Kornspeicher wurden zudem auch ganz neue Ideen für Bad Westernkotten diskutiert. - Insgesamt stehen für die fünf Gemeinden Erwitte, Anröchte, Geseke, Rüthen und Warstein drei Millionen Euro zur Verfügung, sodass Projekte in Erwitte sicherlich bis zu einer Höhe von 400 000 Euro denkbar seien. Der Fördersatz betrage maximal 65 %, eine Einzelförderung dürfe 250 000 Euro nicht überschreiten...Neu ins Programm der Zukunftswerkstatt ist das Projekt „Umgestaltung und Weiterentwicklung des Kurparks“ gekommen. Dort versucht die Zukunftswerkstatt, dem Verkehrsverein zuzuarbeiten, der bekanntlich Eigentümer des Kurparks ist und bereits Studenten der Fachhochschule Höxter gebeten hatte, erste Gestaltungsvorschläge zu entwickeln. Zum Entwicklungsprojekt Muckenbruch wurde berichtet, dass alle zu beteiligenden Behörden, von der ABU über den Kreis Soest bis hin zur Bezirksregierung und der

Stadtverwaltung Erwitte, den geplanten Projekten positiv gegenüberstehen. „Es muss jetzt darum gehen, einen Planer zu beauftragen, der – nach einem Workshop – Detailplanungen anstellt, eine Kostenaufstellung vorlegt und einen den Förderrichtlinien gemäßen Antrag formuliert“, hieß es in der Zukunftswerkstatt. Die Zuständigkeit liege beim Wirtschaftsförderer. - Bezüglich der Projektidee Schäferkämper Wassermühle – dort ist bekanntlich eine Art Steg am Unterwasser sowie die weitere Vermarktung des Werbeträgers Pflaumen geplant – wird der Heimatverein-Vorsitzende Josef Sellmann als erstes die NRW-Stiftung kontaktieren, um mit den Vertretern den weiteren Ablauf zu besprechen. Die NRW-Stiftung ist die Eigentümerin der Schäferkämper Wassermühle. - In einem sog. Projektpool werden all die Projekte gesammelt, die sinnvoll erscheinen, aber nicht sofort bearbeitet werden können. Denn die Werkstatt beschäftigt sich auch mit kleineren Maßnahmen. So wurde einmütig ein Antrag an die Stadt gestellt, die im gesamten Ort geltende Rechtsvorlinks-Regelung durch Erneuerung der Fahrbahnmarkierungen in Erinnerung zu rufen. Ziel ist mehr Verkehrssicherheit. - Alle Teilnehmer zeigten sich erfreut über die guten Fortschritte, die in den einzelnen Projekten gemacht wurden, und freuen sich schon auf das nächste Treffen. Es findet wieder im Kornspeicher statt. Termin ist der Mittwoch, 9. März, um 19.30 Uhr. Weiterhin sind auch neue Mitglieder willkommen, die sich auf diesem Weg auch mit neuen Ideen einbringen oder bisherige Vorschläge weiter mitgestalten möchten.“

Details über die Zukunftswerkstatt I erfährt man in einem kleinen Aufsatz im Jahrbuch Bad Westernkotten 2018. Dort heißt es: „Zukunftswerkstatt mit vielen Erfolgen - Eine sehr zufriedene Bilanz konnten jetzt die Mitglieder der ersten Zukunftswerkstatt in Bad Westernkotten ziehen. Zunächst einmal begrüßte Josef Sellmann, der Vorsitzende des Heimatvereins, die zahlreich erschienenen Mitglieder der Zukunftswerkstatt. In seinen Ausführungen ging Josef Sellmann auf die Aussichtsplattform ein, die im Rahmen der Zukunftswerkstatt durch großes Engagement insbesondere der Heimatfreunde errichtet werden konnte. Er dankte namentlich Norbert Sprinkmeier und Franz-Josef Brock für ihren Einsatz und erläuterte den Mitgliedern Funktion und Aufbau der Plattform, auf der übrigen auch das Treffen stattfand. Wolfgang Marcus, der die Zukunftswerkstatt gemeinsam mit Hans-Jürgen Köchling geleitet hatte, ging sodann auf die Entstehung und die Arbeit der Zukunftswerkstatt ein. Insgesamt hatte man sich in den anderthalb Jahren 10-mal getroffen und dabei diverse zukunftsweisende Projekte angestoßen und auch umgesetzt. Die einzelnen Projektgruppenleiter - Dr. Winfried Grabitz, Hans-Jürgen und Anette Sellmann, Maria Brock, Alfred Hense, Hans-Jürgen Köchling, Josef Sellmann - erläuterten die bisherigen Maßnahmen und gingen dabei auch auf Probleme und Gelingensbedingungen ein. Dabei wurde insbesondere deutlich, dass nicht nur finanzielle Grenzen, sondern oftmals auch bürokratische Aufwand einer schnellen Verwirklichung im Wege stehen. Ohne langen Atem gehe vieles nicht. - Als besondere Erfolge wurde die Vermarktung von Pflaumen-Produkten, die Bildung von Bad Weko Invest, die Aussichtsplattform und die Planungen für einen Moor-Erlebnis-Punkt im Muckenbruch sowie die Koordination der Feiern, Angebote und Veranstaltungen zum 175-jährigen Bestehen des Heilbades erwähnt.

Hier stehen – so war den Ausführungen zu entnehmen - noch drei Projekte an: Zum einen gibt es eine besondere Preisverleihung beim Sole- und Moorlauf des SV aktiv am 23. September, weiter erscheint noch ein Jubiläumskalender und Eckhard Gerling lud alle Anwesenden dann noch zum großen Abschlusskonzert des Blasorchesters am 18. November in die Schützenhalle ein. - Mit dem Dank an alle Anwesenden machte Wolfgang Marcus deutlich, dass es in naher Zukunft eine Zukunftswerkstatt II geben werde. Im Stadtrat am 21. September soll ein Planungsbüro ausgewählt werden, dass ein sogenanntes IKEK (Integriertes Kommunales Entwicklungs-Konzept) entwickelt. Und dieses Konzept soll wieder gemeinsam mit engagierten Bewohnern des Ortes, der Zukunftswerkstatt II, entwickelt werden. Hier geht es also darum, Projekte und Konzepte zusammenzustellen, die Bad Westernkotten für die nächsten etwa 20 Jahre zukunftsfähig machen sollen. Schon jetzt zeigten viele Mitglieder der Zukunftswerkstatt I Interesse, auch an der nächsten Zukunftswerkstatt wieder mit zu arbeiten. Erste Themen wurden auch bereits erörtert, so eine noch bessere Behindertenfreundlichkeit von ganz Bad Westernkotten, die Ausrichtung des Heilbades auf Elektromobilität, sog. Harmonische Mobilität oder etwa das Bestreben, Bad Westernkotten klimaneutral aufzustellen.“



Und in einem weiteren Aufsatz heißt es: „In diversen Besprechungen der Zukunftswerkstatt sowie der Bad-Westernkotten-Stiftung im Jahr 2016 wurden Überlegungen angestellt, mit welchen Aktivitäten man das 175jährige Bestehen Bad Westernkottens als Heilbad feiern könne. Erst nach und nach schälte sich heraus, dass ein schöner *Gesundbrunnen* gut im Mittelpunkt des Jubiläums stehen und ein entsprechender Festakt damit verbunden werden könne.“

II. Gründung von „Bad Weko Invest“ im Jahr 2016

In der *Zukunftswerkstatt* wurde auch schnell deutlich, dass der Ort immer weniger Gästebetten hatte: eine Klinik hatte geschlossen, kleinere Pensionen usw. wurden aufgegeben, da die Räume anderweitig genutzt wurden oder die Gastgeber aus Altersgründen ihre Pension aufgaben. So beschäftigte sich ein Arbeitskreis genauer mit diesen Fragen.

Der „Patriot“ [Redakteur Björn Winkelmann] berichtete darüber zum 1. Mal am 8. April 2016 unter der Überschrift *Eine Residenz am Mühlenweg - Kurort-Einwohner möchten Ferienwohnungen über Orthopädischem Zentrum*.

Da der Bericht ausführlich auf die neue Gesellschaft eingeht, wird er im Folgenden komplett wiedergegeben.

Große Einigkeit herrschte am Mittwochabend unter den Kurort-Einwohnerinnen und -Einwohnern, die auf Einladung von Ortsvorsteher Wolfgang Marcus zur Bürgerversammlung in die Kurhalle gekommen waren. Sie sprachen sich deutlich dafür aus, dass im Zuge der geplanten Überbauung des Orthopädischen Zentrums (OZ) der Hellweg-Sole-Thermen am Mühlenweg nach Möglichkeit nur Ferienwohnungen entstehen sollten. Im Zweifel sollten auch Alternativen zur Diskussion stehen. Die Versammlung diente besonders der Bürgerbeteiligung. - Dafür hatte sich der Planungs- und Gestaltungsausschuss ausgesprochen. Stefan Nöcker, Geschäftsführer der Materio-GmbH aus Soest, stellte die Materio-Gruppe vor, die sich als Investor von der Planung bis zur Fertigstellung um das Projekt kümmern will. Ihm zufolge gibt es Optimierungsmöglichkeiten für das OZ, auch was die Auslastung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss betreffe. „Darüber haben wir auch schon gute Gespräche mit Dr. Claudia Michalke geführt, die dort eine Orthopädische Praxis betreibt“, so Nöcker. Durchaus positiv überrascht seien er und seine Kollegen gewesen, als an sie

aus dem Kurort die Anregung herangetragen wurde, statt der geplanten Eigentumswohnungen Ferienwohnungen im Objekt unterzubringen. Architektin Marai Ströcker vom Lipstädter Büro RSA Architekten stellte dementsprechend eine mögliche Variante mit Ferienwohnungen vor: „Im 1. und 2. Obergeschoss können jeweils 14 Wohnungen zwischen 30 und 50 Quadratmeter entstehen, in der Gebäudemitte ist ein Atrium geplant. Die Kurarkaden werden vor dem Gebäude zurückgebaut, die Wegführung erfolgt künftig durch das OZ. Insgesamt entsteht eine neue Optik am Mühlenweg.“ Dies illustrierte auch ein Film, den die Architektin zeigte.

Stadtplaner Lothar Schütte ging auf die Vorgaben des aufzustellenden Bebauungsplans ein. So sind für das 1. und 2. Obergeschoss nach derzeitigem Planungsstand insgesamt maximal 24 Wohneinheiten zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe liege bei 12,50 Meter (geplant sind 11,60 Meter). Schütte: „Damit fügt sich das Objekt gut in die Umgebung ein.“ Er wies darauf hin, dass ein endgültiger Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in den September-Sitzungen des Planungs- und Gestaltungsausschusses und Rates denkbar sei.

Bedenken äußerte Dr. Claudia Michalke hinsichtlich der künftigen Parksituation, der starken Beschattung für ihre Praxisräume und Problemen mit der Belüftung, da das aufgestockte Gebäude das Erdgeschoss teils stark überrage. Carsten Rinsdorf (RSA-Architekten) bzw. Lothar Schütte wiesen darauf hin, dass die Bedenken berechtigt, aber etwaige Probleme lösbar seien. Ein Plädoyer für die Ferienwohnung-Variante hielt daraufhin Dr. Winfried Grabitz, u.a. aktiv in der Zukunftswerkstatt.

Derweil sorgten Ausführungen von Dr. Jens Rieger, Geschäftsführer der Westfälischen Gesundheitszentrum Holding, für Kritik. Rieger wies auf einen Minderertrag durch die Veräußerung der Solbad-Grundstücke an Privatleute hin. Auf konkrete Nachfrage sprach er davon, dass die Solbad GmbH im Vergleich zur ursprünglich geplanten Veräußerung an einen Investor rund 500 000 Euro weniger Erlöst habe, so dass für die erste Sanierungsstufe der Thermen nicht genügend Geld zur Verfügung stehe. Deshalb sei der erfolgreiche Verkauf des OZ enorm wichtig.

Einige Bürger erinnerten sich jedoch, dass Dr. Rieger im Zuge der Umplanungen hin zu einer Vermarktung an Privatleute deutlich gemacht habe, dass die so generierten Mittel den Erlös der ursprünglich angedachten Vermarktung sogar noch überträfen. Rieger selbst erklärte, in dieser Sache offenbar falsch verstanden worden zu sein.

Andreas Stillecke aus Reihen einer Arbeitsgruppe der Zukunftswerkstatt stellte Überlegungen für ein mögliches Investorenmodell vor (s. Infokasten): „Läuft alles nach Plan, könnte der Baubeginn im Frühjahr und die Fertigstellung Weihnachten 2017 sein.“ - Nach entsprechenden Rückmeldungen meldete sich Bürgermeister Peter Wessel zu Wort: „Ich nehme aus der Versammlung mit, dass das Vorhaben im Ort so mitgetragen wird. Mein Rat: Nutzen Sie die Angebotsplanung. Falls das reine Ferienwohnung-Konzept nicht zieht, können Sie sich so die Option offenhalten, dass zum Teil auch Eigentumswohnungen eingerichtet werden.“ - Wolfgang Marcus appellierte derweil an die Bevölkerung: „Die Entscheidung betrifft uns alle im Kurort – es geht um die Zukunftssicherung. Wir sollten mit großem Optimismus an den Plan „Ferienwohnungen“ gehen, zugleich aber die Alternativen nicht vernachlässigen.“

Hier der Infokasten-Text:

Info-Abend für potenzielle Anleger. Ausgehend von einem Vorschlag von Jochen Lüning setzte sich eine Arbeitsgruppe aus Reihen der Zukunftswerkstatt mit der Idee eines Investorenmodells für Ferienwohnungen auseinander. Andreas Stillecke stellte die Überlegungen vor. Ziele sollen dabei u.a. sein, eine Trendwende bei den Gästebetten zu schaffen, mehr Umsatz für die Solbad zu generieren und letztlich für den Werterhalt aller Immobilien im Kurort zu sorgen. Dafür soll eine Besitzgesellschaft gegründet werden, an der Interessenten Anteile (Mindesteinlage 10 000 Euro) erwerben können. Berechnungen von Fachleuten zufolge wird laut Arbeitsgruppe eine Rendite von 4 bis 5 Prozent erwartet. Um die Anlage (Arbeitstitel „Solbad Residenz“) rentabel betreiben zu können, sei eine Auslastung von 50 Prozent bei einem Preis von 60 Euro pro Übernachtung und Ferienwohnung notwendig. Eine ebenso zu gründende Betreibergesellschaft solle sich später um die Ferienwohnungen kümmern (u.a. Marketing, Gästebetreuung, Reinigung). Näheres erfahren potenzielle Anleger in einer Info-Veranstaltung am Dienstag, 10. Mai, 18 Uhr, in der Gymnastikhalle der Hellweg-Sole-Thermen.



Um zwei Geschosse soll nach den Planungen das Orthopädische Zentrum am Mühlenweg aufgestockt werden. Insgesamt könnten dort 28 Ferienwohnungen entstehen. Hinten rechts die Klinik Solequelle, hinten links die Klinik Wiesengrund. ■ Bild: RSA Architekten Lippstadt

Bei der genannten Info-Veranstaltung am Dienstag, 10. Mai, 18 Uhr, in der Gymnastikhalle der Hellweg-Sole-Thermen, wurde ein vierseitiger Flyer verteilt:



Solbad-Residenz

28 hochwertige Ferienwohnungen am Mühlenweg in Bad Westernkotten

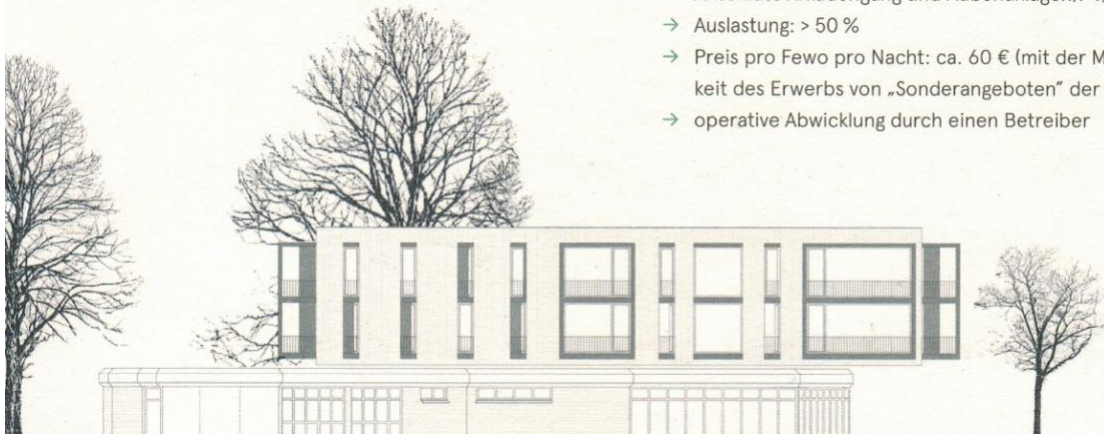
Solbad Residenz

Am Mühlenweg in Bad Westernkotten entstehen über dem Orthopädischen Zentrum auf zwei Etagen 28 hochwertige Ferienwohnungen mit „Bademantelgang“ zum Thermalbad. Sie werden zu Weihnachten 2017 bezugsfertig sein.

- Sie können sich im Rahmen eines Investorenmodells finanziell beteiligen
- mit einer Mindesteinlage von 10.000 € werden Sie Gesellschafter der Besitzgesellschaft
- attraktive Rendite

Berechnungsansätze zur Rentabilität

- Investitionssumme (einschl. Umbau Untergeschoss, Anschluss Arkadengang und Außenanlagen): 4,8 Mio. €
- Auslastung: > 50 %
- Preis pro Fewo pro Nacht: ca. 60 € (mit der Möglichkeit des Erwerbs von „Sonderangeboten“ der Solbad)
- operative Abwicklung durch einen Betreiber



Ihr Nutzen

- lukrative Rendite (Ersteinschätzung: 4–5 %)
- langfristiges und solides Investment
- Investition „direkt vor Ihrer Haustür“
- wirtschaftliche und strukturelle Verbesserung Ihres Ortes

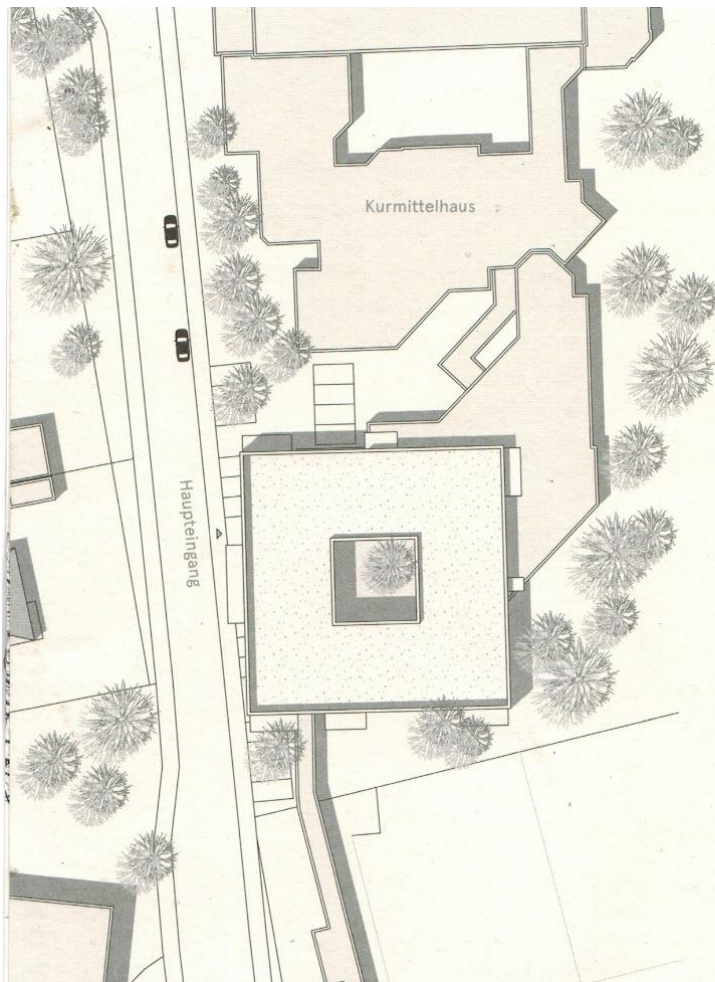
Dadurch steigt

- das Kurtaxaufkommen für Kurparkpflege, Veranstaltungen usw.
- das Gästeaufkommen in den Thermen, der Sauna, der Wellness und Therapie-Abteilung
- die Frequentierung der Gastronomie und anderer gewerblicher Einrichtungen im Ort

**So wird unser Heilbad
zukunftsicher gemacht und
der Wert aller Immobilien
nachhaltig gesichert!**

ZEITPLAN

- Erstinformation in der Bürgerversammlung am Mittwoch, 6. April 2016
- Einzelgespräche mit potenziellen Anlegern
Sprechen Sie uns gern an.
- Info-Veranstaltung mit potenziellen Anlegern am Dienstag, 10. Mai 2016 um 18 Uhr, Gymnastikhalle der Solbad
- „Absichtserklärungen“ werden vorbereitet
- Gründung der GmbH und Co. KG als Besitzgesellschaft
- Grundsatzentscheidung bis Spätsommer 2016
- B-Plan: Herbst 2016 rechtskräftig
- Baubeginn: Frühjahr 2017
- Fertigstellung und Bezug: Weihnachten 2017



Ihre Ansprechpartner

INVESTOREN

Zukunftswerkstatt Bad Westernkotten

Dr. Winfried Grabitz
Kampstraße 14
Tel: 02943-7233
haus-grabitz@gmx.de

Wolfgang Marcus
Fredegrasstraße 3
Tel: 02943-2641
wmarcus@t-online.de

Weitere Ansprechpartner:

Jörg Stelter, Andreas Stillecke, Norbert Sprinkmeier

PROJEKT/GEBÄUDE

Projektierung

Materio GmbH

Alter Elfser Weg 6, 59494 Soest
materio.de

Architekturbüro

Rinsdorf Ströcker Architekten GmbH

Kolpingstraße 21, 59555 Lippstadt
rsarchitekten.com

Die Gründung von „Bad Weko Invest GmbH und Co. KG“ fand dann am 29.08.2016 statt. Hier ein Foto vom Gründungstermin:



Auf dem Foto finden sich von links zwölf Personen: Andreas Stillecke, Michael Weber, Norbert Sprinkmeier, Wolfgang Marcus, Giorgio Pisana, Dirk Schulte-Eversum, Anette Sellmann, Angelika Conrad, Maria Brock, Dr. Winfried Grabitz, Udo Grüttner und Jan Meiswinkel. Dr. Grabitz fungiert allerdings nicht als Mitglied, sondern als Geschäftsführer. Dazu bekam er sogar ein Firmenschild aus Messing, was am Hauseingang angebracht wurde.

Genau am 29.8. 2016 heißt es in der Ortschronik *Zwölf Bad Westernkötter gründen die Bad Weko Invest GmbH & Co. KG und stellen einen Antrag, für den Bereich des Orthopädischen Zentrums Ferienwohnungen auszuweisen.*

III. Es tut sich nichts Konkretes

Allerdings tat sich in der Folgezeit nichts Konkretes. Genauere Gründe finden sich in einem Patriot-Artikel von Redakteur Björn Theis vom 26.1.2018:

Die Euphorie ist verfliegen - 28 neue Ferienwohnungen für den Kurort waren einmal der Plan. Investor fehlt. BAD WESTERNKOTTEN ■ Am Anfang herrschte große Euphorie, von der nichts mehr übriggeblieben ist. Denn still ruht der See rund um den geplanten Bau der 28 Ferienwohnungen am Orthopädischen Zentrum (OZ) in Bad Westernkotten. Und es sieht aktuell auch nicht danach aus, als ob sich an diesem Zustand in allzu naher Zukunft etwas ändern wird, worauf die Aussagen der beteiligten Personen schließen lassen. - Als wichtigen Schritt zur nachhaltigen Sicherung des Heilbades entwickelte die Zukunftswerkstatt mit Bürgern aus Bad Westernkotten vor gut eineinhalb Jahren die Idee des Projekts Ferienwohnungen am Orthopädischen Zentrum. Das OZ am Mühlenweg sollte dafür um zwei neue Ebenen aufgestockt werden. Eine Besitzgesellschaft mit elf Gesellschaftern, die Bad WEKO Invest, gründete sich nach finanziellen Zusagen von mehr als 300.000 Euro und ging optimistisch ans Werk. - Doch ein Rückschlag folgte zugleich. Beim Verkauf des Orthopädischen Zentrums durch die Solbad GmbH erhielt nicht die Bad WEKO Invest den Zuschlag, sondern die Materio GmbH. Und die Projektentwicklungsfirma aus Soest wollte statt Ferien- lieber Eigentumswohnungen errichten, was innerhalb Bad Westernkottens auf Widerstand stieß. Die Bad WEKO Invest unternahm daraufhin den Versuch, sich immerhin die Trägerschaft und Bauverpflichtung zu sichern, um die touristische Ausrichtung doch noch zu erreichen. - Allerdings wurden sich Eigentümer Materio und die Gesellschaft in finanziellen Dingen nicht einig. Und so herrscht seit einigen Monaten Stillstand am OZ. Auf der Internetseite von Materio wird die Solbadresidenz, so könnte der Name einmal lauten, noch als geplantes Projekt mit hübschen Bildern, wie es einmal aussehen könnte, präsentiert.

Nachgehakt bei Geschäftsführer Stefan Nöcker, der für den Bereich Investitionen und Finanzierungen sowie Vertragsfragen beim Unternehmen zuständig ist, erklärt dieser Zeitung, dass es nach wie vor keinen Investor gebe. - Und wie geht es weiter? „Wir werden uns im Laufe des Jahres mit der Projektierung beschäftigen“, sagt das frühere Vorstandsmitglied der Sparkasse Erwitte-Anröchte. Auf einen genaueren Zeitraum will sich Nöcker nicht festlegen und lässt auch vieles andere offen: „Ob es am Ende Ferienwohnungen werden oder nicht, müssen wir genau überlegen.“ Gleiches gilt mit Blick darauf, ob das Gebäude überhaupt aufgestockt wird. Auch das sei offen, so Nöcker. Der Fokus von Materio liegt nach seiner Aussage aktuell darauf, die vorhandenen Leerstände im OZ zu beheben: „Hier stellen wir uns eine möglichst medizinische Ausrichtung vor, die zu den anderen Dienstleistern im Haus passt.“

Einen neuen Vorstoß für das Projekt zu unternehmen, ist bei der Bad WEKO Invest auf der anderen Seite aktuell nicht geplant, worauf die Aussage von Geschäftsführer Dr. Winfried Grabitz auf Nachfrage schließen lässt: „Wir sind mit der Thematik nicht befasst.“ - Ortsvorsteher Wolfgang Marcus, der einer der elf Gesellschafter ist, hat die Hoffnung noch nicht aufgegeben: „Ich wünsche mir nach wie vor, dass Materio als Eigentümer, oder zusammen mit einem Betreiber, die Ferienwohnungen errichtet.“ Er sei weiter von dem Projekt überzeugt und hob die Chancen für Bad Westernkotten aus seiner Sicht hervor. Durch einen überdachten Zugang könnten Terme, Sauna und andere Angebote erreicht werden. Kombiniert werden könnte das Angebot für Übernachtungsgäste mit einem Frühstück in der Vitamin-Bar der Sole-Therme. Marcus wies noch einmal auf die Bedeutung neuer Ferienwohnungen für den Kurort hin: „Es wäre ein wichtiger Beitrag zur Zukunftssicherung des Thermalbades und der anderen Einrichtungen.“ Die voraussichtliche Fertigstellung der Solbadresidenz ist auf der Internetseite von Materio mit Dezember 2019 angegeben. Stand jetzt, scheint dieser Termin in weite Ferne zu rücken. Es folgen ein Foto mit Bildunterschrift und ein Kommentar von Björn Theis.

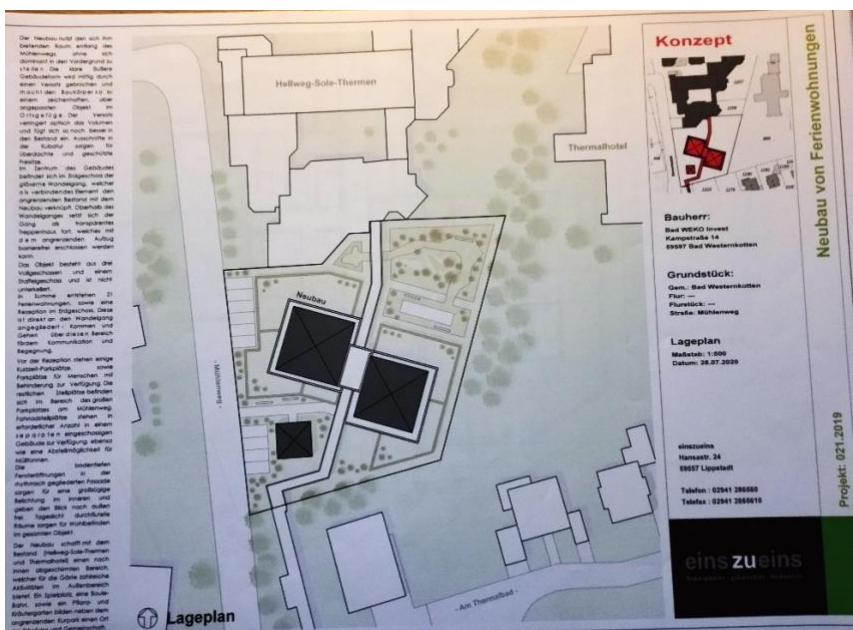


Das Orthopädische Zentrum in Bad Westernkotten soll um zwei Etagen aufgestockt werden, in denen Ferienwohnungen entstehen – so jedenfalls war einmal der Plan. Ein animierter Entwurf zeigt bereits, wie die „Solbadresidenz“ aussehen könnte. ■ Foto: Theis

Kommentar von Björn Theis: Stillstand lösen – Aufeinander zugehen - Die einen (Bad Weko Invest) würden es machen, können aber nicht – die anderen (Materio) finden keinen, der es machen will. Und so ist das Projekt Ferienwohnungen am Orthopädischen Zentrum in Bad Westernkotten seit Monaten festgefahren, nachdem beide Seiten sich nicht einigen konnten. Wenn weitere Übernachtungsmöglichkeiten zur Zukunftssicherung des Kurortes beitragen können, sollten Bad WEKO Invest und Materio wegen der großen Bedeutung einfach nochmal aufeinander zugehen. Vielleicht geht dann ja doch noch was – zum Wohle des Heilbades!

IV. Neue Probleme: Die Solbad GmbH muss Insolvenz anmelden.

Neben dem Bau von Ferienwohnungen über dem OZ diskutierte man bei Bad Weko Invest weitere Standorte für einen Ferienwohnungs-Komplex, so auf der Fläche zwischen Kurpark und dem Kurhotel Haus am Park, einem möglichen Umbau des Hotels Zur Therme oder durch Flächenerwerb in der Nähe des Kurparks. Dabei wurden auch nach der drohenden und dann abgewehrten Insolvenz der Solbad GmbH noch weitere Firmen eingeschaltet, so die Firma einzueins in Lippstadt, die mehrere Pläne für einen Neubau im Bereich des OZ, aber auch für eine Bebauung des Grundstücks zwischen Kurpark und Haus am Park erstellte. Hier zwei Planungsvarianten vom 17.01.2020 und vom 28.07.2020:



Aber alle Ideen und Konzepte führten letztlich nicht weiter. Denn vorrangig musste erst mal das größere Problem, die drohende Insolvenz der Solbad GmbH, abgewehrt werden. Bereits Anfang 2018 befand sich das Thermalbad in Bad Westernkotten in einer „existenzbedrohenden Lage“. Grund: die geplante Sanierung war deutlich teurer und verzögerte sich, was Einnahmerückgänge zur Folge hatte. Der Betreiber, Westfälische Gesundheitszentrum Holding GmbH (WGZH) bzw. deren Bäder-Holding hatte angekündigt, sich auf das Kerngeschäft zu konzentrieren und Teile des Bades (z. B. Gesundheitszentrum, Sportpoint, Wellness) zu schließen oder zu verpachten. Laut Chronik wurden drei Abteilungen (Gesundheitszentrum, Sport-Point, Wellness) bereits zum 26. Januar 2018 angekündigt geschlossen zu werden, um eine Insolvenz zu vermeiden. Eine Investorengemeinschaft aus Bad Westernkotten (u. a. Klinik- und Hotelbetreiber) bildete sich und erklärte im Februar 2018 ihre Übernahmepläne. Es wurde beschlossen, die Solbad Westernkotten GmbH aus dem Verbund der Holding auszugliedern und in eine neue Beteiligungsgesellschaft zu überführen. Der Kreis Soest stellte zusätzlich eine Kapitalzuführung von etwa 500.000 Euro bereit und verzichtete auf Forderungen in einem unteren sechsstelligen Bereich.

Am 15.03. 2018 beschloss die Bad Weko Invest GmbH und Co. KG den Beitritt zur neuen Solbad-Beteiligungsgesellschaft. (Quelle: Ortschronik) - Am 1. Juni 2018 trat der Kaufvertrag mit Wirkung zum Stichtag in Kraft: Die „Solbad Beteiligungs GmbH & Co. KG“ übernahm die Gesellschaftsanteile. Nach Übernahme führten die neuen Gesellschafter umfangreiche Sanierungen durch – z. B. die Sauna wurde im Juli–Oktober 2018 komplett neugestaltet, rund 500.000 Euro wurden dafür investiert. Direkt vor und nach der Übernahme konnte das Bad laut Halbjahreszahlen wieder steigende Gästezahlen verzeichnen.

Und im Beteiligungsbericht der Stadt Erwitte zum 31.12.2017 heißt es *Zum Ende des Jahres 2017 war die ...Solbad GmbH in eine finanzielle Schieflage geraten. Mit Kauf- und Abtretungsvertrag über Geschäftsanteile vom 28.05.2018 wurden die Anteile an der Solbad Westernkotten GmbH zu einem Verkaufspreis von 1,00 € an die Solbad Beteiligungs GmbH & Co.KG veräußert. Die Stadt Erwitte hat ihre Anteile an der Holding zu 3/8 an die Stadt Lippstadt und 5/8 an die Gemeinde Bad Sassendorf verkauft. Zum 01.06.2018 ist die Stadt Erwitte nicht mehr Gesellschafterin der Westfälischen Gesundheitszentrum Holding GmbH.*

Im Beteiligungsbericht 2020 des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe heißt es *Die Beteiligungen an den drei Heilbädern Bad Waldliesborn GmbH (Lippstadt), Saline Bad Sassendorf GmbH (Bad Sassendorf) und Solbad Westernkotten GmbH (Erwitte) wurden als verzichtbar eingestuft.* Der Landschaftsverband zog sich also aus allen drei Heilbädern im Kreis Soest zurück. [unternehmensbeteiligungen.lwl.org]

In der Ortschronik von Bad Westernkotten wird für den 01. 06.2018 der Begriff „Independence Day“ verwendet – offenbar als Symbol dafür, dass das Solbad die Unabhängigkeit vom bisherigen Holding-Verbund erlangte.

V. Auflösung der Bad Weko Invest GmbH und Co. KG

Der Geschäftsführer Dr. Grabitz und dessen Nachfolge Giorgio Pisana waren der Ansicht, dass die Bad Weko Invest nur dann in der Lage ist, ein rentables Objekt für die dringend benötigten Ferienwohnungen zu erstellen, wenn weitere Investoren bereit sind, sich an der Bad Weko Invest zu beteiligen und die fehlenden Mittel zwecks Stärkung des Kurorts Bad Westernkotten zur Verfügung zu stellen. Da solche Investoren trotz intensiver Bemühungen nicht gefunden werden konnten, hatte sich die Bad Weko Invest dazu entschieden, die Planung von Ferienwohnungen nicht weiter zu verfolgen und sich stattdessen an der neuen Investorengemeinschaft zu beteiligen, die die Solbad Beteiligungsgesellschaft übernommen hat. [Herzlichen Dank an Dr. Winfried Grabitz für diese hilfreichen Ergänzungen! WM]

In der vorletzten Mail, die auf meinem PC gespeichert ist, findet sich das Protokoll der Gesellschaft vom 25.10.2021 im Johannes-Haus in Bad Westernkotten. Anwesend waren Dr. Grabitz, Monika Meyer, Giorgio Pisana, Angelika Conrad, Franz-Josef Göbel, Herr Brunswieck für Volker Westermann, Norbert Sprinkmeier, Karsten Heinrich, Maria Brock, Anette Sellmann, Dirk Schulte-Eversum, Wolfgang Marcus, dazu Notar Möhring und Steuerberater Levenig.

Die Erschienenen ergeben sich aus der anliegenden Anwesenheitsliste. Für Andreas Stillecke war Wolfgang Marcus erschienen, für Herrn Volker Westermann Herr Brunswieck. Ferner waren Herr Notar Möhring und Herr Steuerberater Levenig anwesend. Herr Pisana begrüßte die Erschienenen, der Beiratsvorsitzende verwies auf die Vorgänge seit der letzten Gesellschaftsversammlung vom 29.06.2021. Sodann erläuterte Herr Möhring die Bedingungen für die Beendigung der Gesellschaft und die Anteilsübertragung auf Norbert Sprinkmeier. Herr Levenig verwies darauf, dass

das Auseinandersetzungsguthaben nach Abzug aller bis heute entstandenen und in Zukunft entstehenden Kosten an die Gesellschafter nach Anteilen ausgeschüttet wird, und zwar zunächst in Form einer Abschlagszahlung und demnächst in Form einer Schlusszahlung. Die Gesellschafter wurden gebeten, Herrn Pisana die Kontoverbindung bekanntzugeben. – Nach Verlesung der vorbereiteten Urkunden bezüglich der GmbH und der KG durch Herrn Möhring wurden sie von den Erschienenen unterzeichnet. Die Anmeldungen zum Handelsregister bezüglich der GmbH und der KG erfolgen im Januar 2022. Am Ende der Versammlung bedankten sich die erschienenen Gesellschafter bei Herrn Pisana für die Geschäftsführung und bei Norbert Sprinkmeier für die Übernahme der Gesellschaft. – Bad Westernkotten, den 25.10.2021 Dr. Grabitz, Beiratsvorsitzender

In der letzten Mail vom 21.03.2022 geht es dann um die Beendigung der Bad WEKO Invest GmbH & Co. KG. Damit war das Kapitel endgültig abgeschlossen.

VI. Fazit

Auch heute bin ich noch der Meinung, dass das Bestreben damals gut und richtig war. Auch heute brauchen wir meines Erachtens noch weitere Gästebetten. Aber nicht alle gelingen eben. Also muss mein kurzes Fazit nur lauten: Auf ein Neues!

Marc, 01.11.2025