

# Parkstadt Engelhalde

Urban arbeiten. Im Grünen ankommen.



Erstbezug  
GEPLANT  
**2028**

## 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-naturnahe Adresse **am 16-Hektar-Engelhaldepark**.



# Auf einen Blick

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

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



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

  
**ERSTBEZUG (GEPLANT)**  
2028

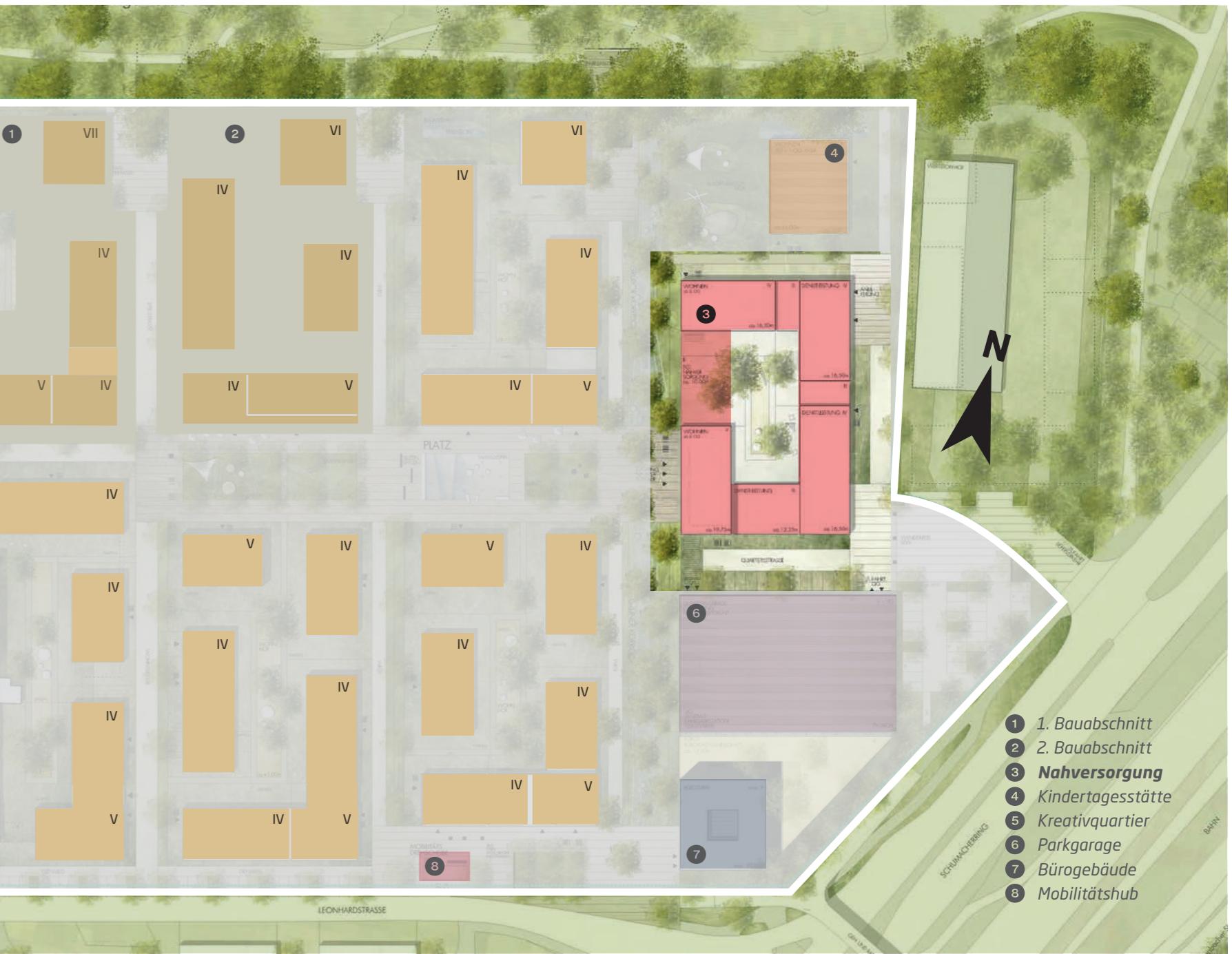
  
**ÖPNV**  
Bushaltestelle Linien **8 & 11** (~50 m),  
ca. **10 Min** zum Hbf



**TEILBAR AB**  
ca. 100 m<sup>2</sup>



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



# Regional verbunden, überregional erreichbar

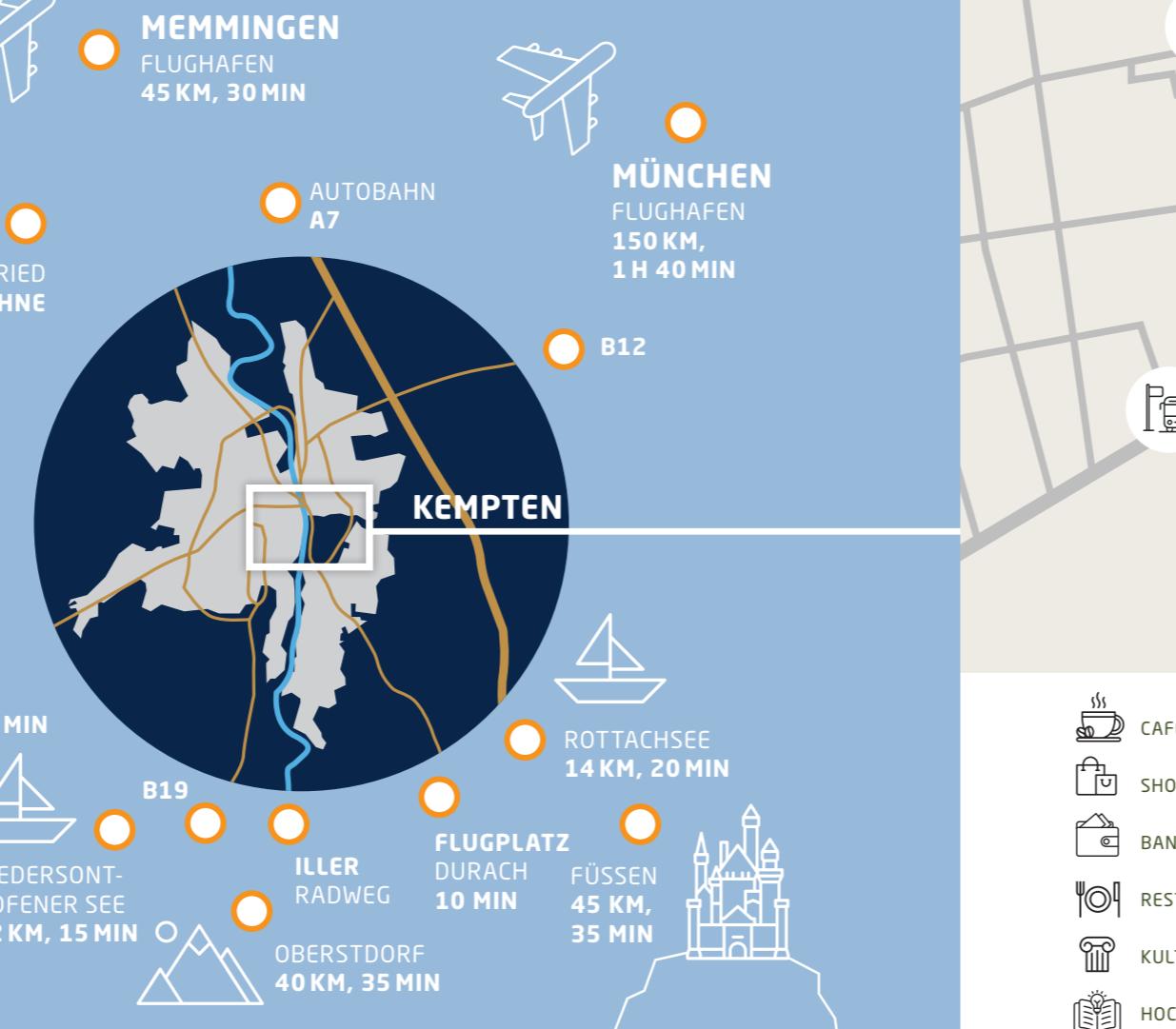
Ihre Drehscheibe zwischen Allgäu, Bodensee und Metropolregionen.

- Autobahnen: A7 / B12 / B19
- Bahnen: 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



## 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.



## 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.



## Mitarbeitervorteile & Erreichbarkeit

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



**Alltag leichtgemacht:**  
Nahversorger & Bäckerei im Haus.  
Lunch, Kaffee, Besorgungen ohne Umweg

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

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

**Mobilitätsmix:** Carsharing vor Ort,  
E-Ladeninfrastruktur, Parkhaus nebenan.

**Barrierefrei & besucherfreundlich:**  
stufenlose Erschließung, Aufzüge.

**Recruiting & Bindung:** Zentrale Parkstadt-  
Adresse stärkt Ihr Arbeitgebermarken-  
sichtbar, gut erreichbar, alltagstauglich.

**Gesundheitsangebote:** Ärzte:innen,  
Apotheken und Physiotherapie in näherer  
Umfeld. Termine ohne Umweg.

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

# 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.

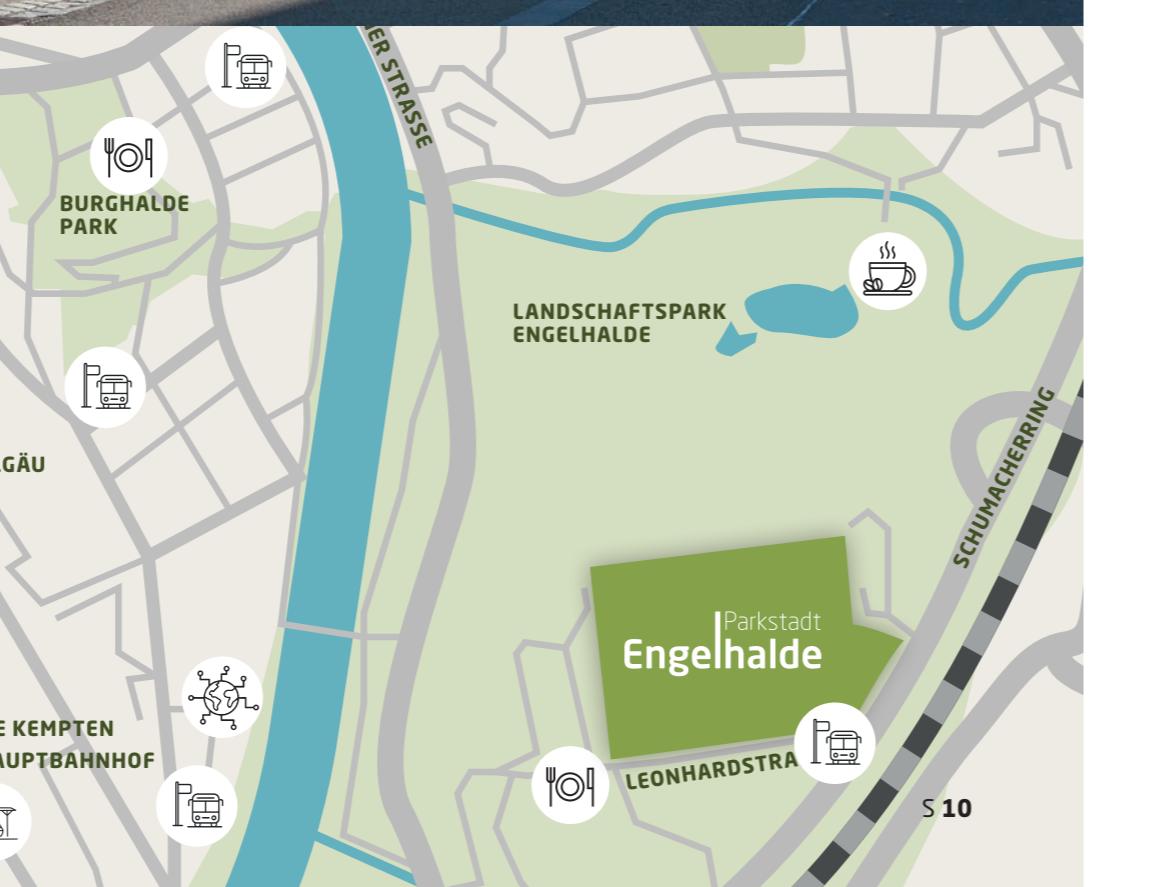
Wenige Minuten aus der Innenstadt - gut auffindbar und schnell erreichbar.

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 anwendungsnahe Projekten. Von Werkstudentenstellen bis zu Forschungskooperationen. Von 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 wirtschaftsstarken 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

## TYPOLOGIEN: Retail & Showroom

**Ob Nahversorger-Ergänzung, Fachgeschäft oder Markenpräsentation - die Erd- und Mittelgeschosse bieten adressstarke Flächen mit verlässlicher Quartiers- und Nachbarschaftsfrequenz. Flexible Zuschnitte und klare Betriebsabläufe erleichtern den Alltag.**



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration

**Flexible Zuschnitte** von kompakt bis Großfläche - 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: Fitness, Gesundheit & Praxis

**Gesundheit wird hier sichtbar: Einzugsgebiete aus Quartier, umliegenden Büros und der Innenstadt; Parknähe für Angebote im Freien. Für Studios und Praxen entstehen funktionale, einladende Räume - mit barrierefreier 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

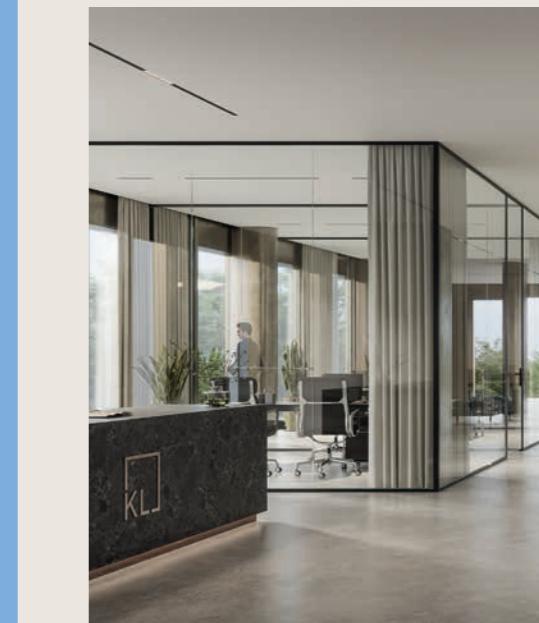
**Parknähe & Dachterrassen:** Optionen für Training im Freien, Regeneration, Wartebereiche

**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



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsillustration



**Skalierbare Flächen:**  
modulatellbar und kombinierbar

**Arbeitsqualität:** Parknähe, Tageslicht, kurzweilig in Qualität

**Nutzungswirker:** offen Büroflächen, Kombibüro, Besprechungs- und Fokusräume, Gemeinschaftsbereiche

**Technische Basis:** Glashäuser, Fenstervärme, barrierefreie Erschließung

**Teamorte:** Dachterrasse für Kurzbesprechungen und Pausen

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

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

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





### **und Gestaltungsillustration**

14

Ein  
Geschäfts  
93

Dachterr  
Kunden un

Einh  
Büroland  
**291**



## 2. Obergeschoss Übersicht



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

gesamt ca. 1750, m

## 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

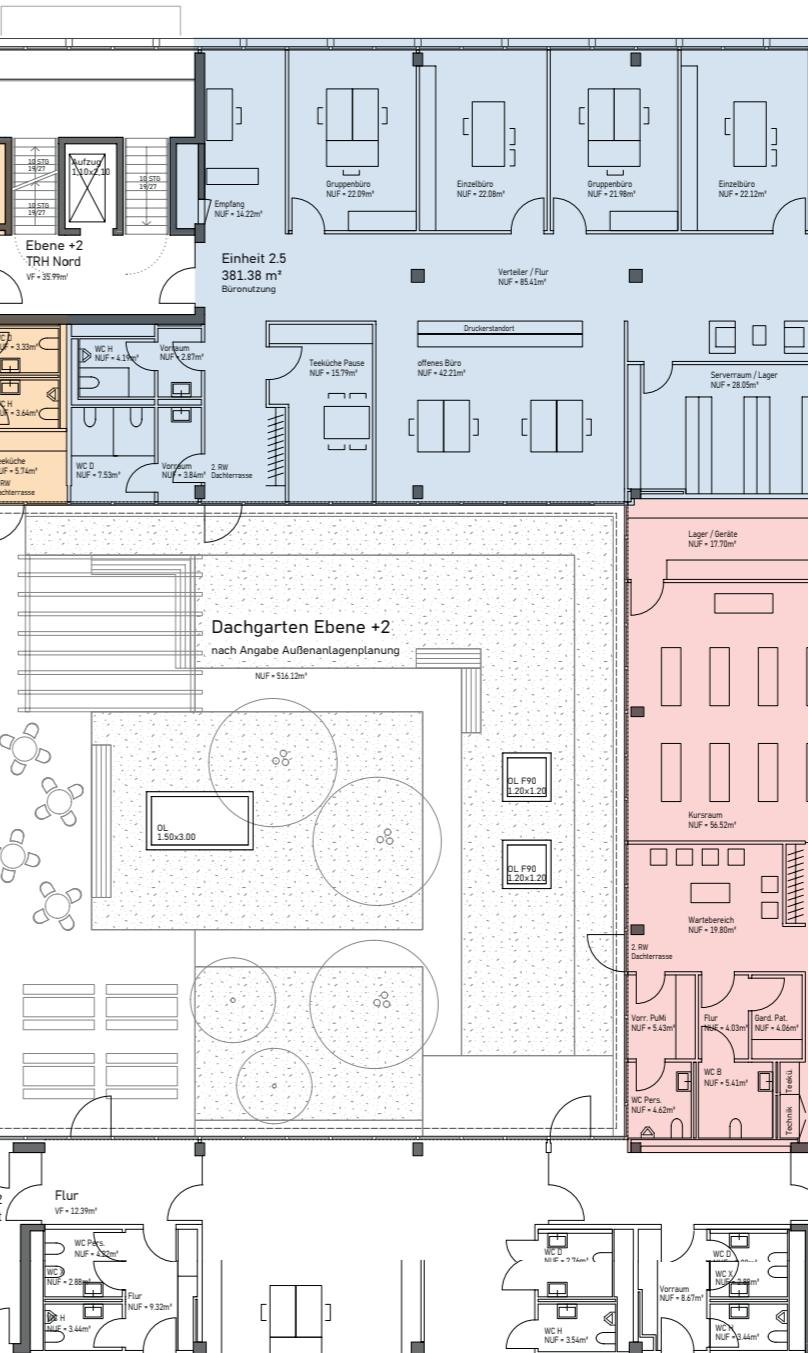
Co-Working:  
108,33 m<sup>2</sup>

### Einheit 2.5

Büronutzung:  
381,38 m<sup>2</sup>

### Einheit 2.4

Physiopraxis:  
267,82 m<sup>2</sup>



# Anmietung & Timing

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



## Ihr Weg zur Fläche

1. Anfrage & Bedarfserklärung  
(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-/Mitarbeitertickets)



## 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



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



Unverbindliche Farb- und Gestaltungsmitskizze

**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

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