



10.04.2026 | Gemeinde Bermatingen

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Kurzexposé

Verkauf des denkmalgeschützten „Bahnhof“ in Bermatingen

Die Gemeinde Bermatingen

Die Gemeinde Bermatingen befindet sich im **Bodenseekreis**, ca. 15 km von der Stadt Friedrichshafen entfernt und hat etwa **4.200 Einwohner**. Sie umfasst eine Fläche von **1.545 ha Gemeindefläche** und 23 ha Gewerbefläche. In Bermatingen sind **zahlreiche Betriebe** aus den Bereichen Handel, Handwerk und Industrie angesiedelt. Hinzu kommen **weitere sonstige Gewerbetreibende**.

Für junge Familien bietet die Gemeinde **2 Kindergärten** in kirchlicher Trägerschaft mit Krippe und **Ganztagesbetreuung** an. Für die älteren Kinder gibt es eine **Grundschule mit Schulkind- und Ferienbetreuung**.

Ein umfangreiches Angebot bietet die Gemeinde mit dem Nahversorger **Edeka**, einer **Metzgerei**, einer **Bäckerei**, verschiedenen **Speiselokalen**, einer **Besenwirtschaft**, **Cafés** sowie einer guten **ärztlichen Versorgung** mit einer **Arztpraxis**, **Zahnarztpraxis** und **Kinderarztpraxis**.



Quelle: eigene Aufnahmen KE

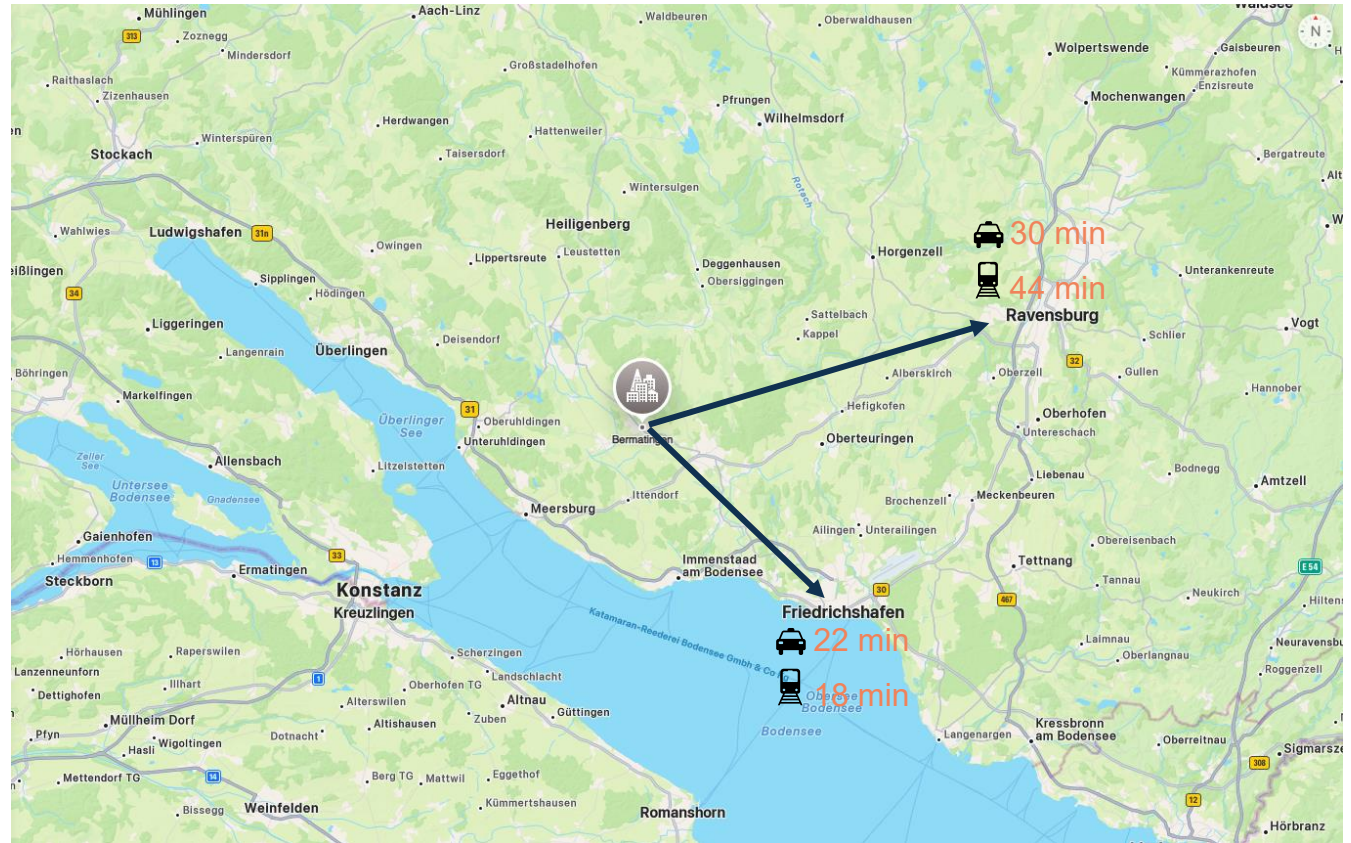
Makrolage

Erreichbarkeit mit PKW

Friedrichshafen	22 min
Ravensburg	30 min
Konstanz	40 min
Sigmaringen	50 min

Erreichbarkeit ÖPNV

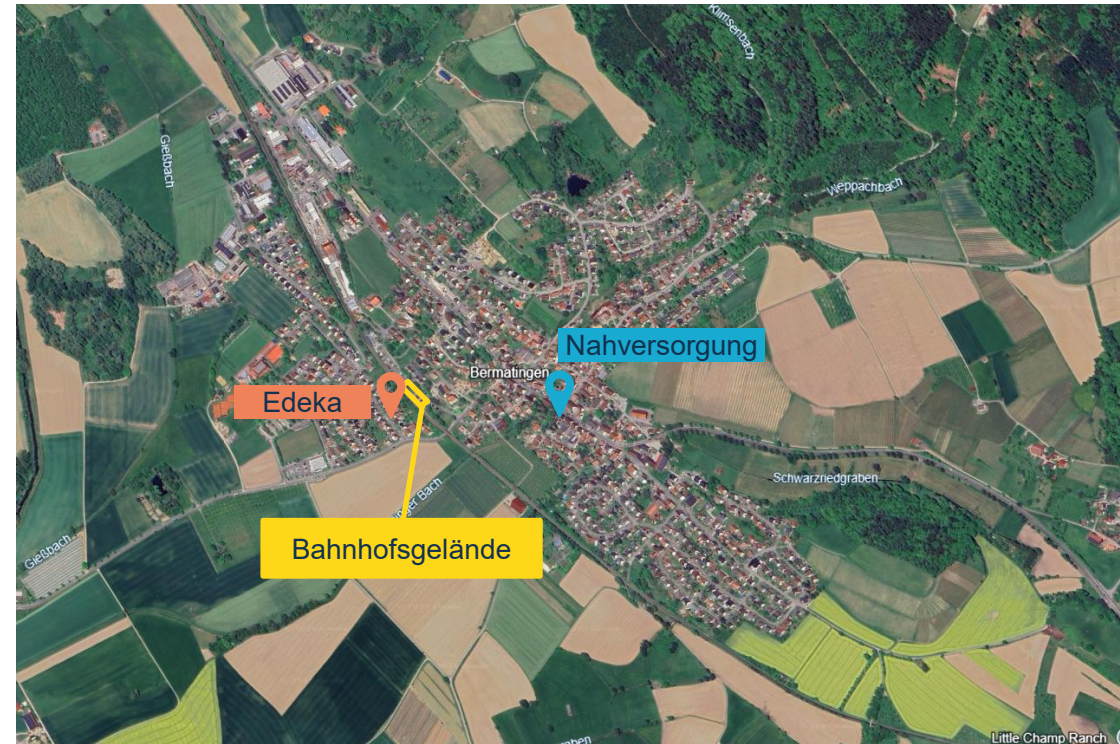
Friedrichshafen	18 min
Ravensburg	44 min
Konstanz	70 min
Sigmaringen	120 min



Quelle: apple maps

Mikrolage

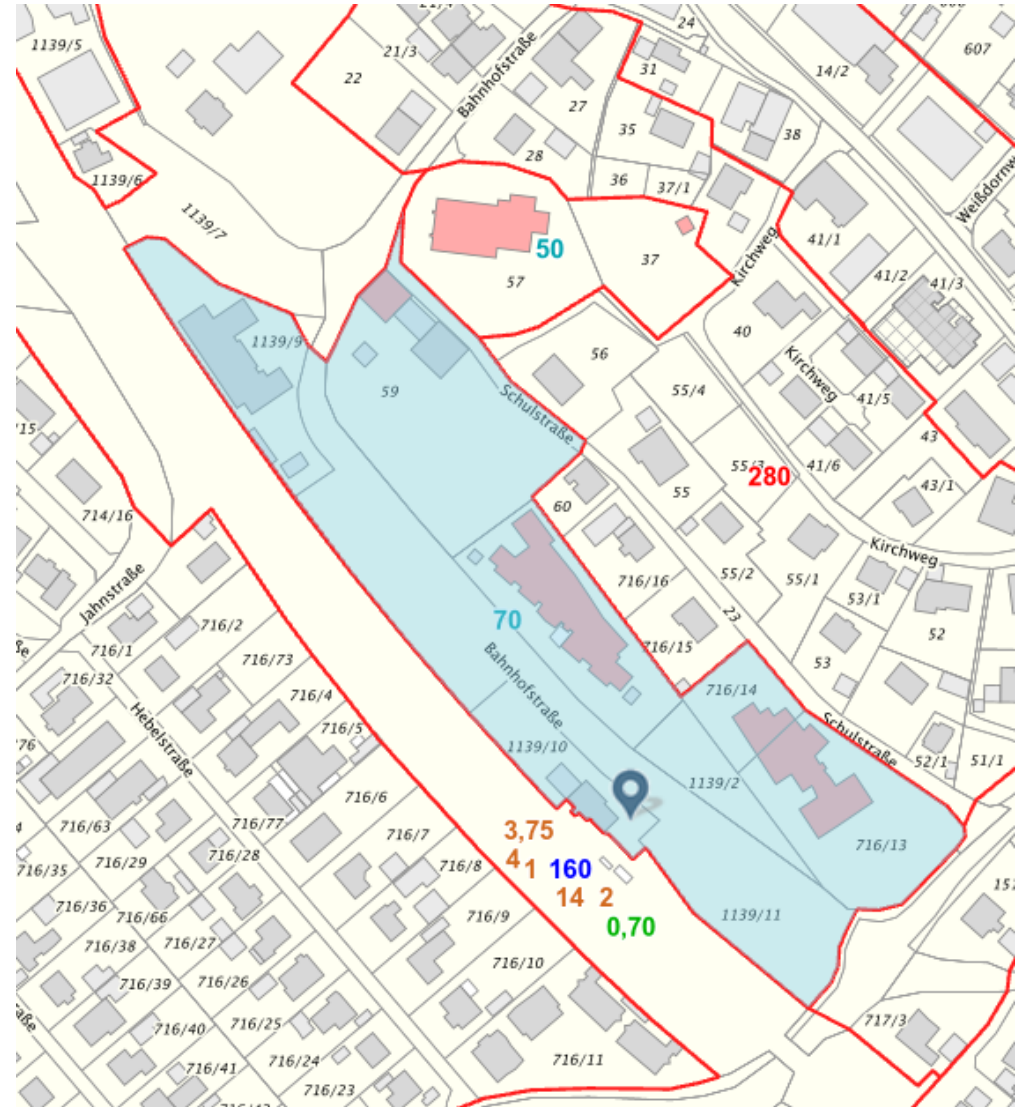
- **Verkehrsinfrastruktur**
 - Bahnhof mit Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn (RB)
 - mehrere Buslinien sowie eine Nachtlinie
- **Bildung und Freizeit**
 - 2 Kindergärten in kirchlicher Trägerschaft mit Krippe und Ganztagesbetreuung
 - Grundschule mit Schulkind- und Ferienbetreuung
 - VHS
- **Nahversorgung**
 - Edeka (10 Gehminuten entfernt)
 - Metzgerei und Bäckerei (6 Gehminuten entfernt)
- **Sonstige Versorgung**
 - Ärzte (Hausärzte, Kinder- und Jugendarzt, Zahnärzte, Physiotherapeuten)
 - Apotheke im Rosenhof



Quelle: google earth

Das Grundstück

Fläche	ca. 686 m ² Gebäude- und Freifläche
Fst.Nr.	Teilfläche aus 1139/10
Bodenrichtwert	70 € (BORIS - Stand: 01.01.2025)
Lage	Im Sanierungsgebiet
Sonstiges	Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen ausgehen, müssen geduldet werden.



Quelle: BORIS BW

Der Kaufgegenstand

Baujahr	1901
Baurecht	Das Grundstück ist derzeit noch nicht bahnrechtlich entwidmet. Die Gemeinde ist diesbezüglich in der Bearbeitung.
Erschließung	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen. Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück sind vorhanden (Frischwasser / Abwasser / Strom / Medienversorgung). Anfallende Erschließungskosten werden in naher Zukunft bei Ausbau der Straße (Erneuerung der Kanalisation und Wasserversorgung) noch abgerechnet.
Bodenzustand	Keine Altlasten bekannt. Im Altlastenkataster sind derzeit keine Eintragungen vorhanden (Stand Oktober 2025).
Kaufpreis	Gegen Gebot.



Gebäudeeigenschaften und Denkmalschutz

- Der zweigeschossige Backsteinbau mit eingeschossigem Flügel im Südosten und nordwestlich angebautem Güterschuppen aus Holz stammt aus dem Jahr 1901.
- Das trotz kleinerer Umbauten gut überlieferte Empfangsgebäude des Bermatinger Bahnhofs ist als wesentlicher Bestandteil der Bodensee-Gürtelbahn ein **Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen**. An seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes ein öffentliches Interesse.
- Der Zustand der Räumlichkeiten ist stark renovierungsbedürftig. Eine umfassende Generalsanierung des Gebäudes ist erforderlich.

Modernisierungsverpflichtung

Im Kaufvertrag wird festgelegt, dass der Erwerber die **Verpflichtung** eingeht, **das Gebäude** Bahnhof **innerhalb einer angemessenen Frist nach Abschluss des Kaufvertrages** umfassend **zu sanieren**. Die Gemeinde behält sich, sofern die Verpflichtung nicht eingehalten wird, ein **dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht** vor. Die Einzelheiten und der Umfang der Modernisierung des Gebäudes werden zwischen Gemeinde und Erwerber im Kaufvertrag geregelt.

Denkmalschutz | Sonderabschreibung

Ein potenzieller Erwerber des Gebäudes „Bahnhof“ kann in Anbetracht der Denkmaleigenschaft die erhöhte Sonderabschreibung gemäß Einkommenssteuergesetz (EstG) in Anspruch nehmen, d.h. erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend machen.

Die KE ist nicht befugt, rechts- oder steuerberatend tätig zu werden, diese Hinweise stellen daher keine Rechts- oder Steuerberatung dar und stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung der Finanzverwaltung.

Die KE empfiehlt Interessenten dringend, bei Bedarf entsprechende fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Interessensbekundung

Alle Interessierten (Bauträger / Projektentwickler / Investoren oder Privatpersonen) haben die Möglichkeit, bis zum **15. Mai 2026** eine erste Interessensbekundung bei der KE unter ke-vergabe@lbbw-im.de einzureichen.

Einzureichende Unterlagen für die Interessensbekundung:

- grobe Beschreibung der Nutzungsidee
- Angaben zur Person und / oder dem Unternehmen
- falls vorhanden: vergleichbare Referenzen

Nach Einreichung der Interessensbekundung wird ein erster Austausch zur Idee zwischen der Gemeinde / KE und den Interessenten stattfinden.

Im nächsten Schritt erhalten die Interessenten vertiefende Unterlagen und die Möglichkeit zur Besichtigung, anhand derer sie ihre Idee in einem detaillierteren Nutzungskonzept darstellen sowie eine konkrete Bewerbung mit Kaufpreisgebot abgeben.

Grundsätze

Provision | Maklergebühren

Der Kauf erfolgt direkt vom Grundstückseigentümer, der Gemeinde. Es fallen keine Provision oder Maklergebühren an.

Haftung

Die Gemeinde übernimmt keine Haftung für Sachmängel, Beschaffenheit des Grundstückes, insbesondere nicht für Gründung und für schädliche Bodenveränderungen, Schadstoffe und Altlasten.

Datenschutz

Im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) personenbezogene Daten zur Vorbereitung und Durchführung der Vermarktung. Die Teilnahme am Verfahren erfolgt freiwillig. Details zu den Rechtsgrundlagen und Ihren Rechten finden sich in den Informationen zum Datenschutz (s. Anlage) sowie auf der Webseite der LBBW Immobilien.

Anlagen

- Anlage 1 | Formular zur Interessensbekundung
- Anlage 2 | Datenschutzinformation
- Anlage 3 | Lageplan Bahnhof
- Anlage 4 | Bahnhof Auszug Lageplan ALKIS
- Anlage 5 | Bahnhof Luftbild
- Anlage 6 | Bodenrichtwert Bahnhofstraße 18
- Anlage 7 | Begründung der Denkmaleigenschaft
- Anlage 8 | Karte Kulturdenkmale in Bermatingen

Die Anlagen können unter nachfolgendem Link herunter geladen werden:

<https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=610f5caa>

Verkäufer und Ansprechpartner

Die Auswahl des Käufers erfolgt durch die Gemeinde Bermatingen.

Die Durchführung der Vermarktung erfolgt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE).

Verkäufer

Gemeinde Bermatingen
Salemer Straße 1
88697 Bermatingen
www.bermatingen.de

Ansprechpartner KE

Magnus Kirchner
Tel.: 0711 / 6454-2111
E-Mail: ke-vergabe@lbbw-im.de

Ansprechpartnerin Gemeinde

Jasmin Homburger
Tel.: 07544 9502 62