

# Geist-Reich



Christine Schackert

&

# TAOM

The Age of Mind e.V.

Objekt:

Hauptstr. 174, 09661 Marbach

## Inhalt

1. Geschäftsidee und Nutzungskonzept .....	3
Der Name <i>Geist-Reich</i> steht für das Gesamtkonzept. ....	4
Nutzung Haus 1 - Wohnhaus .....	8
Nutzung Haus 2 - Stall.....	10
Nutzung Haus 3 - Scheune .....	12
Nutzung Haus 4 - Pferdestall .....	14
Nutzung Silo - Bibliothek.....	16
Nutzung Freigelände.....	16
Zusammenfassung der Flächen der 4 Häuser:.....	19
2. Gründer.....	20
3. Marketing und Vertrieb .....	20
4. Markt- und Wettbewerbssituation.....	20
5. Personalplanung .....	22
6. Zukunftsaussichten .....	23
7. Chancen und Risiken.....	24
8. Anhang.....	25
Bürgermeister Bernd Wagner, Unterstützeranschreiben.....	25
Projektplan mit Bildern.....	27

### Kontakt Daten:

**The Age of Mind e. V.**

**Christine Schackert**

**Rumburger Str. 68**

**02782 Seifhennersdorf**

**01577 25 30 429**

**christine@theageofmind.com**



Auch Ministerpräsident Michael Kretschmer befürwortet dieses Projekt für den Freistaat Sachsen

## 1. Geschäftsidee und Nutzungskonzept

Das zukünftige "Geist-Reich" ist eine Immobilie (Vierseithof und Grundstück) in Marbach/Striegistal, Hauptstraße 174 im Herzen von Mittelsachsen.

Das Objekt verfügt über ein Grundstück von ca. 26.800 qm. Zukünftig soll das Objekt für folgende Schwerpunkte saniert und anschließend genutzt werden:

- Ein Seminarzentrum/ Veranstaltungsort
- als Beherbergungsbetrieb mit 83 Betten (mind. 3 Sterne nach Hotelstar Union)
- für Wohnraum für Betreiber und Personal
- für 1 Restaurant
- für 1 Biergarten
- für 1 Wellnessbereich ( Sauna/ Massage/ Physiotherapie)
- für Seminarräume (36 qm, 120 qm, 168 qm, 288 qm)
- für Büro
- 2 Werkstätten (Holzbildhauer und Töpfer)
- Zeltplatz, Badesee, Liegeflächen
- Silobibliothek
- Labyrinth und Teamparcour
- kunsthandwerkliche Kurse
- Darkroom, Yogaspace

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Vierseithof, gebaut um 1900, bestehend aus Wohnhaus, Pferdestall, Kälberstall, Geräteschuppen und Scheune.



Das Haus wartet mit einer interessanten Geschichte auf.

Es war das erste Gebäude in Marbach, welches in Stein ausgeführt wurde (um 1880). Der damals reichste Hof ist heute immer noch der besterhaltenste in der Region. Vorbesitzer (Oswald Lorenz) waren reiche Bauern, darunter einer von ihnen, der im Rollstuhl saß.

Die Gebäude befinden sich etwas abseits der Hauptstraße, in einem der größten Waldhufendörfer Sachsens, liegt etwas erhöht und steht unter Denkmalschutz. Im Auszug aus dem Denkmalverzeichnis heißt es, dass dieser Vierseithof teil der alten Ortsstruktur ist und baugeschichtlich und wirtschaftsgeschichtlich von Bedeutung sei.



## Der Name **“Geist-Reich“** steht für das Gesamtkonzept.

*Geist-Reich* ist das zukünftige Leuchtturmprojekt für das Beschreiten neuer Wege. Ein Ort der Ruhe und des sich Findens. Wir schaffen einen Ort der Zusammenkunft, ein Seminarzentrum, ein Wochenendparadies, ein Ausflugsziel. Der Hauptmieter der Seminarräume und der Hauptnutzer des Labyrinthes soll auf lange Sicht der Verein The Age of Mind e. V. werden. Es wird ein Zentrum mitten in Europa, das die Informationen für den Umgang mit dem größten Potenzial des Menschen – seinem Bewusstsein/Verstand - bündelt und für alle Sinne erlebbar bereitstellt. Es werden nicht nur Retreats und Yogakurse, Symposien und Vorträge, Seminare und Teamevents sondern auch Kurse mit Holzarbeiten, Töpfern, Schwimmen, die Pflege und der Umgang mit Tieren, Labyrinthdisziplinen u. v. m. stattfinden.

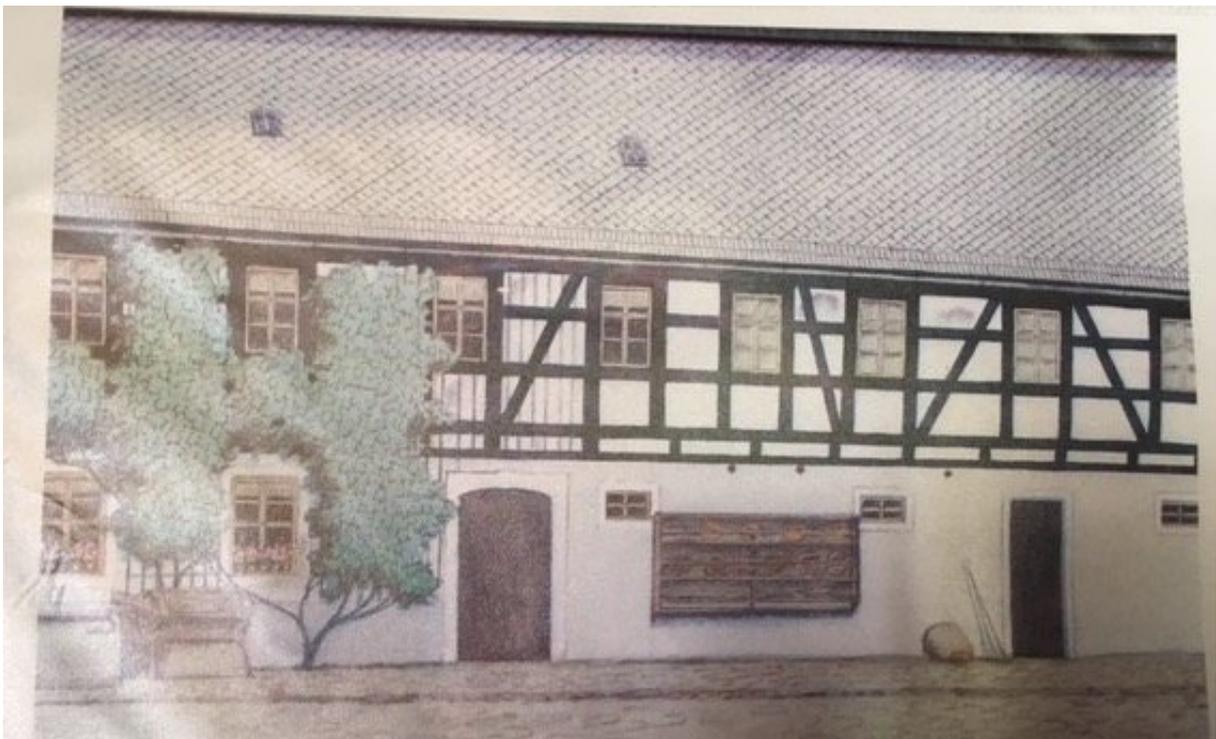
Somit wird das Projekt vor allem in der Anfangszeit Ziel von Urlaubern, Wochenendlandgängern und Seminarveranstaltern sein. Uns ist bewusst, dass zur Sicherung des monatlichen Einkommens Gäste auch die Zimmer belegen müssen, wenn keine Seminare stattfinden. Um dies zu erzielen bietet das geplante größte Labyrinth Deutschlands mit über 6.500 qm, die Saunalandschaft und der Naturbadesee einen herausragenden Anziehungspunkt für den Tourismus der Region! Durch diese Attraktionen werden vielen Menschen unsere Oase besuchen und somit auch auf unser Bildungszentrum aufmerksam.

## Einer Vision ein Zuhause geben

Dies zeigt die konzeptionelle Verknüpfung eines hochwertigen touristischen Komplexes mit Schulungs-, Seminar-, Büro- und Gewerbeeinheiten. Die großzügigen und vielfältigen Flächen, sowie die Flächen im Außenbereich, die seit Erbauung zum Haus gehören, schaffen Angebote und Vorteile für die Schärfung des Zielgruppenprofils von Marbach/Striegistal auf dem Tourismusmarkt. Die variable Nutzbarkeit birgt ein hohes Maß an Flexibilität und öffnet Möglichkeiten für eine große Vielfalt. Zugleich verbessern die konzeptionellen Ergänzungen durch Seminarräume, Ferienwohnungen und Wellness die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzepts.

*Geist-Reich* ist eine deutliche - andere Antwort - auf die aktuelle Nachfrage in der Tourismus- und Seminarbranche in Marbach/Striegistal und im Großraum Leipzig.

Mit dem Anspruch, den bauhistorischen Bezug dieses denkmalgeschützten Gehöftes des Ortes aufzugreifen und aufzubereiten wird das *Geist-Reich* dessen Geschichte weiter schreiben.



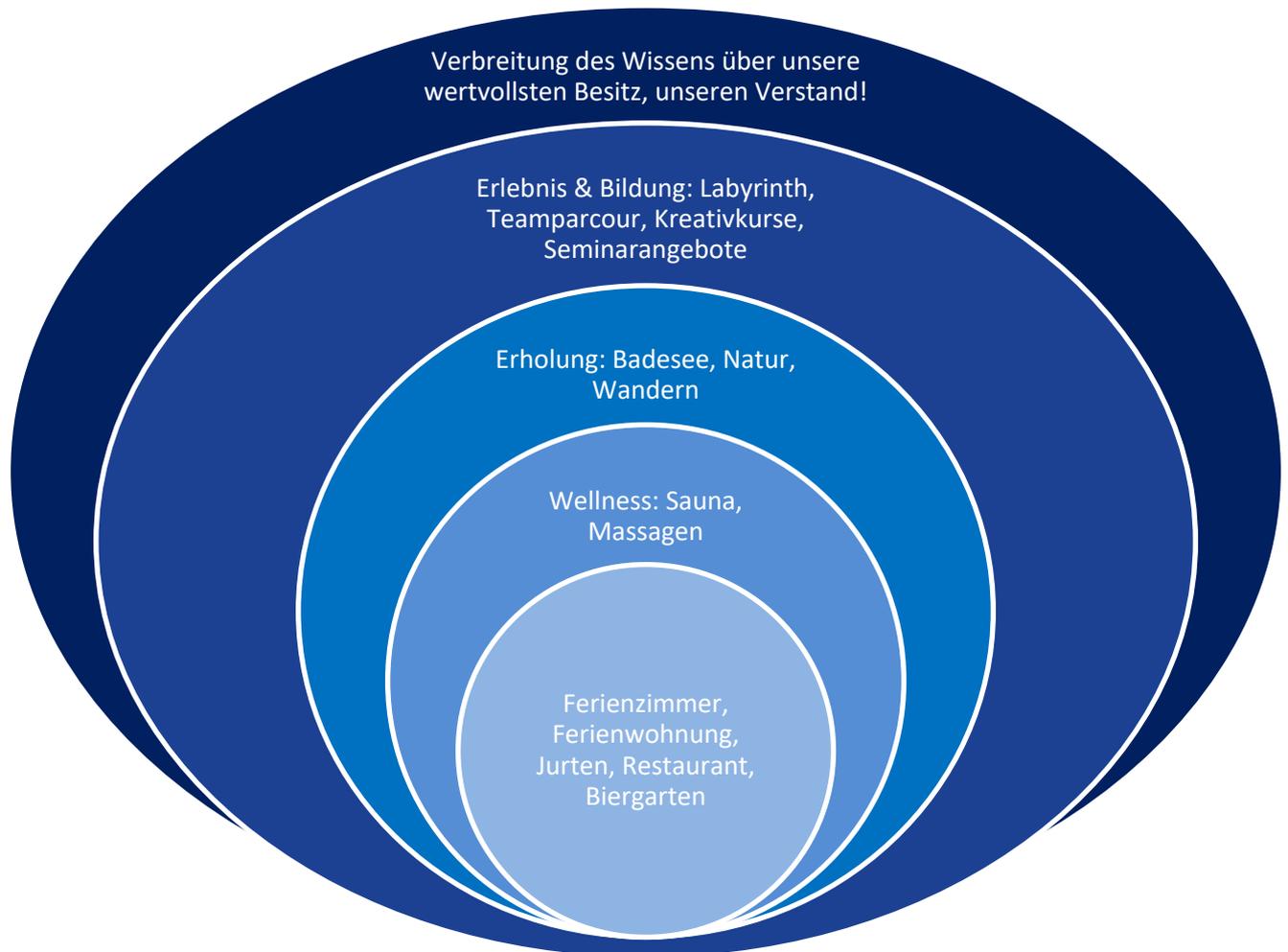
Die im später sanierten sichtbaren Baukörper festgehaltene Art des Lebens auf dem Land im Einklang mit der Natur spiegelt sich in der neuen Nutzung der Gebäude wieder.

Das vermittelte Wissen basiert auf alten Traditionen ebenso wie die neuen Bodenbeläge auf den alten Balken. Es trifft historisches Wissen auf neue Menschen in historischen Gebäuden mit moderner Ausstattung. Somit gibt dieser wundervoll gelegene 4 Seitenhof einen angemessenen Rahmen, ja ein Zuhause für unser Projekt, und wird damit zum essentiellen Bestandteil des Charakters des Projektes.

## Einer Vision ein Zuhause geben

Das *Geist-Reich* ist eine touristische Neuheit.

Es handelt sich um möblierte, vollausgestattete Ferienzimmer und Wohnungen, **ummantelt** durch ein exklusives, zielgruppengerechtes Schulungs-, Service-, Wellness-, Erholungs-, Seminar- und Erlebnisangebot.



Zielgruppengerechte Angebote machen das *Geist-Reich* zukünftig einzigartig, z.B.

- **Für Familien und Kinder:**

Badespaß am Teich mit Rutsche und Insel, Kletterwand, Erlebnis-Spielplatz, Tiere, Pony reiten, Zirkusplatz, Essen im Darkroom, Holz(-Schnitz)- & Töpferkurse

- **Für Abenteurer:**

Ein Labyrinth/Irrgarten in dem man sich selbst wiederfinden kann, welches einem zeigt, ob man schnell aufgibt, oder beharrlich bleibt, neuen Mut findet oder Hilfe von außen benötigt, um an sein Ziel zu gelangen

Eine Kletterwand an der Staumauer.

## Einer Vision ein Zuhause geben

Wanderpfade und phantastische Landschaften mit Kunst zum anfassen,  
Essen im Darkroom,  
Reiten

- **Für gestresste Stadtmenschen:**

Der Badeteich, mit genügend Raum zum entspannenden Sonnenbad, Yoga Kurse, Meditationsseminare und -übungen, Atemübungen, Naturlehrpfad

- **Für Wellness-Bedürftige:**

Eine Sauna, um den Körper zu entschlacken, Massagen, die "Silo-Bibliothek", behaglich ausgestattet, ein Meditationsraum, der schallgeschützte Stille bietet

- **Für Kreative:**

Kurse für Holzarbeiten, Kurse für kreative Arbeit mit Ton. Zeichnen/ Kunsttherapie

- **Für ökologisch Korrekte:**

Ökologischer Anbau von Obst und Gemüse, ökologische Küche, Basisches und salzarmes Essen schmackhaft gemacht, Urlaubskonzept mit Nachhaltigkeit

Inspiration für das *Geist-Reich* bot unter anderem das Ändernhaus aus der "Unendliche Geschichte" und so soll auch das *Geist-Reich* ein Konzept für Freizeit und Erholung anbieten, dessen Absicht und Interesse einmalig in Deutschland ist: einen Ort erschaffen, einen Raum für all diejenigen bereit stellen, die von der modernen, reizüberfluteten Gesellschaft eine Auszeit möchten oder brauchen, und die, die Kreativität und Einfallsreichtum einmal anfassen wollen, einen Ort, an dem Sie erfahren können, wie sie sich zukünftig nicht mehr stressen lassen müssen, da sie lernen können, wie sie diese Stressauslöser in Ihrem Verstand selbst deaktivieren können.

Das geplante **Nutzungskonzept** sieht zwei durchgehend barrierefreie Häuser und für die einzelnen Häuser Folgendes vor:

Einer Vision ein Zuhause geben

## Nutzung Haus 1 - Wohnhaus



Wohnhaus, derzeitiger Zustand unsaniert, Außenansicht

Das Wohnhaus ist auch zukünftig der erste Anlaufpunkt.

Hier finden wir im **Erdgeschoss** Büro und Rezeption, die Restaurantküche und das Lager des Restaurants und 2 Ferienzimmer mit folgender Ausstattung:

2 Doppelzimmer mit: je 2 Einzelbetten, 2 Stühle, Tisch oder Schreibtisch, Nachttisch, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche



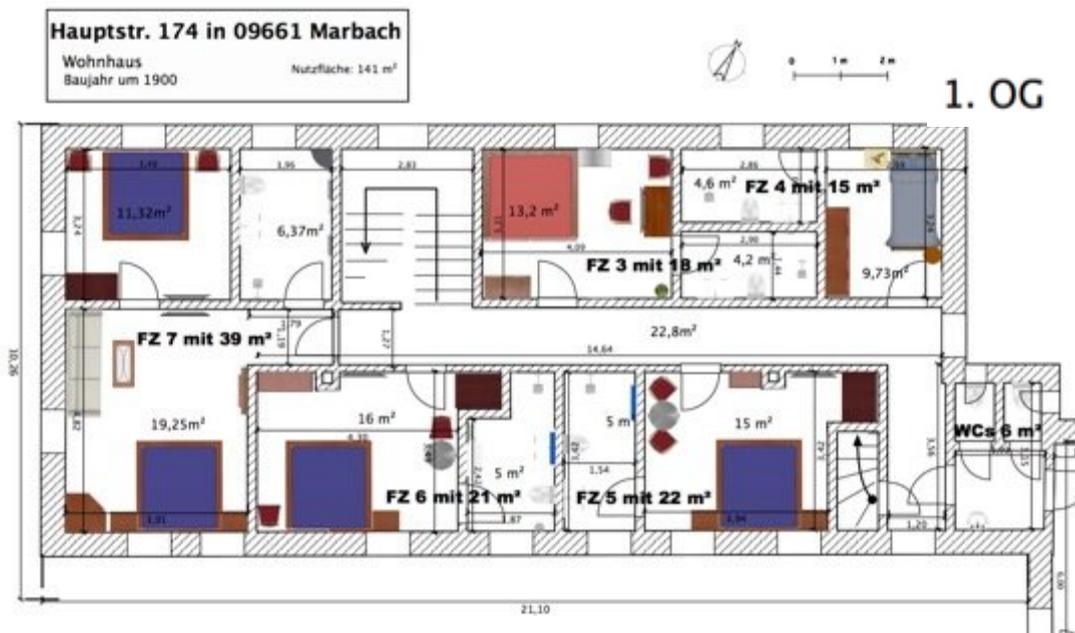
## Einer Vision ein Zuhause geben

Im **1. Obergeschoß** des Wohnhauses befinden sich 5 Ferienzimmer mit folgender Ausstattung:

3 Doppelzimmer mit: 1 Doppelbett, 2 Stühle, Tisch oder Schreibtisch, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche

1 Einzelzimmer mit: 1 Bett, Hocker, Tisch oder Schreibtisch, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche

1 4-Bettzimmer mit: 2 Doppelbetten, 2 Stühle, Tisch oder Schreibtisch, Sofa, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche



Im **Dachgeschoß** des Wohnhauses stehen ca. 100 Quadratmeter bereit für beispielsweise weitere Gästezimmer, ein Kino, Kinderspielräume oder Ähnliches. Die Planung ist hier noch nicht abgeschlossen.



Wohnhaus, derzeitiger Zustand unsaniert, Hofseite

Einer Vision ein Zuhause geben

## Nutzung Haus 2 - Stall



Stall, derzeitiger Zustand unsaniert, Hofseite



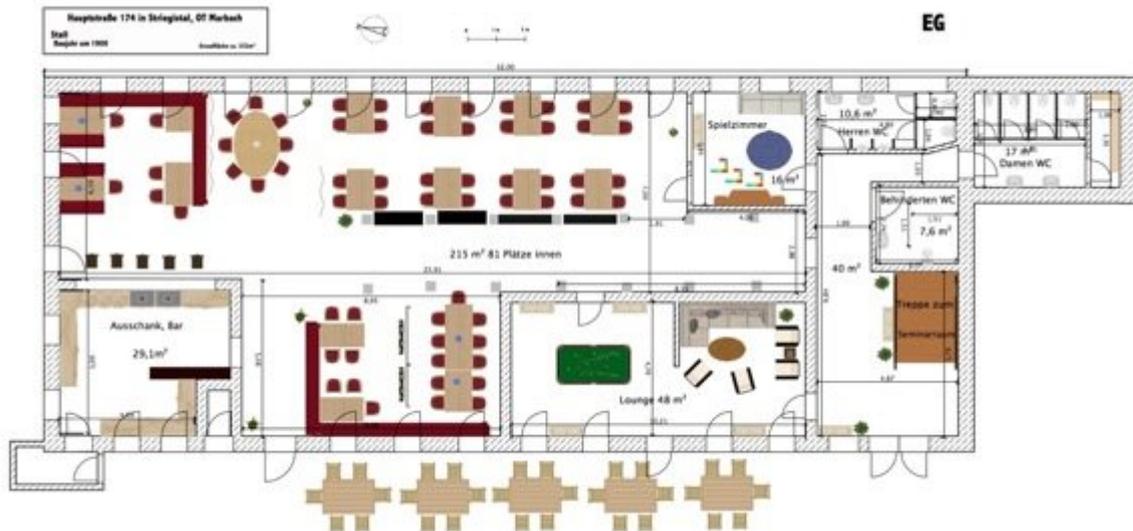
Stall, derzeitiger Zustand unsaniert, Außenansicht

Im ehemaligen Kälberstall befindet sich im **Erdgeschoss** das Restaurant, Servicebereich, 1 Aufenthaltsraum, 1 Kinderspielzimmer und die Gästetoiletten.

Ausstattungsmerkmale des Erdgeschosses sind:

Gastraum d. Restaurants (separierbar), Bar, Lounge mit Billard, Kinderspielzimmer, Damen-, Herren- und Behinderten-WC-Anlagen für Restaurant und Seminarräume, Flurbereich

# Einer Vision ein Zuhause geben



Im **Obergeschoß** des ehemaligen Stallgebäudes befinden sich 2 variable Seminarräume, 1 Lagerraum, 2 Ferienzimmer und Toiletten.

2 Doppelzimmer mit: je 1 Doppelbett, 2 Stühle, Tisch oder Schreibtisch, Nachtschrank, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche

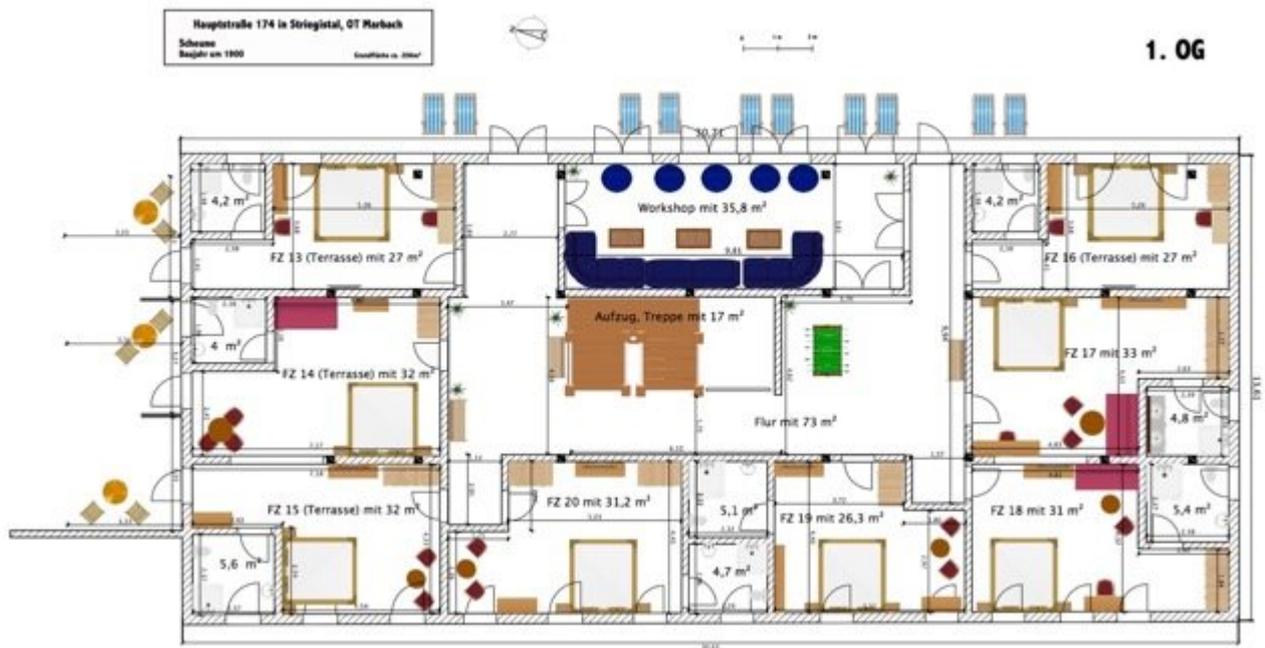




## Einer Vision ein Zuhause geben

Im **1. Obergeschoß** der Scheune finden wir einen Raum für Workshops und 8 Ferienzimmer mit folgender Ausstattung:

8 Doppelzimmer mit: 1 Doppelbett, 2 Stühle, Tisch oder Schreibtisch, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche, 3 Zimmer mit vorgelagerter Terrasse, es gibt die Möglichkeit 2 der Doppelzimmer zu 2 großen 4 Bettzimmern zu verbinden, teilweise Sofas als Aufbettung



Im **2. Obergeschoß** der Scheune finden wir einen Raum für Workshops und 6 Ferienzimmer mit folgender Ausstattung:

1 6-Bett-Zimmer: : 3 Doppelstockbetten, 6 Sitzgelegenheiten, Tisch oder Schreibtisch, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche, Sofas als Aufbettung

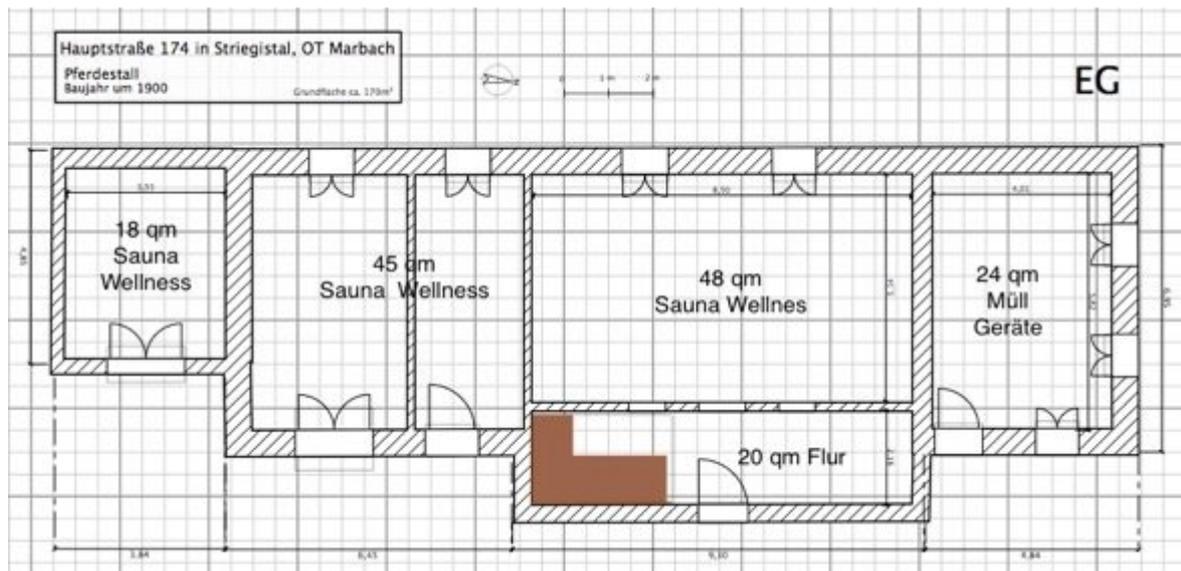
2 5-Bett-zimmer mit: 2 Doppelstockbetten, 5 Sitzgelegenheiten, Tisch oder Schreibtisch, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche, Sofas als Aufbettung

2 3-Bettzimmer: 1 Doppelbett, 3 Sitzgelegenheiten, Tisch oder Schreibtisch, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche, Sofas als Aufbettung bzw. Einzelbett

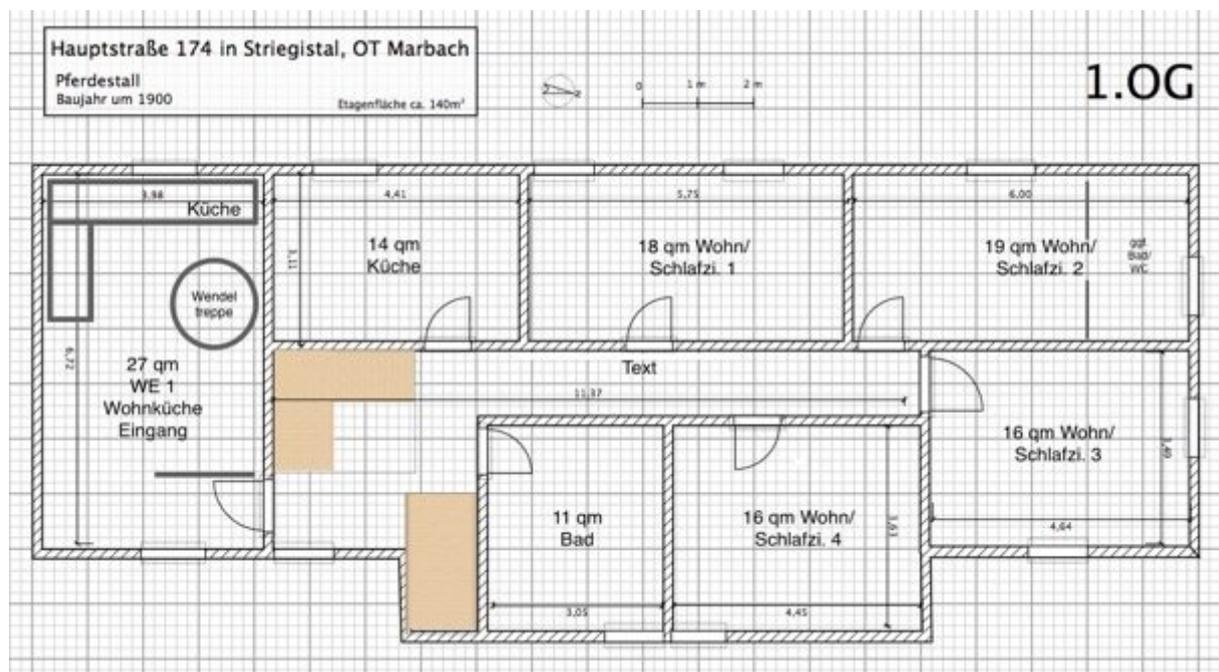
1 Einzelzimmer: 1 großes Einzelbett, Sitzgelegenheiten, Tisch oder Schreibtisch, Nachttische, Minibar, Schrank, TV, WLAN, Bad mit Dusche



## Einer Vision ein Zuhause geben

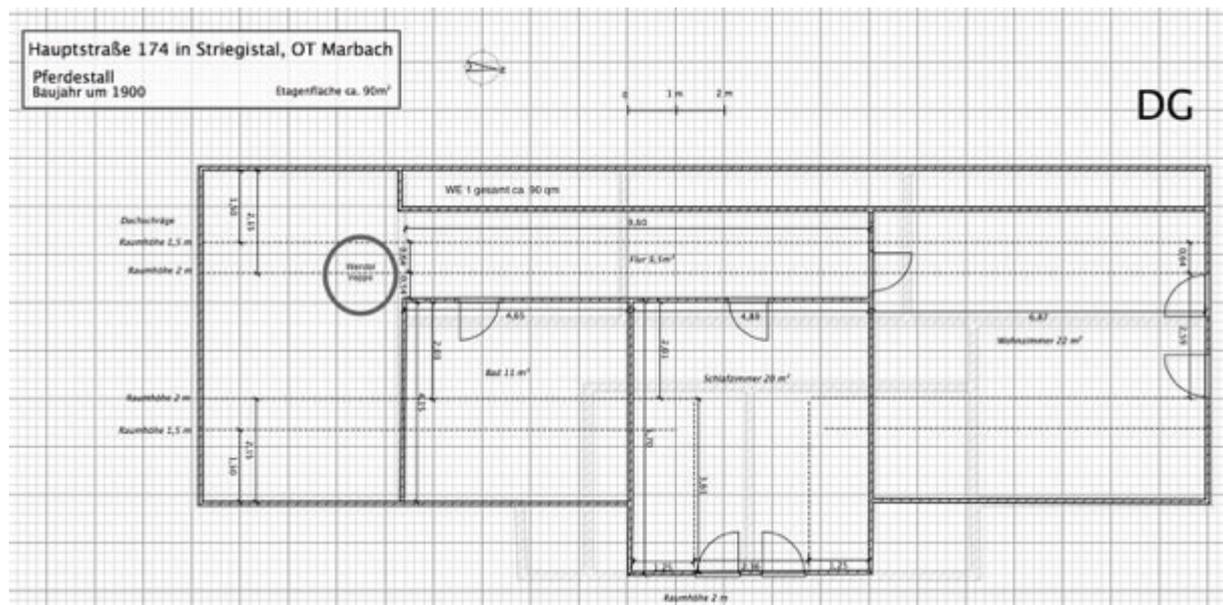


Im **1. Obergeschoß** des ehemaligen Pferdestalls befindet sich zukünftig 1 Wohneinheit für die Betreiber mit Küche, Bad, 4 (Schlaf-)Zimmern und einem gemeinsamen Wohn/Speiseraum, ebenfalls der Eingang zu einer Maisonettwohnung direkt in den Küchenbereich.



Im **2. Obergeschoß** wird die Maisonettwohnung fortgeführt, bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer und Bad.

## Einer Vision ein Zuhause geben



### Nutzung Silo - Bibliothek

Besonderen Charme strahlt zukünftig die Bibliothek aus. Sehr originell werden hierzu 2 leer stehende runde Betonsilos genutzt, an deren runden Innenwänden die Bücher (DVDs) bis zur Decke einen Wissensspeicher im wahrsten Sinne des Wortes bilden. Ausgestattet mit bequemen Sitzmöglichkeiten, Holzofen und Teekessel dürfte diese Bibliothek wirklich einmalig sein.

### Nutzung Freigelände

Die **Außenanlagen** des *Geist-Reiches* unterteilen sich in mehrere Bereiche, die wie folgt zu definieren und zu beschreiben sind.

#### 1. Garten

Es entsteht eine Streuobstwiese, ein Kräutergarten und ein Gewächshaus für Gemüse der Saison aus der eigenen Erde.

#### 2. Labyrinth

Das Labyrinth ist ein besondere Erlebnis. Neben den immergrünen Hecken wird es auch Holztüren, Tunnel, Brücken, Räume etc. geben. Durch die Holzzwischenbauten kann der Weg im Labyrinth verändert werden in dem Türen geschlossen oder Wege geöffnet werden. Dieses Aufmerksamkeitsspiel ist somit stetig wandelbar, wie unser Leben selbst. Das Labyrinth ist in verschiedene Bereiche geteilt, ein Bereich für Kinder, ein normal schwerer Abschnitt und einer für Experten zum Grübeln.

#### 3. Badesee und Liegeflächen

## Einer Vision ein Zuhause geben

Der See dient jedem, insbesondere den Bewohnern des Ortes Marbach und unseren Gästen, da es im Umkreis keinen schönen Badesees gibt. Mit seinem Sandstrand bietet er eine ideale Erholungsplattform für Jeden. Für die Sauna dient er insbesondere im Winter als Tauchbecken und Abkühlung.

### 4. Kletterwand

Um den See anzustauen wird in dem kleinen Tal hinter dem Pferdestall eine Staumauer benötigt. An dieser Staumauer wird eine Kletterwand integriert mit mindestens einem schweren und einem leichten Aufstieg. Der Beton wird bemalt sein und sich somit harmonisch in das Umfeld einfügen.

### 5. Teamparcour

Voraussichtlich im Schatten der alten Bäume entsteht ein naturbelassener Teamparcour für Teams ab 5 Personen. Alle Stationen werden - soweit möglich - selbst gebaut und mit Naturmaterialien ausgeführt werden. Die Aufgaben sind teilweise nur für Erwachsene, einige aber auch mit Kinder- und Jugendgruppen durchführbar. Bänke und die Anpflanzung von Sträuchern runden das Bild ab.

### 6. Erlebnispfad

Hier entsteht eine Kombination aus Barfußpfad, Naturlehrpfad, Heimatpfad, Sinnespfad, Naturwissenschaftliche Experimente, Märchenskulpturen etc.

### 7. Sitzbereiche

Insbesondere vor der Scheune wird es eine große Terrasse mit Blick hügelauflwärts geben die von den Gästen und auch für kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann.

### 8. Offener Platz

Es wird einen offenen größeren Platz geben auf dem ein Zirkuszelt aufgestellt werden kann, wo Lagerfeuer stattfinden, ein Raum für Veranstaltungen in der freien Natur.

### 9. Reiten

Östlich an das Gelände angrenzend befindet sich ein Pferdestall/Reitverein mit Koppeln. Hier ist eine Kooperation angestrebt, damit die Gäste auch diese Angebot nutzen können.

### 10. Parken

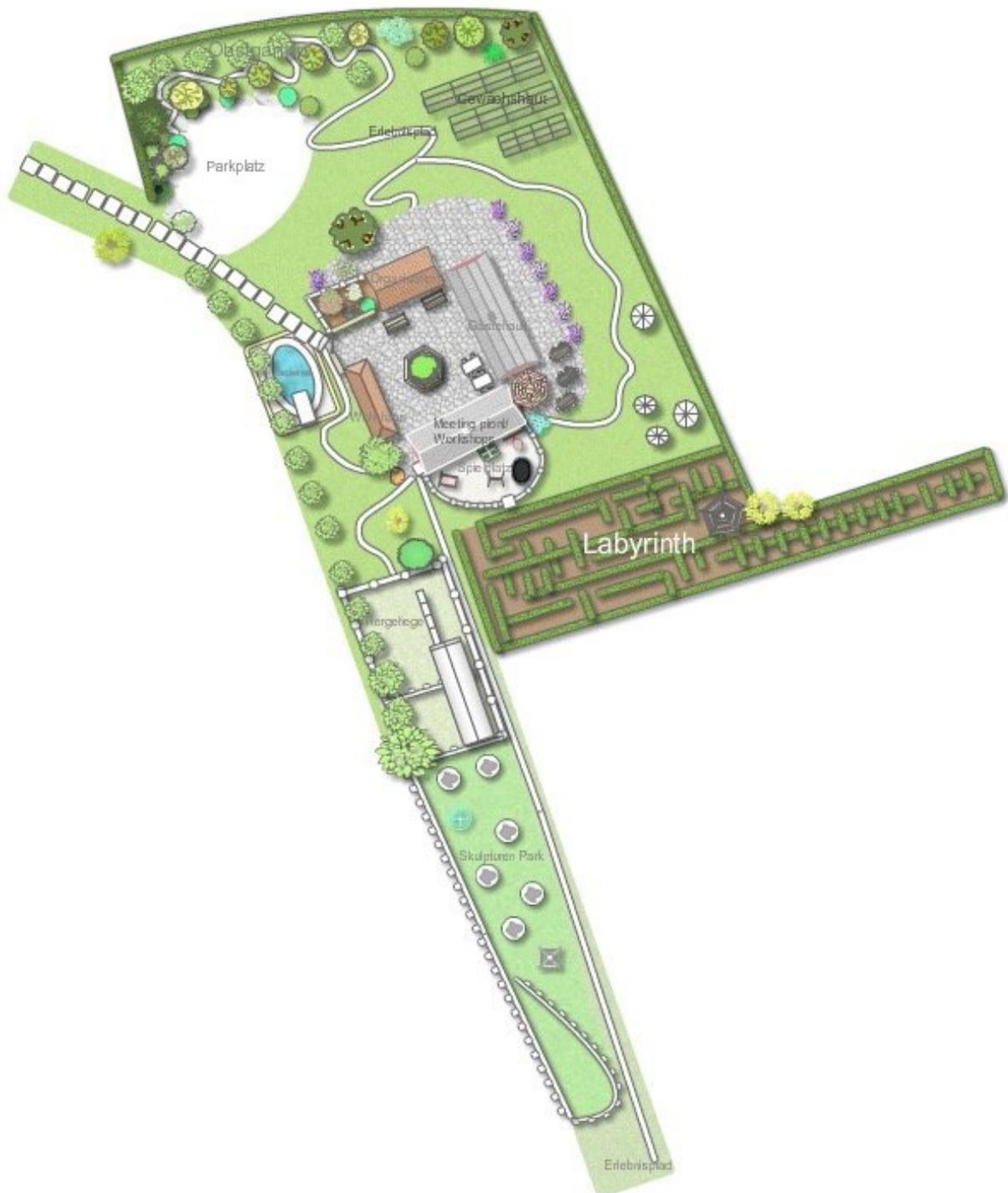
Natürlich müssen unsere Gäste ihre Autos parken, dies wird direkt am Eingang des Objektes neben der Brücke erfolgen um die Autos nicht in die Idylle des Innenhofs vordringen zu lassen. Der Parkplatz ist auch für Busse ausgelegt.

### 11. Weitere Flächen

Die aktuell als Wiese genutzten angrenzenden ca. 15.000 qm Land nördlich des Objektes (direkt hinter den Bäumen am Badesees) ist bereits reserviert und kann gepachtet oder hinzugekauft werden. Wir stellen uns hier die Erweiterung der Liegewiese, einen Zeltplatz und Fläche für Tiere und den Anbau von Gemüse vor.

## Einer Vision ein Zuhause geben

Das gesamte Grundstück wird mit einer Landschaftsplanerin entworfen und ausgeführt werden. Harmonisch ergänzen sich die einzelnen Bestandteile und bilden gemeinsam ein rundum idyllisches, offenes und naturnahes Ambiente.



**Zusammenfassung der Flächen der 4 Häuser:**

**Hauptstr. 174, 09661 Marbach**

**Flächenaufteilung**

Pferdestall		Wohnhaus		Stall		Scheune	
EG	Grundfläche	EG	Grundfläche	EG	Grundfläche	EG	Grundfläche
180 m²	155 qm 111 qm 20 qm 24 qm	150 m²	4 Betten Büro/Rezeption WC (Büro) Restaurantsküche FZ 1 FZ 2 Flur	400 m²	81 Plätze Küche Aufenthalt Kinderspielzi. Lounge Flur Damen WC Herren WC Behinderten WC	340 m²	6 Betten FZ 10 rollstuhlgerecht FZ 11 rollstuhlgerecht FZ 12 Abstellraum Treppe/Aufzug Darkroom rollstuhlgerecht Herren WC Damen WC Flur/ Aufenthalt Schlafen im Heu/ noch offen Werkstatt Holz Töpferei
1.0G	145 qm 27 qm	1.0G	11 Betten FZ 3 FZ 4 FZ 5 FZ 6 FZ 7 Flur WCs	1.0G	4 Betten Seminarraum 1 Seminarraum 2 Lagerraum FZ 8 FZ 9 Flur	1.0G	16 Betten FZ 13 FZ 14 FZ 15 FZ 16 FZ 17 FZ 18 FZ 19 FZ 20 Flur Treppe/Aufzug
2.0G	51,5 qm 9,5 qm 20 qm 22 qm	2.0G zur Freien Nutzung	100 qm Kinderspielzimmer, Meditationszimmer, (Kinder)kino Wohnung etc.			2.0G	21 Betten Flur Workshop Treppe/Aufzug FZ 21 FZ 22 FZ 23 FZ 24 FZ 25 FZ 26
Zusammenfassung	2303 m² 111 m² 274 m² 36 m² 85 m² 27 m² 50 m² 172,5 m² 729 m² 30,4 m² 328,8 m² 51 m² 6 m² 73 m² 23 m² 222 m² 70 m² 14 m²	<b>74 +9</b>	<b>83 Betten</b>	<b>2303 m²</b>	<b>Stand 18.10.18</b>		
Restaurantsküche	274 m²						
Restaurant WCs	36 m²						
Restaurant Aufenth/Spiel	85 m²						
Restaurant Darkroom	27 m²						
Büro/Rezeption	50 m²						
Wohnungen Pferdestall	172,5 m²						
FZ	729 m²						
Abstellräume	30,4 m²						
Flure	328,8 m²						
Treppe / Aufzug	51 m²						
WC Seminar	6 m²						
Holzwerkstatt	73 m²						
Töpferei	23 m²						
Workshop/ noch offen	222 m²						
Bibliothek	70 m²						
WC Werkstätten/Darkroom	14 m²						

Einer Vision ein Zuhause geben

## 2. Gründer

Eigentümer der Immobilie sind

1. Frau Christine Schackert
2. Frau Angelika Heber

zu gleichen Teilen als GbR.

Es besteht die Absicht, eine Betreiber-GmbH zu gründen, in der zukünftig beide als Gesellschafter zeichnen. Beide Gesellschafter sind als Geschäftsführer vorgesehen.

## 3. Marketing und Vertrieb

Die Betreibergesellschaft plant, deutschlandweit eine offensive und kreative Werbekampagne zu starten, damit ab dem Eröffnungstag eine gute Auslastung der Bereiche von mindestens 30% gesichert ist. Dazu sollen alle bekannten Buchungsplattformen genutzt werden.

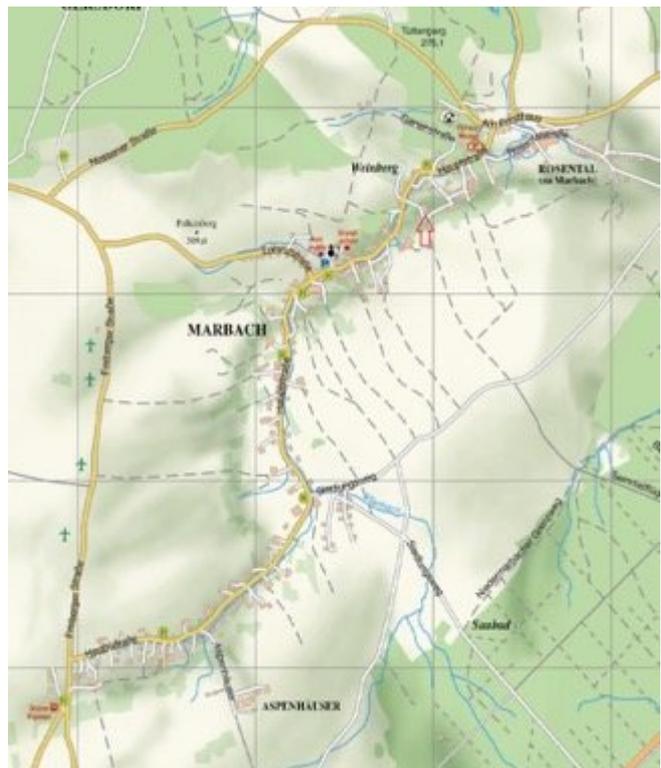
Ein hoher Bekanntheitsgrad soll bereits vor Eröffnung durch die Außendarstellung der Alleinstellungsmerkmale u.a. über die aktive Nutzung der sozialen Netzwerke genauso wie über Print- und Fernsehwerbung erzeugt werden. Ein entsprechendes Marketingkonzept mit einer klaren Zeit- und Budgetplanung mit einem Budget von 50 - 100 T€ wird bis Ende 2019 erarbeitet und ca. 12- 15. Monate vor der geplanten Eröffnung aktiv umgesetzt.

Eine Verknüpfung mit der Gemeinde Striegistal, den dort ansässigen Unternehmern und weiteren Partnern ist ebenfalls geplant.

## 4. Markt- und Wettbewerbssituation

Marbach im sächsischen Landkreis Mittelsachsen ist eines der 14 Ortsteile der Gemeinde Striegistal. Mit etwa 7 km Länge ist es mit den Ortsteilen *Rosental* und *Dreierhäuser* eines der längsten Waldhufendörfer des Freistaates Sachsen und hat circa 980 Einwohner. (Stand 01.01.2017)

**Die touristischen Kennzahlen für den Landkreis Mittelsachsen besagen für das**



**Winterhalbjahr 2017/2018 unter Einbeziehung aller Beherbergungsbetriebe jeglichen Typus:**

**Beherbergungseinrichtungen, Ankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer und Auslastung der Gästebetten nach Kreisfreien Städten und Landkreisen**  
Winterhalbjahr 2017/18

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Beherbergungs- stätten/ Campingplätze <sup>1)</sup>	Ankünfte (einschl. Camping)	Veränderung gegenüber dem Vorjahres- zeitraum in %	Über- nachtungen (einschl. Camping)	Veränderung gegenüber dem Vorjahres- zeitraum in %	Durch- schnittliche Aufent- haltsdauer in Tagen <sup>2)</sup>	Durchschnittliche Auslastung der angebotenen Gästebetten in % <sup>3)</sup>
Mittelsachsen	159	118 617	1,4	260 928	-7,6	2,2	25,7

- 1) Im April; ganz oder teilweise geöffnete Einrichtungen.  
2) Rechnerischer Wert Übernachtungen/Ankünfte.  
3) Rechnerischer Wert (Übernachtungen/angebotene Bettentage) x 100.

Im Bereich Hotellerie, in den das Projekt *Geist-Reich* zu finden sein wird mit 83 Betten, konkretisiert sich die Statistik:

**Beherbergungsstätten der Hotellerie, Gästebetten und Gästezimmer sowie deren Auslastung, Ankünfte und Übernachtungen nach Kreisfreien Städten und Landkreisen**  
Beherbergungsstätten der Hotellerie mit 25 und mehr Gästezimmern  
Winterhalbjahr 2017/18

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Geöffnete Betriebe <sup>1)</sup>	Angebotene		Ankünfte	Über- nachtungen	Durchschnittliche Auslastung der	
		Gäste- betten	Gäste- zimmer			angebotenen Gästebetten <sup>2)</sup>	angebotenen Gästezimmer <sup>3)</sup>
Mittelsachsen	25	2 002	1 067	57 062	113 855	31,6	41,2

- 1) Im April ganz oder teilweise geöffnet.  
2) Rechnerischer Wert (Übernachtungen/angebotene Bettentage) x 100.  
3) Rechnerischer Wert (belegte Gästezimmertage/angebotene Gästezimmertage) x 100.

Quelle: [https://www.statistik.sachsen.de/download/100\\_Berichte-G/G\\_IV\\_4\\_j17\\_SN.pdf](https://www.statistik.sachsen.de/download/100_Berichte-G/G_IV_4_j17_SN.pdf)

**An Hand dieser Zahlen ist zu erkennen, dass die in der Planung angenommene Auslastung von 30% realistisch ist.**

Im regionalen Beherbergungsmarkt (Gemeinde Striegistal) finden wir konkret:

- keine Hotels in der Gemeinde Striegistal (nächste 2 in Nossen, aber Angebot nicht vergleichbar.)
- 4 Pensionen
- 1 Ferienhaus und 2 Gästezimmer

Insofern ist die Zahl der Mitbewerber am Markt sowohl in der engeren Region als auch im Landkreis Mittelsachsen recht überschaubar.

Das Restaurant des *Geist-Reich* sieht sich 9 Gaststätten in der gesamten Gemeinde gegenüber, davon 1 in Marbach, welche jedoch nur an wenigen Tagen in der Woche geöffnet hat.

## Einer Vision ein Zuhause geben

Aus Sicht des Gastes/Kunden/Mieters brauchen die Ferienzimmer des *Geist-Reich* keinen Preisvergleich scheuen. In der regionalen Umgebung werden in ähnlichen Beherbergungsbetrieben, die aber nicht das Angebot des *Geist-Reiches* erreichen, durchschnittlich 87 € für 1 Nacht im Doppelzimmer veranschlagt. Der veranschlagte Übernachtungspreis von 70-80 € pro Nacht/DZ ist also im Vergleich im Wettbewerb überzeugend günstiger.

In der Planung für das *Geist-Reich* wird in der Kalkulation von einer Minimalauslastung ausgegangen. So sind für das erste Betriebsjahr 30-40% Auslastung, für das 2. Betriebsjahr 40-50% Auslastung, und für jedes folgende 60% Auslastung angesetzt.

Auf Basis der flexiblen Preiskalkulation und des deutlich unter dem Durchschnitt angesetzten Übernachtungspreises von 70-80€/Nacht/DZ ist hier von einer sehr vorsichtigen und sicheren Kalkulation auszugehen. Der Betreiber geht von deutlich besseren Zahlen für die Zukunft aus.

Ein Konzept, wie es das *Geist-Reich* bietet, findet sich in vergleichbarer Form noch nicht in Marbach/Striegistal und ebenso nicht im Umkreis von 100 km.

Bei einem persönlichen Gespräch mit dem Bürgermeister, Herrn Wagner, versicherte dieser, dass er eine Wiedernutzung dieses - auch für die Gemeinde – wichtigen und einzigartigen Vierseitenhofes unterstützt.

Ob die Seifenmanufaktur, der Heimatverein oder der Ortsvorsteher, die Betreiber haben bereits Kontakte vor Ort geknüpft und alle freuen sich, dass in den Lorenzhof jetzt wieder neues Leben einkehrt.

## 5. Personalplanung

Bis zur Eröffnung in 2022 sind keine Personalkosten und Einstellungen geplant. Ab der Eröffnung wird mit 6 Vollbeschäftigten und monatlichen Personalkosten von 18.000 € gerechnet. Langfristig sollen mindestens 30 dauerhafte Arbeitsplätze bis 2025 entstehen, davon 9 im Gastgewerbe, 2 in den Werkstätten, 3 in den Büros/ Rezeption/ Marketing/ Organisation, 4 in Reinigung/ Service, 4 Hausmeister/ Gärtner/ Tierpfleger/ Hofladen, 6 Labyrinth/ Badesee/ Sauna/Massage, und 2 in der Betreibergesellschaft.

Vor der Eröffnung wird es keine Festanstellungen geben, allenfalls sind Probe- und Einarbeitungsverhältnisse denkbar.

Die vorbereitenden Marketingleistungen (siehe unter 3.) werden in Eigenleistung erbracht.

## 6. Zukunftsaussichten

Die Gemeinde Striegistal hat eine erfreuliche Entwicklung erlebt, und der Trend scheint ungebrochen.

Das hat unter anderem mit der günstigen geografischen Lage im Herzen Sachsens zu tun.

Genau in der Mitte des sächsischen Wirtschaftsdreiecks mit den Städten Dresden,

Chemnitz und Leipzig liegt die Gemeinde Striegistal und wiederum mitten durch

die Gemeinde führt die Bundesautobahn A4 Dresden – Chemnitz mit der Anschlussstelle

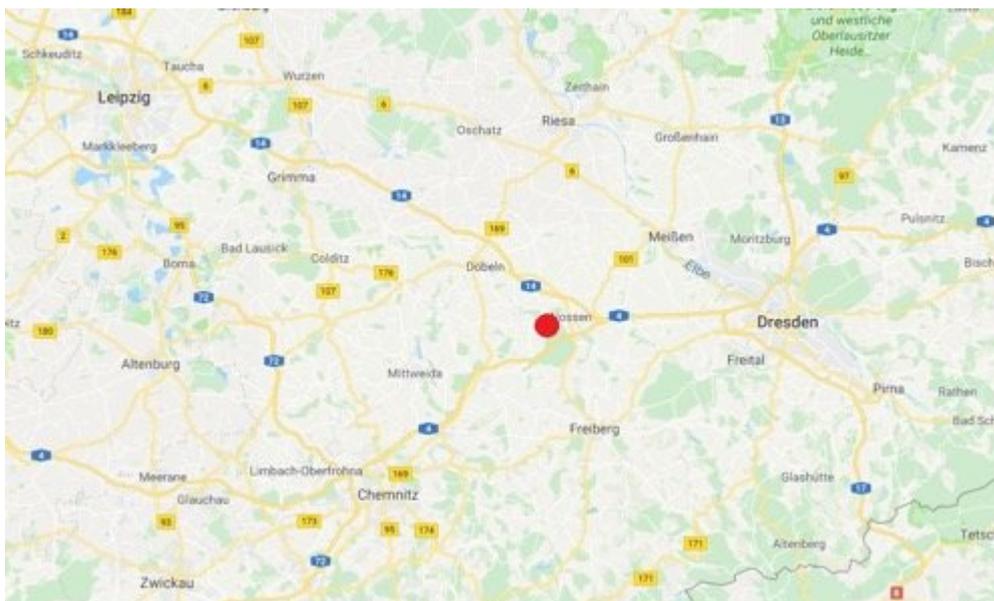
Berbersdorf. Nördlich dieses Autobahnanschlusses, direkt an der Bundesautobahn, befindet

sich das flächenmäßig größte verfügbare Gewerbegebiet im Freistaat Sachsen mit 121

Hektar Nettobaufläche. Der konkrete Standort des *Geist-Reiches* befindet sich in folgenden

Entfernungen:

- A4 AS 74 Berbersdorf 8 km
- A4 AS 75 Siebenlehn 7 km
- A14 AS 36 Nossen Nord 7 km
- Entfernung zu Nossen 5 km
- Roßwein 6 km



Das bestehende Baurecht, die vorhandene komplette Erschließung sowie die hervorragende verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an die sechsspurige Bundesautobahn bieten für Unternehmen beste Voraussetzungen, um mit einer Ansiedlung an diesem Standort Ihren zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg abzusichern.

Die Gemeinde Striegistal wird unternehmerische Investitionsabsichten

bestmöglich unterstützen und versichert, den Interessenten als verlässlicher Partner zur Seite stehen.

Parallel zu diesen erfreulichen wirtschaftlichen Aspekten haben wir es mit einer

landschaftlich reizvollen Region, ja am Standort des *Geist-Reich* fast schon ländlicher Idylle zu tun. Marbach zeigt einen unverwechselbaren Dorf- und Landschaftscharakter.

## Einer Vision ein Zuhause geben

Neben den landschaftlichen Reizen erfreut Marbach seinen Gast mit einem lebendig gestalteten Dorfzentrum. Durch kurze Wege sind Kindertagesstätte, Schule, Sparkasse, Seifenmanufaktur, Friseur, Arztpraxis, Spielplatz, Physiotherapie, Allianzvertretung, Kirche und Friedhof verbunden.

12 Rundwanderwege schlängeln sich mit verschiedenen Längen von 2,5 bis 17 km durch die landschaftlich schönste Ecken der Gemeinde. Man befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die Wege in den Tälern der Striegis sind naturbelassene Wanderwege. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf dem Naturlehrpfad im Tal der Kleinen Striegis bis nach Hainichen zu wandern.

Für Gäste, die nicht nur die Natur und die ergänzenden Angebote des *Geist-Reich* finden sich auch etliche Sehenswürdigkeiten, die gut erreichbar sind. Ebenso ergänzt das kulturelle Angebot der nahen Städte das Unterhaltungsmenü, und auch Dresden und Leipzig sind durch die Nähe zu den Autobahnen mit einem Katzensprung an Zeitaufwand mit dem Auto zu erreichen.

**Alles in allem, und unübersehbar:**

**Hier bestehen für das Projekt ausgezeichnete Ausgangs- und Entwicklungsbedingungen.**

## 7. Chancen und Risiken



## 8. Anhang

### Bürgermeister Bernd Wagner, Unterstützeranschreiben

#### **Gemeinde Striegistal** im Landkreis Mittelsachsen

mit den Ortsteilen: *Arnsdorf · Berbersdorf · Böhrigen · Dittersdorf · Etzdorf · Gersdorf  
Goßberg · Kallfoten · Kammersheim · Marbach · Mobendorf · Naundorf · Pappendorf · Schmalbach*

Gemeinde Striegistal · Etzdorf · Waldheimer Straße 13 · 09661 Striegistal

Sächsische Staatskanzlei  
Herrn Ministerpräsident  
Michael Kretschmer  
Archivstraße 1  
01097 Dresden



Telefon: (03 43 22) 5 13 - 20

Fax: (03 43 22) 5 13 - 30

Internet: [www.striegistal.de](http://www.striegistal.de)

E-Mail: [info@striegistal.de](mailto:info@striegistal.de)

Bearbeiter:  
Wagner

Hausapparat:  
034322 51320

E-Mail:  
[info@striegistal.de](mailto:info@striegistal.de)

Datum:  
11.02.2019

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident Michael Kretschmer,

wir möchten uns erstmals persönlich direkt an Sie wenden. Es handelt sich dabei um folgende Angelegenheit.

In unserer Gemeinde befindet sich in Marbach, Hauptstraße 174, ein Vierseitenhof mit insgesamt 26.800 qm Grundstücksfläche. Das Objekt steht unter Denkmalschutz, da es sich um das erste Gebäude in Marbach handelt, welches als Bauernhof in Stein ausgeführt wurde.

Die Erwerberinnen, welche bereits jahrelange Erfahrung in der Sanierung von leerstehenden Gebäuden mitbringen, möchten das Grundstück sanieren und in einen Ort des Erlebens umwandeln und betreiben. (siehe anliegendes Nutzungskonzept "Geistreich")

Um die bestehende Bausubstanz zu nutzen, muss auch eine erhebliche Summe in die bauliche Sicherung einiger der Objekte investiert werden. Bekanntlich sind solche Sanierungskosten wesentlich höher, als bei einem vergleichbaren Neubau.

Uns als Gemeinde ist die Verwirklichung dieses Projektes wichtig, welches zur Erhaltung und Wiederbelebung dieses bedeutsamen Objektes führt. Wir bitten Sie zu prüfen, ob Sie die Sanierung des Vierseitenhofes mit Zuschüssen aus dem Denkmalschutzbudget des Freistaates Sachsen, eventuell auch über andere besondere Zuschussmöglichkeiten, unterstützen können, um so die Nutzung des Objektes zu ermöglichen.

Wir betonen, dass dieses in denkmalgeschützter Bausubstanz entstehende Projekt, welches mit einer Bettenkapazität, den Handwerkswerkstätten und attraktivem Rahmeneventcharakter für unsere Gemeinde und unseren ländlichen Raum eine erhebliche Aufwertung bedeutet. Dies schafft nicht nur Arbeitsplätze, sondern stärkt die touristische und wirtschaftliche Bedeutsamkeit, die wir regional dringend benötigen.

Dieses Projekt ist neben seinem eigentlichen Wert hervorragend geeignet, den Menschen in der Region Mittelsachsen zu vermitteln, dass auch in Ihrer Region Fördermittel menschennah eingesetzt werden um erhaltenswertes Gutes mit modernem Leben zu erfüllen und somit den Menschen neuen Wert und Nutzen zu schenken.

Bankverbindung: Sparkasse Mittelsachsen:  
BIC: WELADED1FGX · IBAN: DE76 8705 2000 3330 0028 15

Volksbank Mittweida:  
BIC: GENODEF1MW · IBAN: DE30 8709 6124 0175 0010 00

Sprechzeiten: Montag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr · Dienstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr · Mittwoch: nach Vereinbarung  
Donnerstag: 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr · Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

## Einer Vision ein Zuhause geben

Sehr gern stellen die Initiatoren Ihnen, bzw. den entsprechenden Entscheidungsträgern, das Objekt persönlich vor.

In der Hoffnung auf eine positive und zeitnahe Antwort verbleiben wir mit den besten Grüßen



Bernd Wagner  
Bürgermeister

Anlage: Projekt "Geistreich"

Verteiler: Ratsmitglieder und Ortsvorsteher Striegistal

Christine Schackert, Rumburger Straße 68, 02782 Seifhennersdorf (Eigentümerin des betreffenden denkmalgeschützten 4- Seiten Hofes in Marbach, Hauptstraße 174 in 09661 Striegistal)

Einer Vision ein Zuhause geben

## Projektplan mit Bildern

