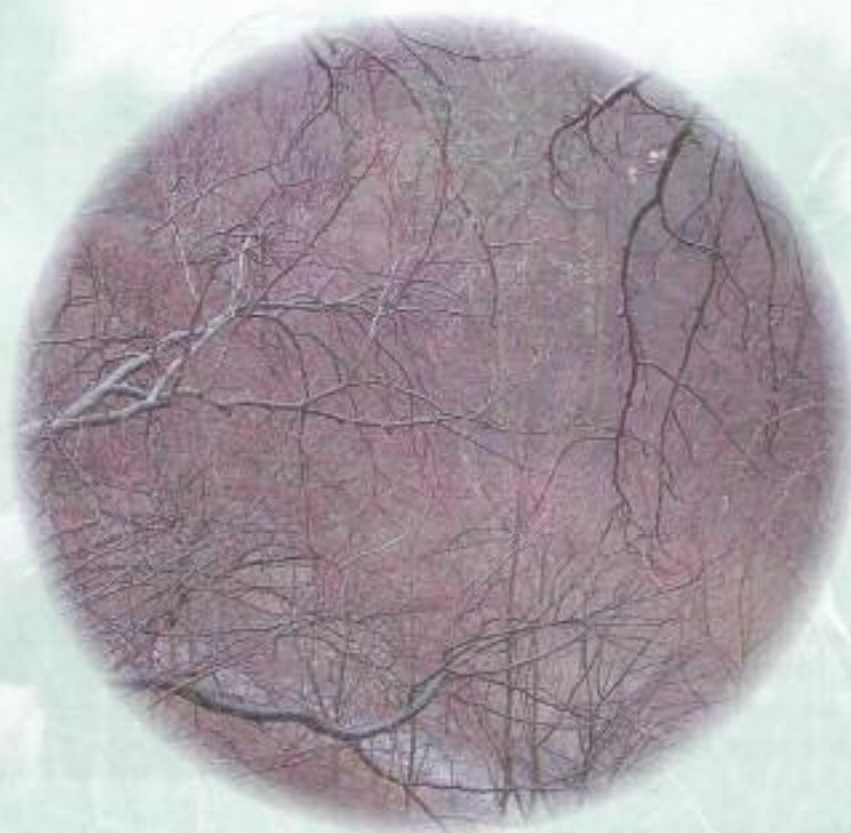




# BILSTEINZEIT



Konzept zur Attraktivitätssteigerung  
des Bilsteintales

im Auftrag der

## Stadt Warstein

durch das Büro

TIERGARTENGESTALTUNG  
**Wiesenthal**

Dipl.-Biol. Eckhard Wiesenthal, 5. April 2005  
Tiergartengestaltung Wiesenthal \* Heiligenstädter Straße 13 \* 37130 Glochen-Bremke  
(Tel: 05592/927477 \* Fax: 05592/927478 \* Tie.Ga.Wiesenthal@t-online.de)

© Ch. und E. Wiesenthal

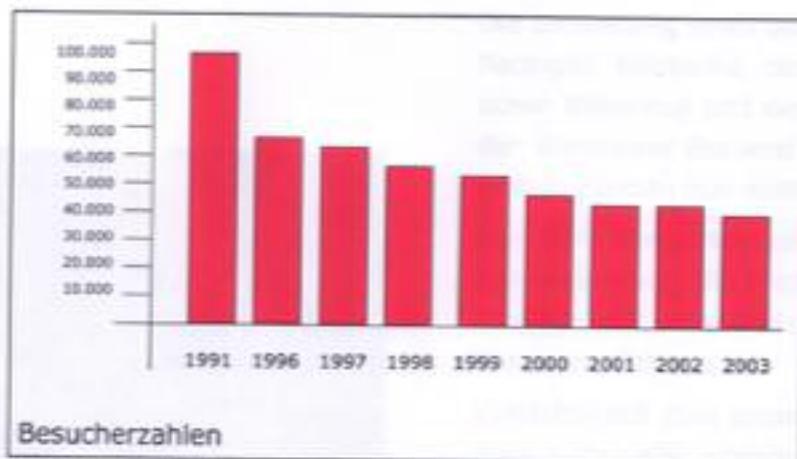
# BILSTEINZEIT

## *Ein Konzept zur Attraktivitätssteigerung des Bilsteintals für die Stadt Warstein*

### Vorbemerkung

Innerhalb der vergangenen 15 Jahre ist das touristische Interesse an zahlreichen Attraktionen des Sauerlandes offensichtlich allgemein mehr oder minder stark zurückgegangen.

Zweifellos trug der gleichzeitig stattfindende Strukturwandel des Ruhrgebietes deutlich dazu bei, denn das Sauerland galt seit jeher als Wochenendausflugsziel Nr. 1 für das stark von der Industrie geprägte Ruhrgebiet.



Für die Stadt Warstein ist dieser Trend anhand der jährlich registrierten Besucherzahlen in der Bilsteinhöhle deutlich zu dokumentieren.

Von über 90.000 Besuchern im Jahre 1991 sank das Interesse kontinuierlich bis heute auf nahezu die Hälfte.

Andere Tropfsteinhöhlen wie beispielsweise die Dechenhöhle verzeichnen ähnliche Besucherentwicklungen während die größte Höhle des Sauerlandes, die Attahöhle Besucherzahlen auf vergleichsweise hohem Niveau bis heute halten konnte.

In Kooperation mit der Warsteiner Brauerei wurde 2002 eine Zielvorstellung entwickelt, die das Bilsteintal mit Höhle und Wildgehege deutlich aufwerten sollte.

Für eine Machbarkeitsstudie mit einer Grundlagenprüfung und einer anschließenden ersten Projekt- und Maßnahmenentwicklungskonzeption wurde das Büro Freizeit- und Tourismusberatung GmbH "ift" beauftragt.

Diese Studie stellt ausführlich und plausibel Vor- und Nachteile des Bilsteintales als touristischem Standort anderen regionalen und vergleichbaren Einrichtungen gegenüber und entwickelt eine Idee, die einen sogenannten "Leuchtturmeffekt" bewirken soll. Der Ausbau des Wildparks als zusätzliche Attraktion zur Bilsteinhöhle wird empfohlen, um ein Besucherwachstum zu erzielen, das nicht durch die Auflagen in der Höhle begrenzt wird.

Die Entstehung eines daraus resultierenden, großflächigen Wildparks, der eine Freizeitachse zwischen Bilsteintal und den touristischen Angeboten der Warsteiner Brauerei bilden soll, wird u.a. aus Kostengründen nun nicht mehr weiter verfolgt.

Das Büro Tiergartengestaltung Wiesenthal wurde nun beauftragt, die Projektskizze der ift zu überarbeiten und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verifizieren.

Zunächst soll eine umsetzbare Leitidee insbesondere auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten

vorgestellt werden. Findet diese Leitidee Rückhalt des interfraktionellen Arbeitskreises, soll sich eine konkrete Umsetzungsplanung anschließen.

## Ist-Situation

Zahlreichen Daten und Angaben der o.g. Machbarkeitsstudie stellen die Situation des Bilsteintales bereits sehr gut dar.

Die Vorteile der Bilsteinhöhle liegen zweifellos in:

- der Geschichte und ihrer regionalen Bedeutung
- dem die Höhle umgebenden besonderen Landschaftsbild
- den unmittelbar erlebbaren Naturschutzflächen (auf die zweifellos noch deutlicher hingewiesen werden kann)
- der guten Infrastruktur mit Gastronomie und Parkplätzen

Die Höhle steht unter Denkmalschutz und ist aus verschiedenen Gründen nicht nennenswert zu erweitern bzw. mit moderner Technik aufzuwerten. Das heißt, daß bei jeder Zukunftskonzeption ein maximales Besucheraufkommen von 90.000 Zutritten nicht überschritten werden bzw. diese maximale Auslastung bereits zu minderwertiger Informationsqualität führen kann.

Im Vergleich mit anderen Tropfsteinhöhlen des Sauerlandes wird die Bilsteinhöhle qualitativ im "Mittelfeld" angesiedelt.

Einen besonderen Anreiz stellt das Umfeld der Höhle dar, daß insbesondere durch die Tiergehege eine besondere Attraktivität erhält.

Dennoch scheinen sich die Besucherinteressen für die Höhle einerseits und Natur und Tiere andererseits nicht zu überschneiden. Anders ist nicht zu erklären, daß das neu errichtete ansprechende

und naturnahe Luchsgehege keinerlei Auswirkungen auf die Besucherzahlen der Bilsteinhöhle zeigt.

Ungeachtet der Tropfsteinhöhle ist der Wildpark lediglich als Aneinanderreihung von Tiergehegen entlang eines öffentlichen Wanderweges anzusehen. Einem Vergleich mit anderen regionalen Wildparks - insbesondere den kommerziell geführten - kann er daher nicht standhalten.

### Alleinstellungsmerkmal

Aktuelle Erfahrungen in Zoos, Tier- und Wildparks belegen, daß nur etwa 1/3 der Besucher eines Tierparks aus der nächsten Umgebung kommen. Zwei Drittel nehmen eine Anreise von bis zu 1 1/2 Stunden durchaus in Kauf.

Vergleichbare Ergebnisse finden sich auch in der o.g. Machbarkeitsstudie.

Somit muß sich heute eine Freizeitdestination von überregionaler Bedeutung deutlich von vergleichbaren Einrichtungen in einem entsprechend großen Einzugsbereich abheben.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen weder für die Höhle noch für den Wildpark besondere Merkmale, wohl aber im Bezug zueinander!

Diese Synergien werden auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten derzeit noch nicht genutzt, bieten allerdings ein großes Themenpotential, das sich aus der Geschichte des Bilsteintals hervorragend herleiten läßt.

Statt eines großflächigen Freizeitparks sieht das nun vorliegende Konzept unter Beachtung eines "sanften Tourismus" die Entwicklung eines relativ kleinen aber einzigartigen Themenparks vor.

Spaziergängern bleibt ein Wanderweg erhalten. Die verbleibenden Einblicke in die Tiergehege werden neugierig machen auf das kleine Herzstück des neuen Themenparks.

Dieser Themenpark soll nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:

- eine zentrale Höhlen-Park-Erlebnis-Fläche:
- themenbezogener Wildpark
- Beachtung eines sanften Tourismus:
  - Erhalt eines öffentlichen Rundweges
  - Erhalt des öffentlichen Waldspielplatzes
  - Einladung in den Themenpark durch Schaufenster
- Effektive Nutzung:
  - Eine Eintrittskarte für Höhle und Park
  - zwei Kassen, 1 Imbiß / Kiosk
  - Themenspielplatz

Gerade die Synergie-Effekte von Tropfsteinhöhle und Wildpark werden herausgestellt und bilden das Alleinstellungsmerkmal für Jedermann.

Mit dem Namen BILSTEINZEIT soll bereits die Einzigartigkeit dokumentiert werden.

Neben dem Bilstein steckt die Steinzeit im Wort. Die "Bilsteinzeit" selbst schreibt die umfassende Zeitgeschichte von den Jägern der Steinzeit, die die Tropfsteinhöhle nachweislich als Quartier nutzten, über die Eisenzeit mit seßhaften Völkern bis in die Zeit, in der die Höhle wiederentdeckt wurde und heute Geschichte und Gegenwart dokumentiert.

In Bezug auf das Alleinstellungsmerkmal sind die unterschiedlichen Erwartungshaltungen der Besucher aus den entsprechenden Einzugsbereichen zu differenzieren.



Der Besucher aus der Nachbarschaft wird die Tropfsteinhöhle wohl kaum mehrmals jährlich aufsuchen; es sei denn, entsprechende Angebote locken mit Sonderveranstaltungen. Diese können aber auch im neuen Zentrum der Bilsteinzeit durchgeführt werden, um die Höhle selbst zu entlasten.

Der Besucher der Nachbarschaft will Natur erleben und wird Tierpersönlichkeiten kennen und wiedertreffen wollen. Je nach Jahreszeit werden die namhaften Persönlichkeiten aus der Tierwelt auf sich aufmerksam machen. Dies gilt sicher auch bereits heute.

Die o.g. zwei Drittel der Gäste aus weiterer Entfernung können wählen zwischen verschiedenen gleichweit entfernten Wildparks oder Tropfsteinhöhlen. Sie suchen nach einem lohnenswerten Ausflugsziel, das auf die Region und damit auch auf das besondere Alleinstellungsmerkmal der Einrichtung selbst hinweisen wird. Dieser Aufgabe will die Bilsteinzeit gerecht werden.

Aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten des Bilsteinhöhlenwanderweges wird Ziel der Bilsteinzeit sein, u.a. ein Grottenystem neu zu errichten, in dem der Besucher all das erleben wird, was in der originären Höhle tatsächlich zu finden wäre bzw. wie belebte und unbelebte Natur uneingeschränkt zusammenwirken.

## BIL – STEIN – ZEIT

bedeutet für die Idee:

- Leben in Stein und Fels
- Leben vom Wasser geprägt
- Leben durch die Kulturen
- Leben im Urwald: gestern und heute

All diesen Leitthemen gemeinsam ist die Zeit, die Veränderungen mit sich bringt und die an zahlreichen Beispielen immer wieder neu begreifbar werden kann.

### LEBEN IN STEIN UND FELS

Neben den tatsächlichen Phänomenen wie die Höhlenspinne, die offensichtlich zeitlos in der Bilsteinhöhle lebt, oder das Wurzelwerk, das den Stein im Laufe der Zeit zerbröckeln wird, können die unterschiedlichsten Tiere gezeigt werden, die als Höhlenbewohner eine ganz spezielle ökologische Nische besetzen.

Ein Grottenolm wird ebenso zum Tierbestand gehören wie der Braunbär oder die Fledermaus.

Ein einzigartiges Erlebnis des Besuchers wird sein, wenn er auf dem Weg zum Höhleneingang die begehbare Voliere der Geier betritt. Sie werden zu den Wächtern der Höhle und faszinieren auch

durch die Flugkünste, für die sie innerhalb der Voliere trainiert werden.

Der Besucher durchwandert die Grotten und erhält unterschiedliche Einsichten zu den entsprechenden Tierarten. Thema wird sein, warum die Tiere Höhlen und Grotten aufsuchen oder wie sie sich anpassten, um hier leben zu können.

#### LEBEN VOM WASSER GEPRÄGT

Wasser und Fels stehen in unmittelbarem Zusammenhang. Nicht nur in dem "Sprichwort steter Tropfen höhlt den Stein"\* wird die Kraft des Wassers deutlich, die im Laufe der Zeit den Fels aushöhlt.

Neben typischen Wassertieren wie dem Fischotter kann das Wasser selbst thematisiert werden. Die Bachschwinde zeigt eindrucksvoll das Kommen und Gehen des Wassers im Jahresverlauf. Und über Wasser und Quelle kann natürlich auch ein werbewirksamer Brückenschlag zur Warsteiner Brauerei erfolgen - letztendlich auch als Wiedererkennungssymbol Warsteins.

#### LEBEN DURCH DIE KULTUREN

Es wird nicht zwingend notwendig sein, sich auf eine bestimmte Zeitgeschichte festzulegen. Viel wichtiger erscheint die Zeitachse des Bilsteintales, in der Menschen kamen und gingen. Gezeigt werden ihre Lebensansprüche und Lebensgewohnheiten seit der Steinzeit. Dokumentiert wird sowohl die Zeit der Jäger und Sammler, die auch im Bilsteintal Rentiere und andere Beutetiere der Eiszeit jagten, als auch durch die alten bedrohten Haustierrassen zur Zeit ihrer Domestikation.

## LEBEN IM URWALD – GESTERN UND HEUTE

Bestimmte Leittierarten dürfen in der neuen Bilsteinzeit nicht fehlen! Hierzu zählen neben den Bären natürlich auch Wölfe, die seit jeher in einer besonderen Beziehung zum Menschen stehen.

Die Funde in der Bilsteinhöhle belegen das damalige Vorkommen von Rentieren, die nun neben Schnee-Eule und ggf. sogar Moschusochse den Besuchern die Weit der Eiszeit näher bringen werden.

Mit einer gewissen Leichtigkeit werden die Themenkomplexe derart belebt, daß einem Ausbau über Jahre hinweg keine Grenzen gesetzt werden. Gerade das wird das Interesse der Gäste an die Bilsteinzeit binden.

Unter den oben genannten Leitthemen wird die Bilsteinzeit auch nicht auf eine Zeit (z. B. ausschließlich das Steinzeithema) oder auf das Zeigen ausschließlich autochthoner Tierarten festgelegt.

Vielmehr wird sie gerade durch die sehr populären Themen zeitlos sein und beispielhaft Tierarten berücksichtigen, die durchaus in vergleichbaren Lebensräumen global vorkommen.

## ERSTE WIRTSCHAFTLICHE BERECHNUNGEN

Zum jetzigen Zeitpunkt der Machbarkeitsuntersuchung können nur überschlägige Kostenstellen angegeben werden.

Erst in der weiteren Ausarbeitung werden Beispiele zu Besucherentwicklungen und Eintrittspreisgestaltungen vergleichbarer Einrichtungen vorgelegt.

Die folgende Graphik gibt Aufschluß über das notwendige Investitionsvolumen.



Hierbei ist zu beachten, daß zwar mehrere Ausbaustufen möglich sind, in der erste Bauphase jedoch die attraktivsten und damit kostenintensivsten Elemente bereits eingeplant werden müssen. Nur so kann gewährleistet werden, daß das Interesse der Öffentlichkeit von Anbeginn geweckt wird.



In den jährlich ermittelten Betriebskosten wird das Personal verständlicherweise den höchsten Anteil einnehmen. Dies wird schon dadurch begründet, daß Tierarten wie beispielsweise Rentier oder Fledermaus zu den sehr empfindlichen Pfleglingen zählen. Nur durch Fachpersonal kann eine ausreichende Pflege gesichert werden.

Ferner wird davon ausgegangen, daß auch pädagogische Betreuungen von Anfang an angeboten werden können.



Bisher geht die Ermittlung der Einnahmen davon aus, daß Gastronomie und Souvenirverkauf im Einzugsbereich des privatwirtschaftlich orientierten Parks stehen werden.

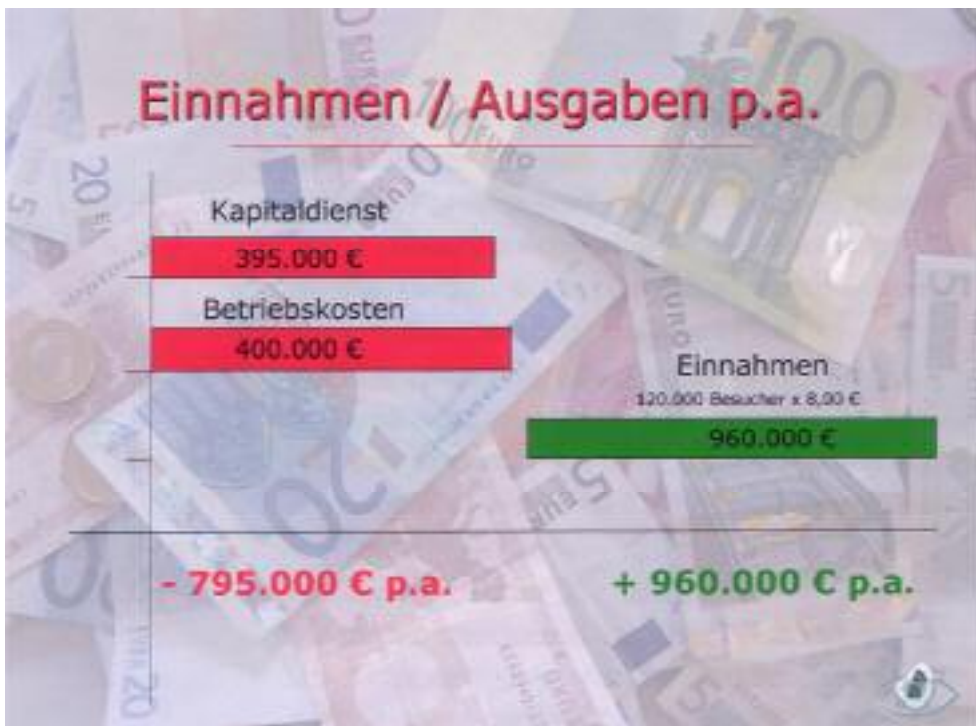
Bei einer Verpachtung sollten vergleichbare Einnahmen erzielt werden bzw. ist noch im Detail zu prüfen, in welchem Umfang der Höhlentreff in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen werden kann.

Nach einer ersten überschlägigen Berechnung wird von 100 % Fremdkapital ausgegangen. Bei einer Investitionssumme von 2,9 Mio. €, einer 6 %igen Verzinsung sowie einer Laufzeit von 10 Jahren ergibt sich ein jährlicher Kapitaldienst von 395.000,00 €

Eine detaillierte Diskussion zu Besucherprognosen erfolgt erst im 2. Planungsschritt. Dennoch sollen bereits erste Prognosen angestellt werden, die auf der Einzigartigkeit der Bilsteinzeit basieren und ins Verhältnis zu vergleichbaren Einrichtungen gesetzt werden.

Danach ist ein Besucherpotential von 120.000 bis 170.000 Zutritten p.a. als realistisch einzuschätzen.

Für eine erste Gegenüberstellung ergibt sich nach diesem Modell für die Bilsteinzeit:



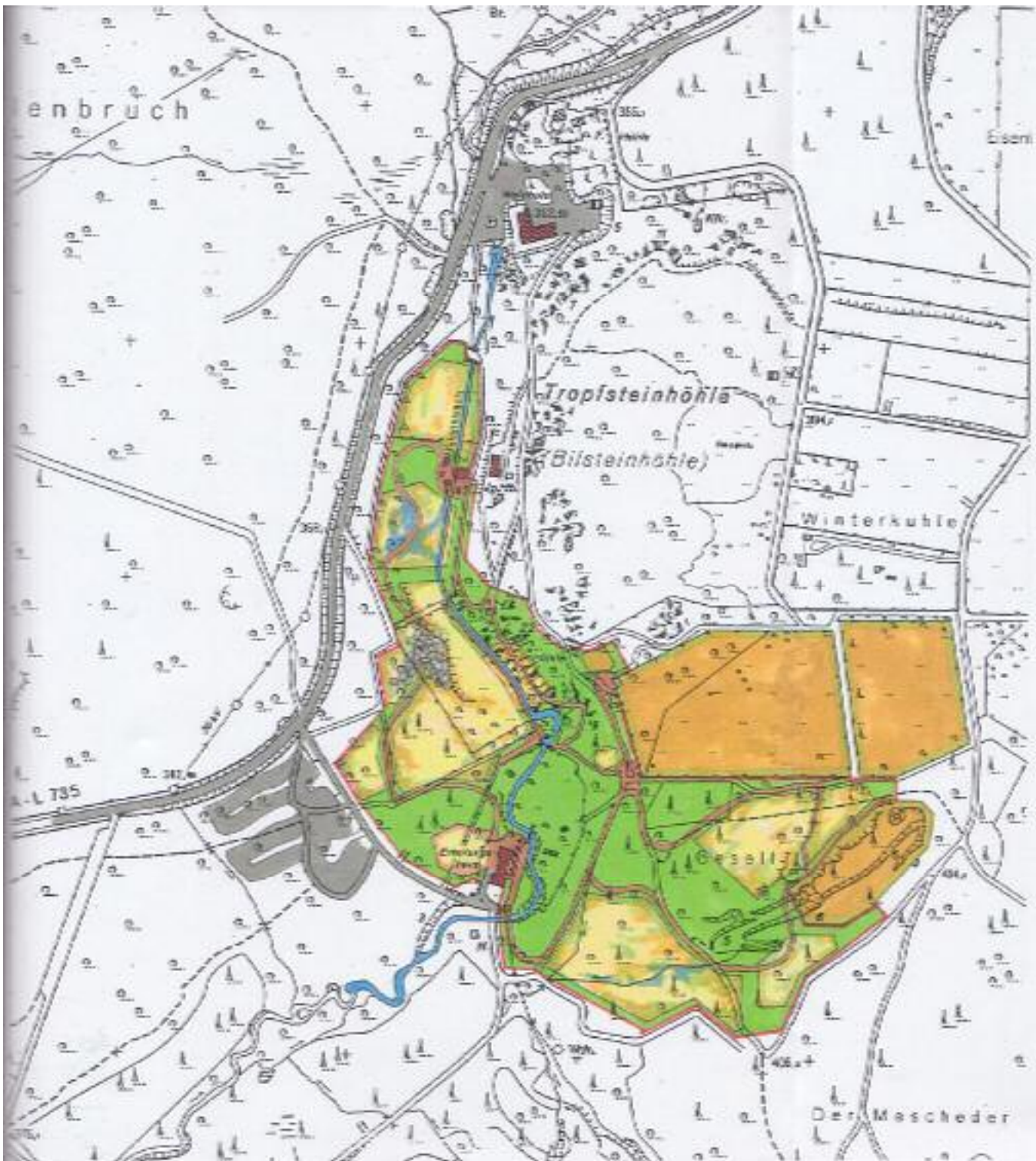
Mit den in der Graphik angenommenen 120.000 Besuchern ist eher eine sehr vorsichtige Größe zu Grunde gelegt worden. Zahlen von 150.000 Besuchern sind nach Bewerbung der Anlage keine utopischen Annahmen.

Um letztendlich konkrete Aussagen zur Rentabilität der Anlage zu treffen, sind noch einige wesentliche Faktoren wie Betriebsform, Einbindung oder Betrieb der Gastronomie, Fördermöglichkeiten etc. zu beleuchten.

Weiterhin sind die vorhandenen Gebäude zu beachten. Zum jetzigen Zeitpunkt der Kalkulation bleibt der "Höhlentrefr als private Einrichtung ebenso unberücksichtigt wie die ehemalige Jugendherberge. Beide Gebäude werden bewußt nicht in den Themenpark integriert.

Für das baufällige Vereinsheim ist zu prüfen, ob es tatsächlich als Eingangsgebäude einer neuen Nutzung überführt werden oder nach Abriß durch ein wesentlich kleineres Kassengebäude mit Kiosk ersetzt werden kann.

Dennoch sprechen die ersten Zahlen basierend auf der Konzeptidee Bilsteinzeit - eine Verbindung von Tropfsteinhöhle und themenbezogenem Wildpark in ständiger Wechselbeziehung - mit einem überregional attraktiven Alleinstellungsmerkmal für sich.



Stadt Warstein  
Bilsteinzeit  
Freiflächenplan  
Vorentwurf

Legende:

-  Außenrum Wildpark
-  Bestehende Gehöge
-  Geplante Gehöge
-  Rundwege im Park
-  Gebäude
-  Spielplatz
-  Freiflächer
-  Wege und Parkplätze

PLANUNGSGRUPPE GZL GZM&S	30.09.2015
 <b>Wiesenthal</b> INGENIEURBÜRO	
BILSTEINER <b>STADT WARSTEIN</b> KUNSTAMT	
<small>           Dr. Ingrid Kötter            Tel. 05202 4000-100            Fax 05202 4000-101            E-Mail: koetter@wiesenthal.de         </small>	