

**Exposé**  
**für den Verkauf des Irrgartens der Sinne GbR**



Luftaufnahme des Irrgartens mit Lindenvorwerk und Teich im Hintergrunde

### **Objekt:**

Der Irrgarten der Sinne ist seit 2006 ein beliebtes Ausflugsziel im Kohrener Land, welches von allen Altersgruppen sehr gut angenommen wird. Der Irrgarten bietet auf 3,5 km Wegenetz eine aktive Freizeitbeschäftigung mit AHA- Effekten. An über 70 Stationen kann man sich spielerisch Wissen über die Sinne aneignen. Ergänzt wird das ca. 1 Hektar umfassende Areal durch diverse Natur- und Erlebnispädagogische Angebote für Gruppen, welche überwiegend im gegenüberliegenden Wald stattfinden. Für das leibliche Wohl gib es ein kleines Imbissangebot, welches durch originelle Zubereitungsformen heraussticht. Für die Besucher stehen ca. 40 Parkplätze zur Verfügung. Bis 2033 ist der Name „Irrgarten der Sinne“ markenrechtlich geschützt.

### **Lage:**

Der Irrgarten der Sinne befindet sich im Zweiländereck Sachsen - Thüringen, zwischen Leipzig, Chemnitz und Altenburg, in Kohren-Sahlis im Ortsteil Linda. Die touristische Attraktivität der Region wird durch nahegelegene Sehenswürdigkeiten, wie die historische Wassermühle an der beliebten Ausflugsgaststätte Lindenvorwerk mit Gondelteich und Minigolfanlage, Schwindpavillon, Sommerrodelbahn, Burg Gnanstein, und verschiedene Töpfereien und Töpfermuseum unterstützt.

### **Kunden und Zielgruppe:**

Der Irrgarten der Sinne spricht neben Familien, Großeltern mit Kindern auch Vereine, Unternehmen, Seniorengruppen und Schulklassen an (Die menschlichen Sinne sind im sächsischen Lehrplan der 3. Klasse verankert).

Eine bestehende Schulkundenkartei der umliegenden Landkreise, so wie Dateien für die Erstellung von Serienbriefen, werden bei Verkauf mit übergeben. Dies erleichtert seit Jahren die Zusammenarbeit mit einer wichtigen Zielgruppe für Bildungs- und Freizeitangebote. In der Umgebung befinden sich zudem zwei Jugendherbergen, sowie die evangelische Heimvolkshochschule mit Übernachtungsmöglichkeiten für Schulklassen. Die Heubodenherberge mit Westernfort ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar, hier können auch Schulklassen übernachten.

In den vergangenen Jahren wurden private Kunden auch durch diverse Messeauftritte, Radio- und Zeitungswerbung akquiriert. Selbstverständlich werden die bestehenden Kontakte für die weitere Zusammenarbeit ebenfalls mit übergeben.

In den letzten Jahren hatte der Irrgarten der Sinne jährlich ca. 23.200 zahlende Kundenkontakte.

## Inventar und Immobilien:

Zum Irrgarten der Sinne gehören:

- Grundstück ca. 1 Hektar
- Immobilien und feste Bauten:
  - Kassenhaus mit Toiletten und kleiner Küche und Dachboden mit Lagerfläche (Grundfläche 7 x 7 m)
  - Werkstattdschuppen und Futterschuppen
  - Stallungen und Lagerbereich
  - Überdachte Feuerstelle mit zwei rustikalen Essplätzen
  - überdachter Freisitz und Holzbackofen
  - Brücke mit Aussichtsplattform
  - Partyschaukel mit 6 Sitzplätzen
- 70 Spiel- und Experimentierstationen, darunter:
  - Krananlage (2024)
  - Kneipanlage(2018)
  - Tür- und Dunkellabyrinth
- mobile Attraktionen:
  - Kettenkarussell mit Muskelantrieb
  - Riesenrad mit Muskelantrieb
  - Bierrutsche
  - Sandkasten mit Gerüst für Sandspiele
  - Fahrzeuge für Kinder
  - Bratschaufeln
- für Präsentationszwecken:
  - Messestand
  - Roll- ups
  - Counter
  - Plopper Stand
- weitere Ausstattung:
  - Eventzelt für bis zu 50 Personen
  - Halloweendekoration
  - Familienfahrrad zum Vermieten
  - Brunnen zur Brauchwassernutzung(Toilette, Pflanzen gießen, Kneipanlage)
  - E-Tankstelle für Elektroautos
  - Solaranlage(2018)
  - Stellplätze für Wohnmobile und einen Parkplatz für 40 Autos
  - Pferdanhänger
  - Kastenanhänger

- hochwertiger, stabiler Pavillon
- zwei touristische Hinweisschilder an der Autobahn A72

### **Bestehende Verträge:**

Es besteht ein langfristige Vertrag mit der Lebenshilfe Altenburg e.V. über das zweimalige schneiden der Hecken pro Jahr.

Die Internetseite wird professionell von dem Mehrbranchenservice Tino Henig betreut.

Für große, saisonale Dekorationsgegenstände besteht ein Vertrag mit der Familie von Breitenbuch über einen Lagerraum am Herrenhaus Rüdigsdorf.

Im Gastronomischen Bereich bestehen Kooperationen mit Schöller für Eislieferungen und mit Coca Cola für Erfrischungsgetränke.

Des Weiteren bestehen enge Verbindungen zu diversen Messestandorten sowie zu den Medien. (Fernsehen , Radiosender und Print).

Das Unternehmen ist in der Marke "Familienurlaub Sachsen" bis 2025 zertifiziert. Die Verlängerung Dieser kann auf Wunsch erneuert werden und muss nicht neu beantragt werden

### **Kosten**

Die monatlichen Kosten belaufen sich zurzeit inklusive MwSt. auf:

171.- € Strom (Abzüglich jährliche Rückvergütung von 600.-€ PV -Anlage)

40,-€ Abwasser

40,-€ Wasser

25,-€ Werbung Zaun Altmöritz

82,-€ Internetseite

2600,-€ Lohnkosten (inkl. Lohnnebenkosten).

Die jährlichen Kosten belaufen sich zurzeit inklusive MwSt. auf:

161,-€ Gebäudeversicherung

680,-€ Haftpflicht 680,-€

750,-€ VBG Beitrag ( abhängig vom Lohn 2 AK )

86,-€ Grundsteuer

250,-€ Müll

58,-€ Steuer 2 Anhänger

6600,-€ Heckenschnitt 2x jährlich.

Die laufenden Kredite sind:

368,-€Kran 368,-€

168,-€ PV-Anlage .

Beide Kredite können aus dem Verkauf auch ausgelöst werden.

### **Mitarbeiter:**

Aktuell sind zwei ungekündigte Mitarbeiter beschäftigt, die bereit sind, im neuen Betrieb zu bleiben und ihr Wissen weiterzugeben.

### **Einarbeitung & Übergabe:**

Der jetzige Betreiber garantiert eine Übergabeszeit von einem Jahr, um Einblicke in alle jetzigen Abläufe zu geben und den Transfer von wertvollem Know-how über alle bestehenden Angebote sicherzustellen.

### **Entwicklungspotenzial:**

Folgende Möglichkeiten zur Weiterentwicklung werden gesehen:

- verlängerte Öffnungszeiten bis Ende November, basierend auf positiven Erfahrungen der letzten Jahre
- Aufbau eines illuminierten Weihnachtsirrgartens mit LED-Figuren oder Hologrammen
- Ausbau und Nutzung der Social-Media-Präsenz
- Ausweitung der Imbissangebote auch in Richtung Eventgastronomie
- Erweiterung der Angebote für Kindergeburtstage und Escape Rooms
- Erweiterung der Stationen um digitale – mediale Angebote
- Erweiterung der Gruppenangebote um digitale Escape Rooms





Kneipanlage



rustikaler Essplatz

Spielplatz mit Blick auf rustikalen Essplatz, überdachte Feuerstelle und Futterschuppen





Überdachter Holzbackofen



überdachte Feuerstelle

und



Toilettenanlagen





Brücke von unten