



BURG RABENSTEIN IM HOHEN FLÄMING

EXPOSÉ

**Gemeinde
Rabenstein/Fläming**

Amt NiemeGK

Großstraße 6
14823 NiemeGK

033843 6270
post@amt-niemegk.de



BURG RABENSTEIN IM HOHEN FLÄMING

EXPOSÉ

Die Burg Rabenstein im Hohen Fläming liegt in der gleichnamigen Gemeinde im Südwesten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, unmittelbar an der Landesgrenze zwischen Brandenburg und Sachsen-Anhalt. Die imposante Höhenburg erhebt sich im Naturpark Hoher Fläming auf dem steilen Hagen oberhalb des Ortsteils Raben.

Sowohl der Ort als auch die Burg sind aufgrund ihres vielfältigen touristischen Angebots und zahlreicher kultureller Veranstaltungen weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. In Raben befinden sich zudem die Naturparkverwaltung und der Naturparkverein; hier ist auch das Besucherzentrum des Naturparks angesiedelt.

Die Bundesautobahn 9 (Abfahrt Klein Marzehns) verläuft nur etwa zwei Kilometer von der Burg entfernt. In der rund 15 Kilometer entfernten Kur- und Kreisstadt Bad Belzig besteht Anschluss an die Regionalbahnstrecke Berlin–Dessau. Ein Fernbahnanschluss mit ICE-Halt befindet sich in der etwa 20 Kilometer entfernten Lutherstadt Wittenberg jenseits der Landesgrenze.

Grundstücke Raben, Flur 4

Flurstück 113 (Grünfläche, Sportplatz)	5.412 m ²
---	----------------------

Flurstück 114: (Wald, Obstgarten, Lagerplatz)	2.039 m ²
---	----------------------

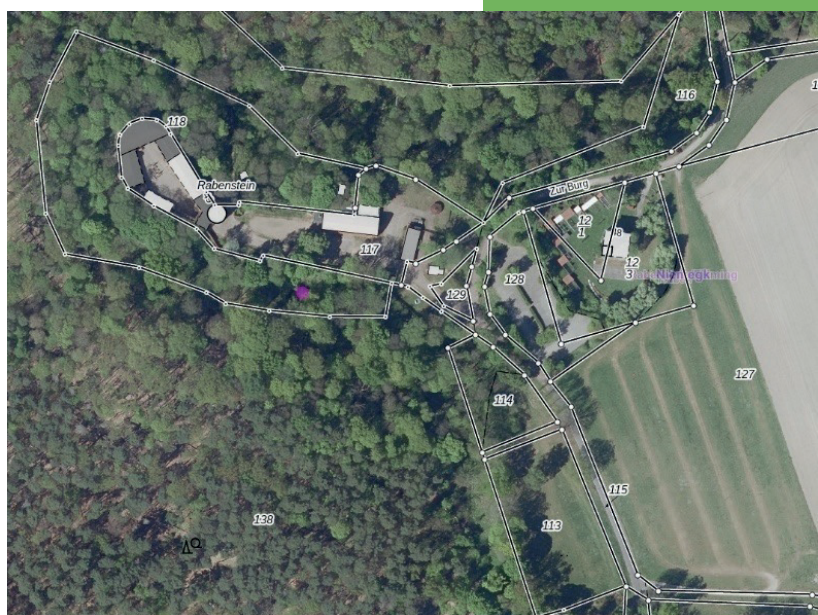
Flurstück 117: (Burganlage)	7.925 m ²
--------------------------------	----------------------

Flurstück 118: (Wald)	15.255 m ²
--------------------------	-----------------------

Gesamtfläche:	30.631 m²
----------------------	-----------------------------



Lage der
Burg Rabenstein



Ansicht von oben:
Lage der Flurstücke

Gebäude

Das Objekt ist ein Ensemble mehrerer Gebäude, welche denkmalrechtliche geschützt sind. Das sind im Einzelnen:

Bezeichnung	Gebäude	Fläche	Nutzung	Pacht
Backhaus	Backhaus EG	45 m ²	Holzbackofen	
Gesindehaus	Gesindehaus EG	115 m ²	Herberge	verpachtet
	Gesindehaus OG	106 m ²	Herberge	verpachtet
Scheune	Scheune EG	80 m ²	Bäckerei	verpachtet
		30 m ²	Kunst-handwerk	verpachtet
Burg		190 m ²	Scheune	verpachtet
	Torhaus	91 m ²		unterverpachtet
	Bergfried	133 m ²		unterverpachtet
	Gastwirtschaft EG	310 m ²	Gastwirtschaft	
	Gastwirtschaft OG	310 m ²	Herberge	
	Gastwirtschaft – Dachboden	k. A.	Lagerraum	
	Wirtschaftsgebäude EG	300 m ²	Küche, Toiletten	
	Wirtschaftsgebäude Dachboden	k. A.	Lagerraum	
	Rittersaal	351 m ²	Veranstaltungsraum	
	Rittersaal Dachboden	348 m ²	Lagerraum	
	Verwaltungsgebäude EG	86 m ²	Büro, Toiletten	unterverpachtet
	Verwaltungsgebäude DG	75 m ²	Lagerraum	



Ansicht Torhaus

Für einzelne Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile bestehen derzeit Pachtverträge oder es bestanden in der Vergangenheit Unterpachtverträge. Ob und in welchem Umfang bestehende Unterpachtverhältnisse künftig fortgeführt werden, liegt im Ermessen des zukünftigen Pächters. Die entsprechenden Rahmenbedingungen werden im Pachtvertrag geregelt.

Die bauliche sowie denkmalgerechte Grundinstandhaltung der Gebäude des Pachtobjektes obliegt dem Verpächter. Diese umfasst sämtliche fest mit den Gebäuden verbundenen baulichen Bestandteile.

Die Gemeinde ist ihren baulichen Verpflichtungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich nachgekommen und hat verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Modernisierung der technischen Infrastruktur umgesetzt.

Der denkmalgerechte Innenausbau, Renovierungsmaßnahmen sowie die Ausstattung und Einrichtung der Räumlichkeiten liegen im Verantwortungsbereich des zukünftigen Pächters.

Weitere Einzelheiten zu Rechten und Pflichten von Verpächter und Pächter werden einvernehmlich im abzuschließenden Pachtvertrag geregelt.

Inventar

Die Gemeinde Rabenstein/Fläming hat sich mit dem bisherigen Bewirtschafter der Burg über den Verbleib des vorhandenen Inventars verständigt. In den Gebäuden befinden sich Einbauten sowie bewegliche Inventargegenstände mit einem geschätzten Restwert von insgesamt etwa 15.000 Euro.

Die Verpachtung der Burg erfolgt ausschließlich einschließlich dieses vorhandenen Inventars. Eine separate Übernahme einzelner Inventargegenstände ist nicht vorgesehen.

Das Inventar wird dem zukünftigen Pächter im Rahmen des abzuschließenden Pachtvertrages übertragen. Der Gegenwert des Inventars gilt als Bestandteil der vertraglich vereinbarten Pachtzahlungen und ist damit abgegolten.



Ansicht von oben: Gelände der Burg Rabenstein

Modernisierung der technischen Infrastruktur:

- Einbau einer Brandmeldeanlage (56.000 €)
- Erneuerung der Blitzschutzanlage (26.500 €)
- Umbau der Lüftungsanlage im Küchenbereich (31.500 €)
- Installation einer Alarmierungsanlage (5.700 €)

Weitere Einzelheiten, insbesondere zu Umfang, Zustand und Übergabe des Inventars, werden im Pachtvertrag geregelt.

Bisherige Pachtzwecke

Der Betrieb der Burg Rabenstein hat sich in den vergangenen rund 20 Jahren erfolgreich etabliert. Das Angebot war insbesondere durch folgende Bereiche geprägt:

- Tages- und Ausflugsgastronomie
- Veranstaltungsgastronomie (öffentliche und private Veranstaltungen)
- Hochzeitsgastronomie
- Beherbergungsangebote

Mit dieser Angebotspalette hat sich die Burg Rabenstein sowohl in der Region als auch überregional einen guten Ruf erarbeitet. Dieser gilt es im Rahmen eines zukünftigen Betriebskonzeptes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Rabenstein/Fläming verfolgt mit der Verpachtung der Burg Rabenstein das Ziel, einen zuverlässigen und engagierten Partner zu gewinnen, der die touristische und gastronomische Angebotsstruktur der Burg nachhaltig fortführt und zukunftsorientiert weiterentwickelt.

Betriebswirtschaftliche Rahmendaten

Es sind eine Küche mit Gasherd und eine gesonderte Kalküche vorhanden.

Bezeichnung	Personenanzahl
Sitzplätze Restaurant	ca. 60
Sitzplätze Rittersaal	ca. 100
Sitzplätze Hof	ca. 50
Schlafplätze Burg (Gruppenzimmer)	40
Schlafplätze Burg (1 Doppelzimmer)	2
Veranstaltungsfläche (Innenhof)	bis zu 150
Veranstaltungsfläche (Außenbereich)	bis zu 1.000



Ansichten: Innenraum Gastwirtschaft

Infos zur touristischen Infrastruktur rund um die Burg Rabenstein:

Die Burg ist gut zu Fuß, per Fahrrad und über den ÖPNV erreichbar:

Wanderwege (Auswahl)

- Burgenwanderweg (zertifiziert mit „Qualitätsweg Wanderbares Deutschland“)
- Grüne-Rummel-Wanderweg
- Kindertour Mittelspecht

Radwege

- 3-Burgen-Radtour

ÖPNV

- Burgenlinie - Bus 572



Besichtigung und Ansprechpartner

Interessierten Bewerberinnen und Bewerbern wird empfohlen, sich im Rahmen einer Besichtigung vor Ort einen persönlichen Eindruck von der Burg Rabenstein und den vorhandenen Räumlichkeiten zu verschaffen. Besichtigungstermine können nach vorheriger Terminvereinbarung organisiert werden.

Pacht & Interessenbekundung

Im Rahmen der Interessenbekundung bittet die Gemeinde um die Vorlage eines aussagekräftigen Geschäftskonzeptes. Dieses soll darlegen, wie sich die Interessentin beziehungsweise der Interessent den zukünftigen Betrieb der Burg Rabenstein vorstellt.

Für Rückfragen sowie zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins** steht folgende Ansprechpartnerin zur Verfügung:

Frau Neue

033843 627-51

immobilien@amt-niemegk.de

Das Konzept

sollte insbesondere Aussagen zu folgenden Geschäftsbereichen enthalten:

- Gestaltung der Gastronomie im Wochenbetrieb
- Gestaltung der Gastronomie an Wochenenden
- Konzept für Veranstaltungsgastronomie sowie ein entsprechendes Veranstaltungsprogramm
- Betrieb und Ausgestaltung der Beherbergung (insbesondere Herberge)
- Entwicklung kultureller Angebote (z. B. Burgführungen, Rahmenprogramme)
- Einrichtung eines Imbissangebotes für Wander- und Ausflugsgäste
- Kooperation mit der bestehenden Falknerei
- Sicherstellung der täglichen Öffnung der Burganlage zu Besichtigungszwecken
- Entwicklung eines attraktiven Winterprogramms

Die Gemeinde erwartet ein schlüssiges und in sich stimmiges Gesamtkonzept. Gleichzeitig besteht ausdrücklich Offenheit gegenüber innovativen Ideen, ergänzenden Angeboten sowie neuen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Geschäftsmodells.



Für die gewerbliche Verpachtung der denkmalgeschützten Burg wird eine jährliche Pachtzahlung je nach vorheriger Absprache angesetzt. Hierbei sind Ideen und Vorschläge für eine individuelle Vereinbarung herzlich willkommen.

Bei der Festlegung der Pacht wird berücksichtigt, dass die Gemeinde erhebliche Investitionen in die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Burg sowie in die laufende bauliche Instandhaltung der Gebäudehülle, die Pflege und Weiterentwicklung der Außenanlagen und die Sicherstellung der Zufahrten und Zugänge zur Burg übernommen hat. Ebenso ist die Übertragung des vorhandenen Inventars Bestandteil der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.



Interessierte Bewerberinnen und Bewerber werden gebeten, ihr **schriftliches Betreiber- beziehungsweise Geschäftskonzept für die Pacht und den Betrieb** der Burg Rabenstein einzureichen.

Die Unterlagen sind schriftlich einzureichen bis zum

04.09.2026

bei:

**Gemeinde
Rabenstein/Fläming**
Großstraße 6
14823 Niemegk

Das Konzept sollte auch Angaben zur Vorstellung über die Höhe der jährlichen Pacht sowie zu einer möglichen anfänglichen Staffelung der Pachtzahlungen enthalten.

Die konkrete Ausgestaltung, insbesondere hinsichtlich Höhe und Dauer einer möglichen Staffelung, wird im Pachtvertrag geregelt.



DIE BURG IN DER REISEREGION FLÄMING

Die Reiseregion Fläming ist eine länder- und kreisübergreifende Reiseregion südlich von Berlin im Städtedreieck Berlin/Potsdam, Magdeburg und Leipzig. Die Destination schließt die Brandenburger Landkreise Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie in Sachsen-Anhalt die Landkreise Jerichower Land, Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg ein.

Sie ist weit über ihre Grenzen als Wandergebiet und durch die Flaeming-Skate bekannt. Was den Fläming ausmacht, ist mehr als die Natur. Es sind Städte mit historischen Stadtkernen, Dörfer mit Geschichte und Charakter.

Es ist das Miteinander von Menschen, die hier leben und ihre Ideen einbringen – oft kreativ, immer bodenständig. In den Naturparks gibt es Raum für kleine Pausen, für Bewegung, fürs Innehalten.

13,2 Mio.
Tagesgäste

2,4 Mio.
Übernachtungen
bei Freunden und
Verwandten

GUT ZU WISSEN

**Tourismus als
Wirtschaftsfaktor
in der Reiseregion
Fläming**

2 Mio.
touristische
Übernachtungen

587 Mio. €
touristischer
Gesamtumsatz

Quelle: DWIF-Studie 2022

*Der Fläming ist kein lautes Reiseziel –
aber eines, das bleibt.*

#DER FLÄMING

Am Anfang war die Marke

In deren Kern prägen Pioniergeist und Kreativität die Reiseregion Fläming – von den flämischen Siedlern bis zu Menschen, die sich heute bei uns verwirklichen. Tradition und Kultur werden im Fläming gelebt und wegweisend weitergetragen. Auf immer neuen Wegen macht unsere Natur stets eine Reise in Berlins direkte Nachbarschaft wert.

Unsere Kernwerte bilden ein verlässliches Markengefühl, das den Fläming prägt:

ECHT **AKTIV** **URSPRÜNGLICH** **WERTVOLL**



der Fläming



Gemeinsam WIRTSCHAFT stärken

Dank der **Metropolnähe zu Berlin und Potsdam** sowie der guten Verkehrsanbindung verzeichnet die Region einen großen Zuzug ohne dabei seine Ursprünglichkeit zu verlieren. Hier zeigt sich das Landleben von seiner schönsten Seite. Eine Vielzahl von touristischen Betrieben, von familiengeführten Pensionen bis hin zu erstklassigen Hotels, prägen das Bild der Region und tragen zur lokalen Wertschöpfung bei.

Durch die **enge Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Kommunen und dem Tourismusverband** wird die Region kontinuierlich weiterentwickelt und neue Impulse gesetzt. Dies fördert nicht nur die wirtschaftliche Stabilität, sondern auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Entwicklung innovativer Angebote.

„Jeder weiß,
wie der andere tickt ...
man holt die Stärken
des Einzelnen raus.“



VERWIRKLICHER

Die Destination als regionale Arbeitgebermarke

Die regionale Arbeitgebermarke „Die Verwirklicher – wirken im Fläming“ positioniert den Fläming als attraktive Arbeitgeber-Region für Arbeitskräfte im Tourismus und verbindet auf diese Weise die Aspekte von **Mitarbeitergewinnung und Markenidentität der Region** miteinander.

Als Destinationsmanagementorganisation (DMO) hat es sich der Tourismusverband zur zentralen Aufgabe gemacht, seine touristischen Unternehmen im Fläming bei der **Mitarbeiterbindung und -findung zu unterstützen** und damit neue Wege im Tourismusmarketing zu gehen.

