

# Parkstadt Engelhalde

Urban arbeiten. Im Grünen ankommen.



Erstbezug  
GEPLANT  
2028

Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration



## Parkstadt Engelhalde: Das Quartier in Kürze

Zwischen Innenstadt und dem 16-Hektar-Engelhaldepark entsteht ein urban-naturnahes Quartier, das Leben und Arbeiten vorbildlich verbindet: kurze Wege, hohe Aufenthaltsqualität, klare Nachhaltigkeitsprinzipien. Für Unternehmen bedeutet das: ein moderner Standort mit Strahlkraft und verlässlicher Alltagstauglichkeit.

○ Nutzungsmix mit hoher Aufenthaltsqualität und **kurzen Wegen.**

○ Urban-naturnaher Adresse **am 16-Hektar-Engelhaldepark.**



# Zentral. Naturnah. Geschäftstüchtig.



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration





# Auf einen Blick



## GESAMTFLÄCHE

ca. 8.255 m<sup>2</sup>



## ERSTBEZUG (GEPLANT)

2028



## TEILBAR AB

ca. 100 m<sup>2</sup>



## FREQUENZUMFELD

Verbrauchermarkt & Bäckerei  
im Quartier,  
rund **400 Wohnungen** und  
**Gewerbe-Kreativquartier**



## GESCHOSSE

**4 Vollgeschosse**,  
Dachterrassen in den  
oberen Etagen



## MOBILITÄT

Carsharing, **E-Ladepunkte**,  
Parkhaus & zusätzliche Stellplätze



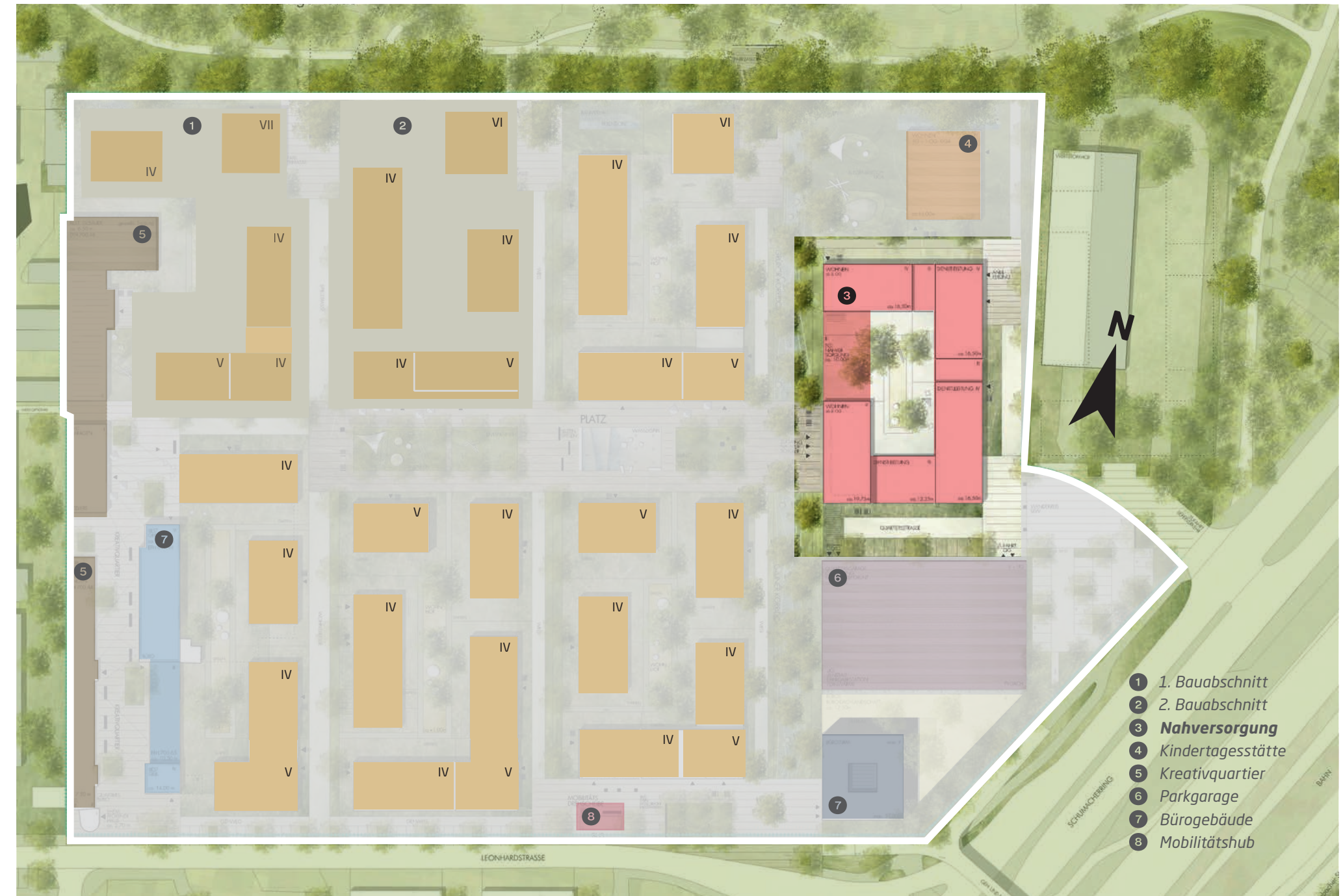
## ÖPNV

Bushaltestelle Linien **8 & 11** (~50 m),  
ca. **10 Min** zum Hbf



## TECHNIK

**Fernwärme** und  
**High-Speed-Glasfaser**



- 1. Bauabschnitt
- 2. Bauabschnitt
- 3. **Nahversorgung**
- 4. Kindertagesstätte
- 5. Kreativquartier
- 6. Parkgarage
- 7. Bürogebäude
- 8. Mobilitätshub

## Regional verbunden, überregional erreichbar

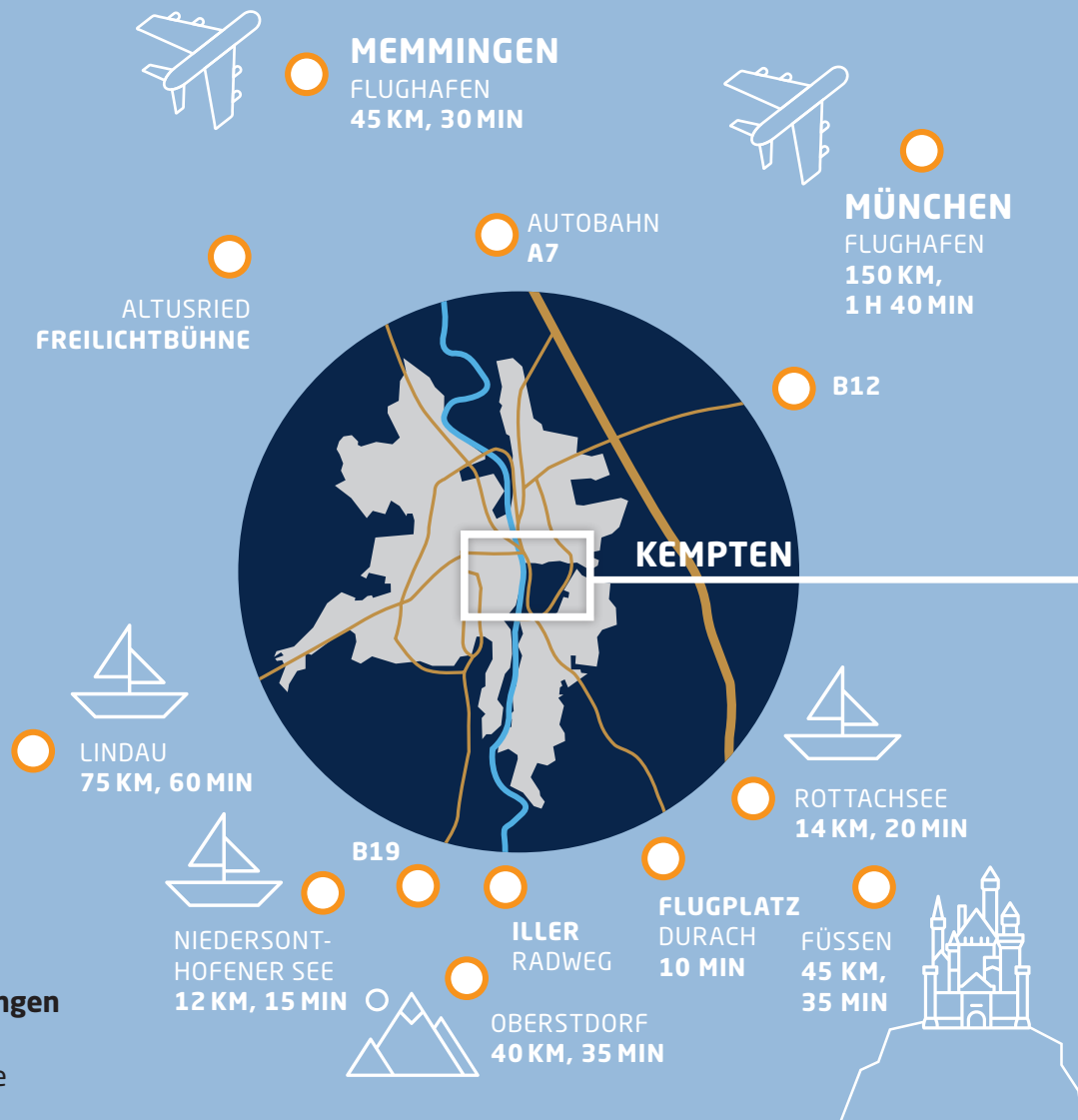
Ihre Drehscheibe zwischen Allgäu, Bodensee  
und Metropolregionen.

- **Autobahnen:** A7 / B12 / B19
- **Bahnlinien:** München-Lindau - Ulm-Oberstdorf
- **Allgäu Airport Memmingen:** ca. 45 km / ~30 Min
- **Flughafen München:** ca. 150 km / ~1 h 40 Min
- **Überregionale Lagekompetenz:**  
schnelle Wege in die Alpen & an den Bodensee

## Adresse mit Wirkung: Mitten in Kempten

Zentral gelegen. Mit sichtbarer Präsenz  
und kurzen Wegen im Alltag.

- **Stadt & Park:** zwischen Innenstadt und **Engelhaldepark**
- **ÖPNV vor der Tür:** Bus 8 & 11 (~50 m), ca. 10 Min zum Hbf
- **Frequenz im Quartier:** Verbrauchermarkt, Bäckerei, rund 400 Wohnungen
- **Alltagskomfort:** Kita und Services fußläufig
- **Mobilität komplett:** Carsharing, **E-Ladepunkte**, Parkhaus & Stellplätze
- **Parkhaus für Kunden und Mitarbeiter:** direkt am Standort



- CAFÉ
- SHOPPING
- BANK
- RESTAURANT
- KULTUR
- HOCHSCHULE
- ALLGÄU DIGITAL
- HAUPTBAHNHOF
- BUSHALTESTELLE



## Das Angebot kompakt: Das Gebäude

Klar strukturiert, flexibel nutzbar -  
bereit für Ihren Betrieb.

Teilbar ab ca. 100 m<sup>2</sup>  
bis zur Großfläche.

Vier Vollgeschosse,  
barrierefreie Erschließung

Großformatige Fenster,  
Sonnenschutz, Flächenheizung.

Dachterrassen  
in den oberen Etagen.

33 Stellplätze im Gebäude,  
weitere im Parkhaus nebenan.



Unverbindliche Farb- und Gestaltungssillustration

## Quartier & Frequenz

Lebendiges Alltagsökosystem -  
Frequenz, die Umsatz und  
Nutzung stützt.

Verbrauchermarkt & Bäckerei im Haus.  
Täglicher Bedarf direkt vor Ort.

Rund 400 Wohnungen im Quartier.  
Hohe Frequenz von früh bis spät.

Kita und Alltagsservices im direkten Umfeld.

Zielgruppen im Fußradius. Bewohner:innen,  
Beschäftigte, Studierende, Parkbesucher.

Direkt am  
Engelhaldepark.  
Alltagsfrequenz durch  
Spaziergänge, Joggen,  
Spielplatz & Pausen.

Synergien zwischen  
Retail, Dienstleistungen  
und Gesundheits-  
angeboten.



## Mitarbeiter Vorteile & Erreichbarkeit

Alltag, der leichter läuft - nah, grün, planbar.



Alltag leicht gemacht:  
Nahversorger & Bäckerei im Haus.  
Lunch, Kaffee, Besorgungen ohne Umweg.

Familienfreundlich: Kita in der Nähe.  
Kurze Wege für Bring- & Abholzeiten.

Gut angebunden: Bus 8 & 11 (~50 m),  
ca. 10 Min zum Hbf. Verlässliche Anreise  
auch für Kunden.

Mobilitätsmix: Carsharing vor Ort,  
E-Ladeinfrastruktur, Parkhaus nebenan.

Barrierefrei & besucherfreundlich:  
stufenlose Erschließung, Aufzüge.

Recruiting & Bindung: Zentrale Parkstadt-  
Adresse stärkt Ihre Arbeitgebermarke -  
sichtbar, gut erreichbar, alltagstauglich.

Gesundheitsangebot nahebei: Ärzt:innen,  
Apotheken und Physiotherapie im näheren  
Umfeld. Termine ohne Umwege.

Grüne Pausen: Engelhaldepark direkt  
nebenan. Frische Luft, kurze Spaziergänge,  
Joggen nach Feierabend.





# Anreise & Parken im Alltag

**Ankommen ohne Umwege - für Kundschaft, Teams und Lieferungen.**

## Für Kundinnen und Kunden

**ÖPNV direkt vor Ort:** Bus 8 & 11 (~50 m).

**Bequem parken:** Parkhaus nebenan und Stellplätze im Gebäude; **Kundentickets** möglich.

**Wenige Minuten aus der Innenstadt** - gut auffindbar und schnell erreichbar.

## Für Mitarbeitende

**~15 Min.** zu Fuß zum **Hauptbahnhof** - verlässliche Pendelwege.

**Carsharing** am Standort und **E-Ladeinfrastruktur** für E-Autos.

**Parken planbar:** Stellplätze im Gebäude, zusätzliches Parkhaus nebenan.

## Für Lieferungen & Service

**Andienung einfach planbar** - kurze, klare Wege für Lieferdienste.



# Kempten: Wirtschaftsstandort mit Zugkraft

Kempten verbindet Hochschulnähe, zentrale Lage im Allgäu und kurze Wege in die Metropolregionen. Ein Set-up, das Recruiting, Vertrieb und Alltag spürbar erleichtert.



## Talente & Hochschule

Die Nähe zur Hochschule Kempten schafft direkten Zugang zu Nachwuchskräften und anwendungsnahen Projekten. Von Werkstudentenstellen bis zu Forschungskooperationen. Für Unternehmen bedeutet das: schnellere Besetzung offener Stellen, frische Impulse für Produkte und Services.



## Erreichbarkeit & Lage

Die Kombination aus Autobahn, Bahn und zwei gut angebundenen Flughäfen macht Kempten zum verlässlichen Knotenpunkt für Kundentermine, Lieferketten und Personalwege. Regional wie überregional. So bleiben Anreise, Distribution und Serviceeinsätze planbar und effektiv.



## Kaufkraft & Markt

Die wirtschaftsstarke Region Allgäu bietet eine belastbare Nachfragegrundlage. In Verbindung mit der Anbindung an umliegende Zentren entsteht ein Einzugsgebiet, das sowohl Alltagskäufe als auch beratungsintensive Angebote trägt. Relevant für Einzelhandel, Showrooms und dienstleistungsorientierte Nutzungen.



## Lebensqualität

Die Kombination aus Stadtkomfort und Naturnähe ist ein spürbarer Standortvorteil: Teams gewinnen kurze Erholungswege, Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber punkten mit einer attraktiven Adresse. Das unterstützt sowohl die Gewinnung neuer Talente als auch die langfristige Bindung bestehender Mitarbeitender.







**Adresslage & Sichtbarkeit:**  
ebenerdig, kundennahe Erreichbarkeit

**Flexible Zuschnitte** von kompakt bis Groß-  
fläche – passend für Sortiment und Marke.

**Kunden- & Betriebsbereiche getrennt:**  
Verkaufszone, Lager, Personalräume, Anlieferung.

**Schaufenster & Tageslicht:** großzügige  
Fensterfronten für Präsentation

**Abholung & Retouren:** kurze Wege,  
einfache Abläufe

**Temporäre Aktionen möglich:**  
Saisonflächen, Kooperationen, Promotions

**ÖPNV nah:** gute Erreichbarkeit für  
Kunden und Team

**Parken:** Stellplätze im Gebäude, Parkhaus  
nebenan – **Kundentickets** möglich

## TYPOLOGIEN: Retail & Showroom

**Ob Nahversorger-Ergänzung,  
Fachgeschäft oder Marken-  
präsentation – die Erd- und  
Mittelgeschosse bieten  
adressstarke Flächen mit  
verlässlicher Quartiers- und  
Nachbarschaftsfrequenz.  
Flexible Zuschnitte und kla-  
re Betriebsabläufe erleich-  
tern den Alltag.**



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration



## TYPOLOGIEN: Fitness, Gesundheit & Praxis

**Gesundheit wird hier sichtbar: Einzugsgebiete aus  
Quartier, umliegenden Büros und der Innenstadt; Park-  
nähe für Angebote im Freien. Für Studios und Praxen  
entstehen funktionale, einladende Räume – mit barriere-  
freier Erschließung für Patientinnen und Patienten.**



**Zielgruppenmix im Fußradius:** Bewohner,  
Beschäftigte, Studierende, Parkbesucher

**Barrierefrei:** stufenloser Zugang, Aufzüge,  
komfortable Wegeführung

**Raumlogik nach Bedarf:**  
Kurs-/Trainingsräume, Behandlungszimmer,  
Ruhezonen, Personalräume

**Diskrete Abläufe:** getrennte Wege für  
Besucher und Service/Anlieferung

**Parknähe & Dachterrassen:** Optionen für  
Training im Freien, Regeneration, Wartebereiche

**Alltagsnahe Versorgung:** Bäckerei und  
Nahversorger im Haus

**Medizinisches Umfeld:** Ärztinnen/Ärzte,  
Apotheken, Physiotherapie in der Nähe

**ÖPNV nah:** gute Erreichbarkeit, hohe Termintreue

**Parken:** Stellplätze im Gebäude, Parkhaus nebenan  
**Patienten- und Kundentickets** möglich



## TYPOLOGIEN: Büro & Dienstleistung

**Kompakte Starterflächen oder zu-  
sammengelegte Einheiten für wach-  
sende Teams – die Flächenlogik bleibt  
skalierbar. Das ruhige, grüne Umfeld  
stärkt Konzentration, Zufriedenheit  
und Arbeitgebermarke**



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration



**Skalierbare Flächen:**  
modular teilbar und kombinierbar

**Arbeitsqualität:** Parknähe, Tages-  
licht, kurze Wege im Quartier

**Nutzungsvarianten:** offene Büroflä-  
chen, Kombibüro, Besprechungs- und  
Fokusräume, Gemeinschaftsbereiche

**Technische Basis:** Glasfaser, Fern-  
wärme, barrierefreie Erschließung

**Teamorte:** Dachterrassen für Kurz-  
besprechungen und Pausen

**ÖPNV nah:** gute Erreichbarkeit für  
Pendel- und Kundentermine

**Zeitgewinn im Alltag:** Versorgung  
und Services im Quartier

**Parken:** Stellplätze im Gebäude,  
Parkhaus nebenan – **Mitarbeiter-  
und Kundentickets** möglich





Einheit **2.6**  
Geschäftsleitung  
**93,80 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse für  
Kunden und Team

Einheit **2.1**  
Bürolandschaft  
**291,72 m<sup>2</sup>**

Einheit **2.2**  
Bürolandschaft  
**347,64 m<sup>2</sup>**

Einheit **2.5**  
Bürolandschaft  
**387,53 m<sup>2</sup>**

Einheit **2.4**  
Bürolandschaft  
**272,81 m<sup>2</sup>**

Einheit **2.3**  
Bürolandschaft  
**291,56 m<sup>2</sup>**

## 2. Obergeschoss Übersicht



### Büronutzung ganze Etage

Einheit <b>2.1</b> Bürolandschaft	<b>291,72 m<sup>2</sup></b>
Einheit <b>2.2</b> Bürolandschaft	<b>347,64 m<sup>2</sup></b>
Einheit <b>2.3</b> Bürolandschaft	<b>291,56 m<sup>2</sup></b>
Einheit <b>2.4</b> Bürolandschaft	<b>272,81 m<sup>2</sup></b>
Einheit <b>2.5</b> Bürolandschaft	<b>387,53 m<sup>2</sup></b>
Einheit <b>2.6</b> Geschäftsleitung	<b>93,80 m<sup>2</sup></b>
<b>gesamt</b>	<b>ca. 1750, m<sup>2</sup></b>



2. Obergeschoss  
Beispielmodell A



- Einheit 2.6  
Geschäftsleitung:  
93,80 m<sup>2</sup>
- Einheit 2.5  
Bürolandschaft:  
387,53 m<sup>2</sup>
- Einheit 2.4  
Bürolandschaft:  
272,81 m<sup>2</sup>
- Gesamteinheit  
2.6+2.5+2.4  
Bürolandschaft:  
754,14 m<sup>2</sup>



2. Obergeschoss  
Beispielmodell B



- Einheit 2.6  
Co-Working:  
108,33 m<sup>2</sup>
- Einheit 2.5  
Büronutzung:  
381,38 m<sup>2</sup>
- Einheit 2.4  
Physiopraxis:  
267,85 m<sup>2</sup>





# Anmietung & Timing

Von der Anfrage bis zur Übergabe - klar, schnell, planbar. Geplanter Erstbezug: 2028



## Ihr Weg zur Fläche

**1. Anfrage & Bedarfsklärung**  
(Nutzung, Größe, Ausstattung)

**2. Flächenabgleich & Besichtigung**

**3. Testlayout & Kostenrahmen**

**4. Mietangebot & Reservierung**

**5. Ausbauplanung & Freigabe**

**6. Vertrag & Übergabe** (Erstbezug 2028)



## Konditionen

**Individuell** nach Flächengröße,  
Lage und Ausstattung

**Parken nach Bedarf:** Stellplätze im Gebäude,  
Parkhaus nebenan (Kunden-/Mitarbertickets)

## Jetzt anfragen

**Besichtigungstermin vereinbaren**

**Unverbindliches Angebot anfordern**

## Direkter Kontakt

Sie erreichen uns  
täglich unter:

**Thomas Krech** Leiter Gewerbeimmobilien  
Sozialbau Kempten  
Wohnungs- und Städtebau GmbH  
Allgäuer Straße 1 · 87435 Kempten  
Telefon: 0831 / 2 52 87 - 400  
Telefax: 0831 / 2 52 87 - 495  
E-Mail: [thomas.krech@sozialbau.de](mailto:thomas.krech@sozialbau.de)

Oder besuchen Sie  
unsere Website:



[www.parkstadt-engelhalde.de](http://www.parkstadt-engelhalde.de)



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration



**Sozialbau Kempten**  
**Wohnungs- und Städtebau GmbH**

Allgäuer Straße 1  
87435 Kempten

Thomas Krech  
Leiter Gewerbeimmobilien  
Telefon: 0831 / 2 52 87 - 400  
Telefax: 0831 / 2 52 87 - 495  
E-Mail: [thomas.krech@sozialbau.de](mailto:thomas.krech@sozialbau.de)

**[www.sozialbau.de](http://www.sozialbau.de)**