

2026

Die Adresse für Gesundheit, Sport und Freizeit

ALTES
SCHMELZWERK
FRIEDRICHSHAFEN



Inhalt

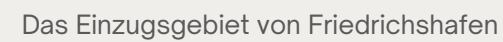
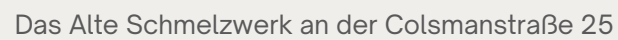
Neue Energie für Mauern mit Tradition	3
Lage	4
Standortfaktoren	5
Zahlen und Highlights	6
Die Geschichte des Alten Schmelzwerks	7
Gesamtübersicht der Flächen	8
Gesund werden und bleiben im Alten Schmelzwerk	9
Sportlich aktiv sein im Alten Schmelzwerk	15
Freizeit gestalten im Alten Schmelzwerk	25
Kontakt	30



Neue Energie für Mauern mit Tradition



Das Alte Schmelzwerk war seit dem Beginn des letzten Jahrhunderts Teil der industriellen DNA von Friedrichshafen. Heute ist es ein Ort der Begegnung. Der raue Charme seiner Architektur bietet das ideale Ambiente für vielfältige Angebote aus den Bereichen Gesundheit, Sport und Freizeit.



Standortfaktoren

Einzugsgebiet Bodensee:

Durch seine zentrale Lage spricht das Alte Schmelzwerk nicht nur die Stadt Friedrichshafen mit ihren ca. 63.000 Einwohnern, sondern das gesamte regionale Einzugsgebiet mit über 300.000 Menschen an.

Anwohner und Pendler profitieren von einer hervorragenden Anbindung des Standorts an die B31 und den ÖPNV.

Zeitgemäß und zukunftsorientiert:

Mit global agierenden Unternehmen wie Rolls-Royce Solutions (MTU), ZF und Zeppelin sowie zahlreichen innovativen High-Tech-Zulieferern verfügt Friedrichshafen über eine zahlungskräftige und gesundheitsbewusste Zielgruppe. Das urbane Lebensgefühl des Alten Schmelzwerks trifft den Nerv einer Generation, die Gesundheit und Sport als festen Teil ihrer Identität versteht.

Sportstadt mit Innovationspotential:

Die Bodenseeregion ist traditionell sportaffin. Während klassische Sportstätten etabliert sind, besteht große Nachfrage nach modernen, wetterunabhängigen Angeboten. Das Alte Schmelzwerk schließt diese Lücke mit seinem breiten Mix von Indoor-Aktivitäten.



Zahlen und Highlights

Mehr als 13.000 m² Platz für Ideen

Mit einer Gesamtnutzfläche von über 13.000 m² entsteht im Alten Schmelzwerk einer der größten Standorte für Gesundheit, Sport und Freizeit in der Region. Spezialisierte Arztpraxen und Kliniken treffen im barrierefrei gestalteten ehemaligen Bürotrakt auf therapeutische Angebote. Die früheren Produktionshallen bieten Platz für großflächige Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten.

Über 200 exklusive Parkplätze

In Friedrichshafen ist Parkraum kostbar – kein Problem im Alten Schmelzwerk. Mit über 200 Stellplätzen garantieren wir eine entspannte Ankunft für Patienten, Kunden und Mitarbeitende. Unsere Mieter schätzen das als wichtiges Kriterium für Akzeptanz und Standortsicherheit.

Einzigartige Synergien

Der zentrale Erschließungskorridor ist auf maximale Sichtbarkeit ausgelegt. Die Bündelung der Zugänge zu allen Einheiten sorgt für eine hohe interne Passantenfrequenz. Als Mieter werden Sie von vielen Besuchern wahrgenommen und senken dadurch Ihre Marketingkosten beträchtlich.

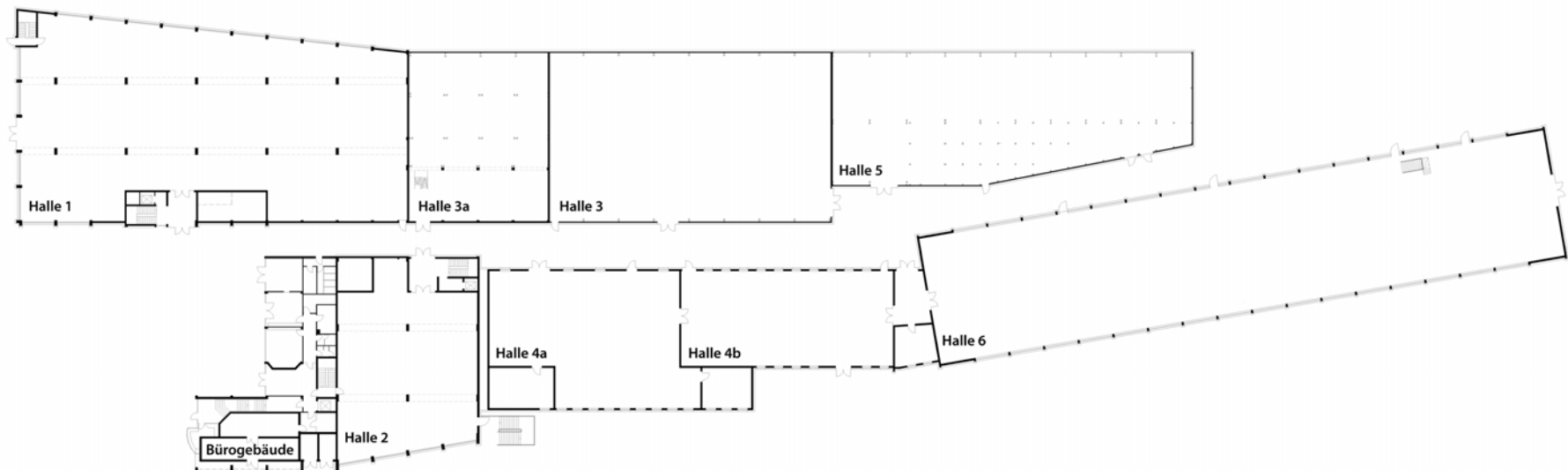


Die Geschichte des Alten Schmelzwerks

Die ersten Gebäude des Alten Schmelzwerks werden 1910 durch die Luftschiffbau Zeppelin GmbH mit ihrem Geschäftsführer Alfred Colsmann errichtet. Das Areal wird als Zentrum für den Aluminiumguss elementar für den Bau der leichten und stabilen Zeppeline.

Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg begründet das Metallwerk Friedrichshafen als Nachfolgeunternehmen die industrielle Fertigung am Standort Friedrichshafen. Bis zum Produktionsende 2023 werden unter dem Namen MWS Komponenten für die internationale Automobilindustrie im hochwertigen Aluminium-Sandguss hergestellt. Seit 2024 erlebt das Alte Schmelzwerk seine Revitalisierung als Zentrum für Gesundheit, Sport und Freizeit – weg vom Metall, hin zum Menschen.

Gesamtübersicht der Flächen



Gesund werden und bleiben im Alten Schmelzwerk

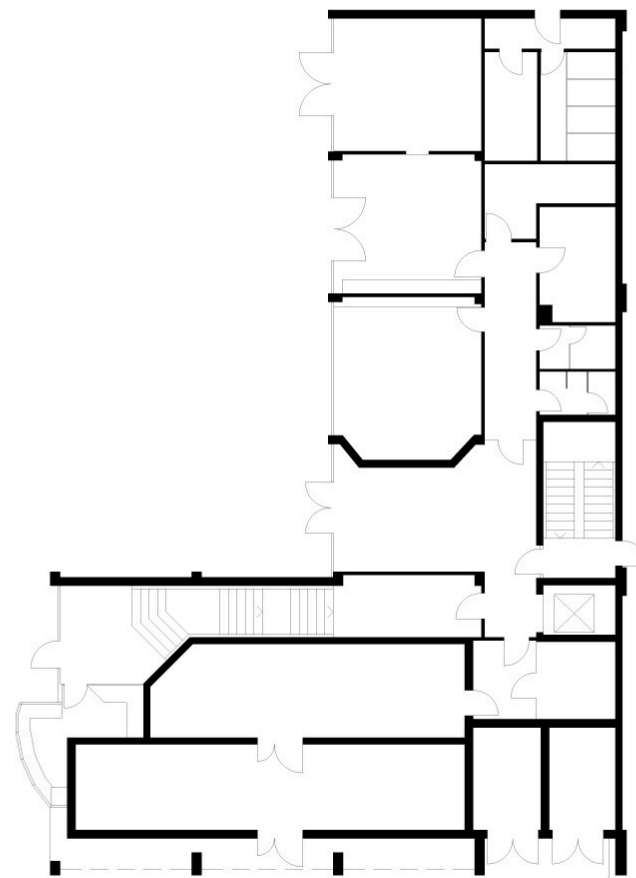
Wo früher die Verwaltung der Industrieanlage war, dreht sich heute alles um Menschen und ihre Gesundheit. In einem einzigartigen Mix sind Prävention, Diagnose und Therapie miteinander verbunden. Kurze Wege verbinden klassische Arzt- und Facharztpraxen mit Tageskliniken und OP-Zentren auf barrierefreien Flächen mit modernster Haustechnik. Physio- und Ergotherapeuten kümmern sich hier ebenso um ihre Patienten wie Osteopathen, Chiropraktiker und Logopäden. Attraktive, individuell gestaltbare Flächen warten auch auf Anbieter alternativer Heilmethoden, Spezialisten für die mentale Gesundheit und Coaching-Zentren.



Gesundheits-/ Ärztezentrum EG

Fläche:
345,51 m²

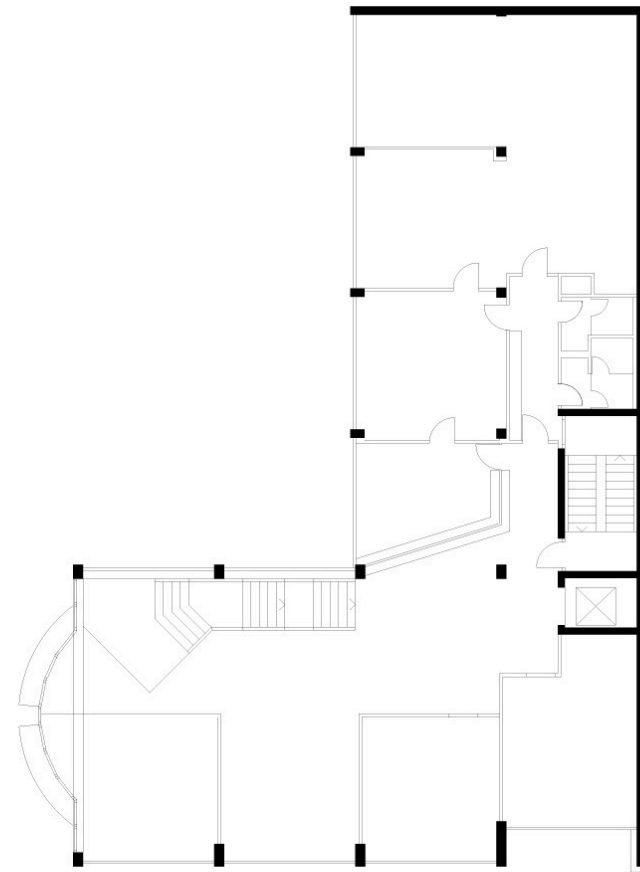
Lichte Raumhöhe:
2,800 m



Gesundheits-/ Ärztezentrum OG1

Fläche:
360,47 m²

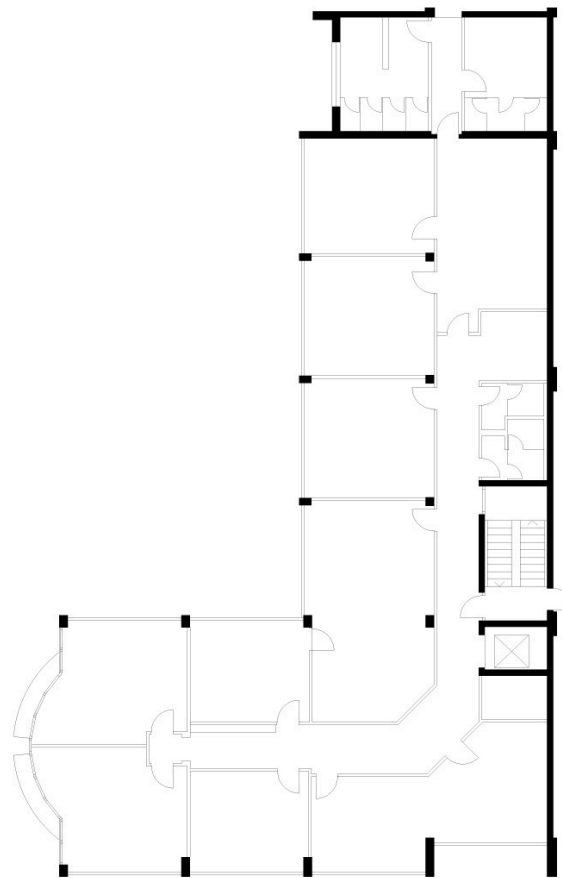
Lichte Raumhöhe:
2,800 m



Gesundheits-/ Ärztezentrum OG2

Fläche:
419,60 m²

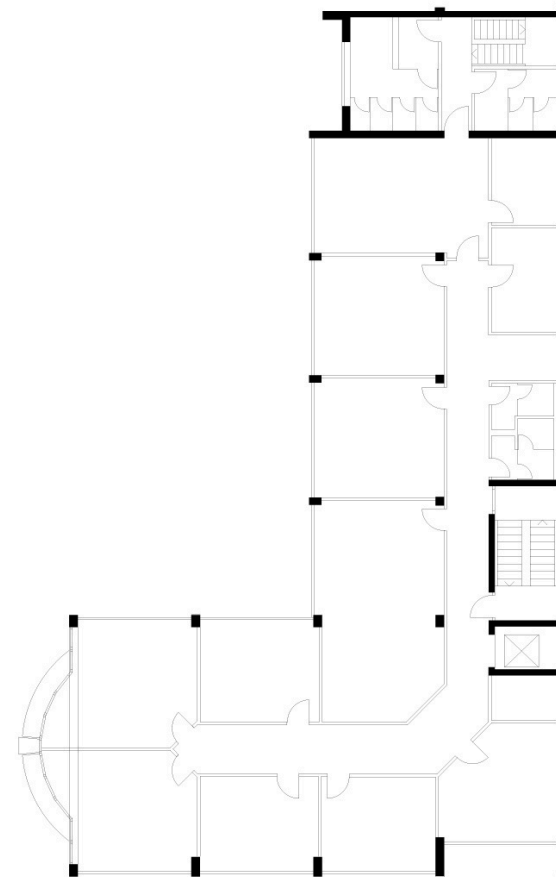
Lichte Raumhöhe:
3,130 m



Gesundheits-/ Ärztezentrum OG3

Fläche:
418,74 m²

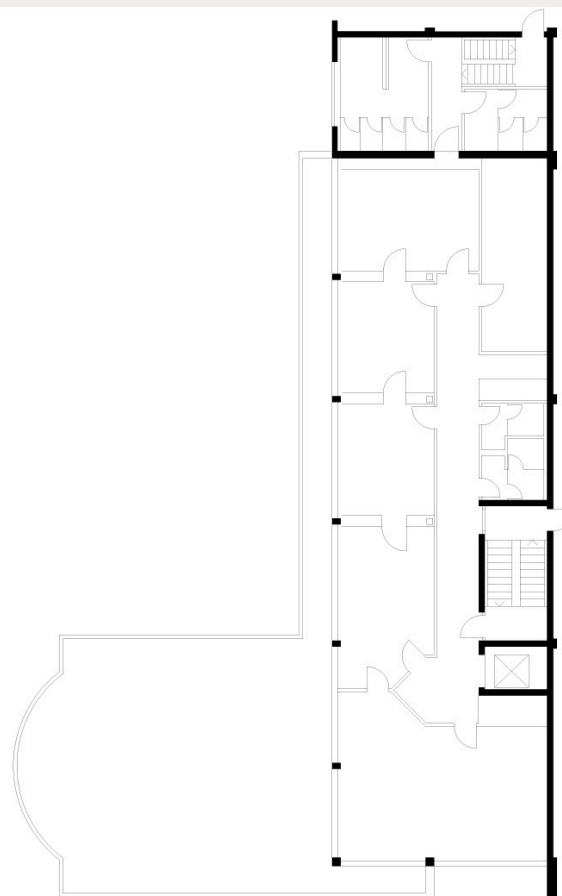
Lichte Raumhöhe:
3,130 m



Gesundheits-/ Ärztezentrum OG4

Fläche:
269,13 m²

Lichte Raumhöhe:
2,640 m



Sportlich aktiv sein im Alten Schmelzwerk

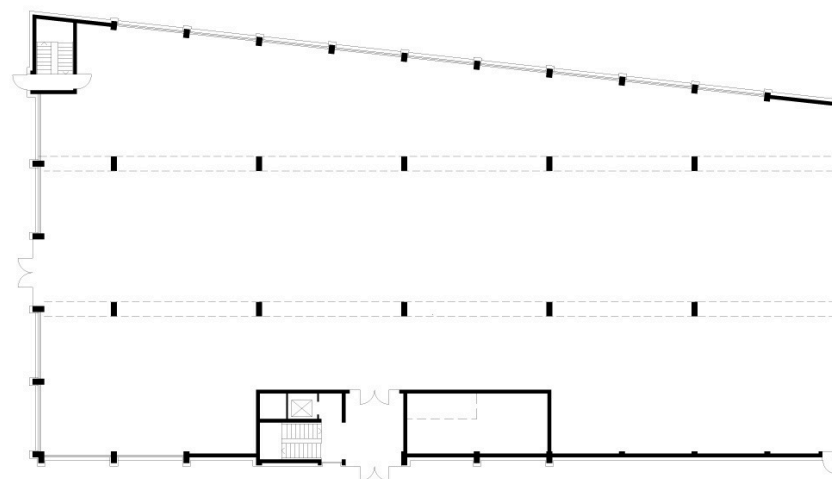
Große Hallenflächen mit hohen Decken und belastbaren Böden bieten die idealen Rahmenbedingungen für innovative Indoor-Sportstätten. Individuelles Training im Fitness-Bereich oder das Zusammenspiel beim Padel, Badminton oder Indoor Soccer bieten Spaß an der Bewegung für jede und jeden. Trendsport wie Bouldern hat im Alten Schmelzwerk ebenso ein Zuhause wie Boxsport und Mixed Martial Arts. Für die sanften Aktivitäten sorgen Yogastudios und Pilates, zielgruppenspezifische Angebote wie Kinder-, Senioren- oder Rehasport begeistern ebenfalls im geschichtsträchtigen Ambiente.



Halle 1 EG

Fläche:
1.472,28 m²

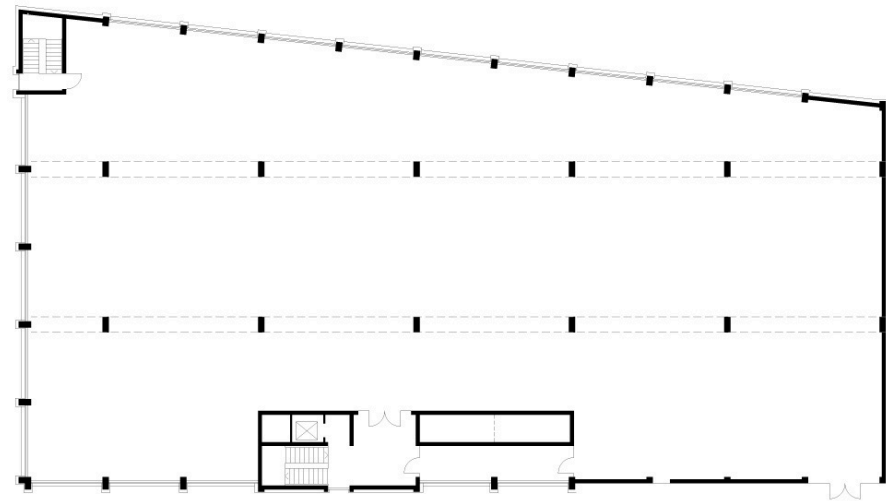
Lichte Raumhöhe:
5,000 m



Halle 1 OG1

Fläche:
1.471,41 m²

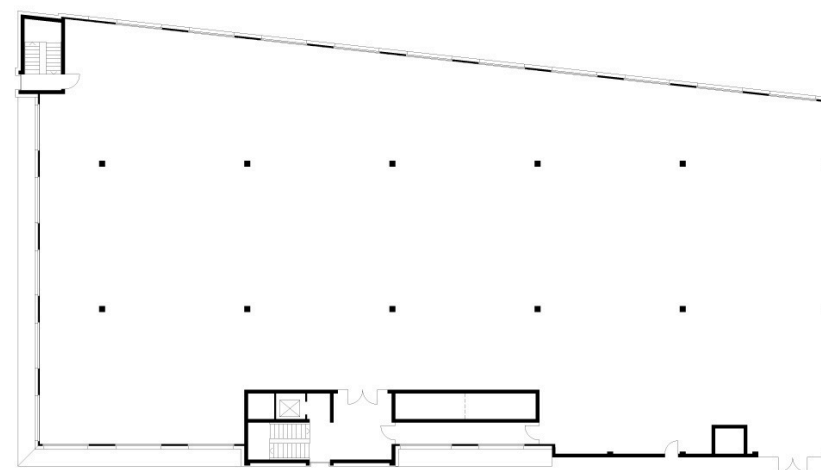
Lichte Raumhöhe:
3,850 m



Halle 1 OG2

Fläche:
1.444,19 m²

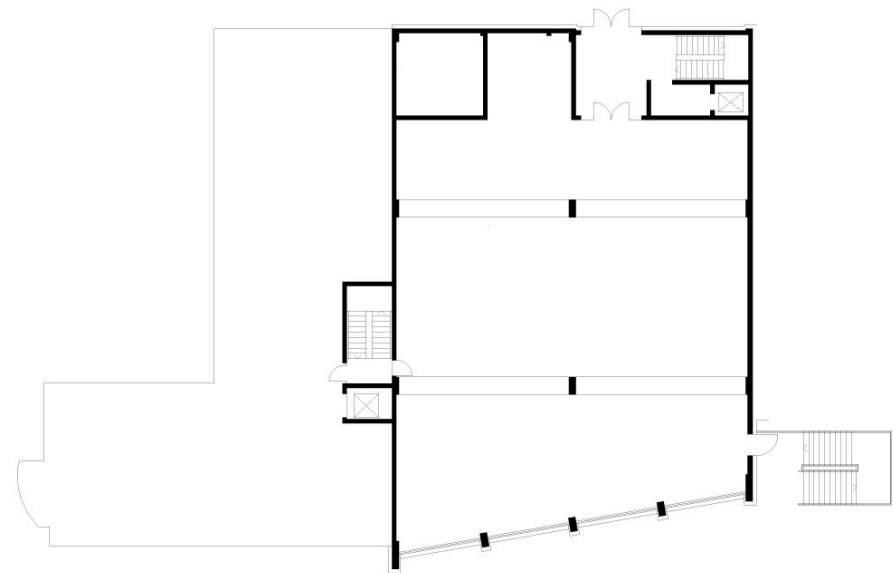
Lichte Raumhöhe:
3,900 m



Halle 2 EG

Fläche:
536,61 m²

Lichte Raumhöhe:
5,000 m



Halle 2 OG1

Fläche:
631,78 m²

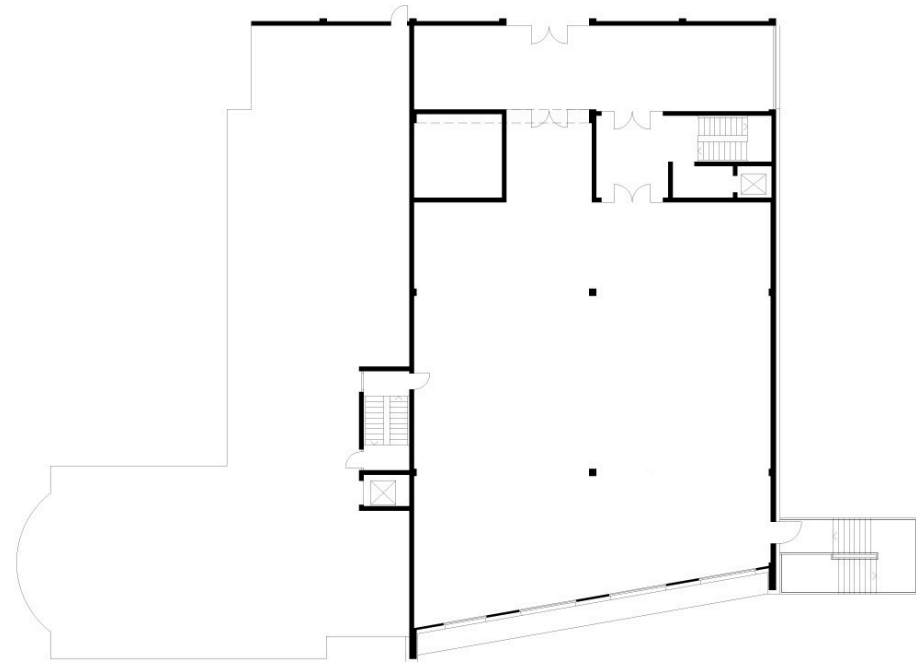
Lichte Raumhöhe:
3,850 m



Halle 2 OG2

Fläche:
617,77 m²

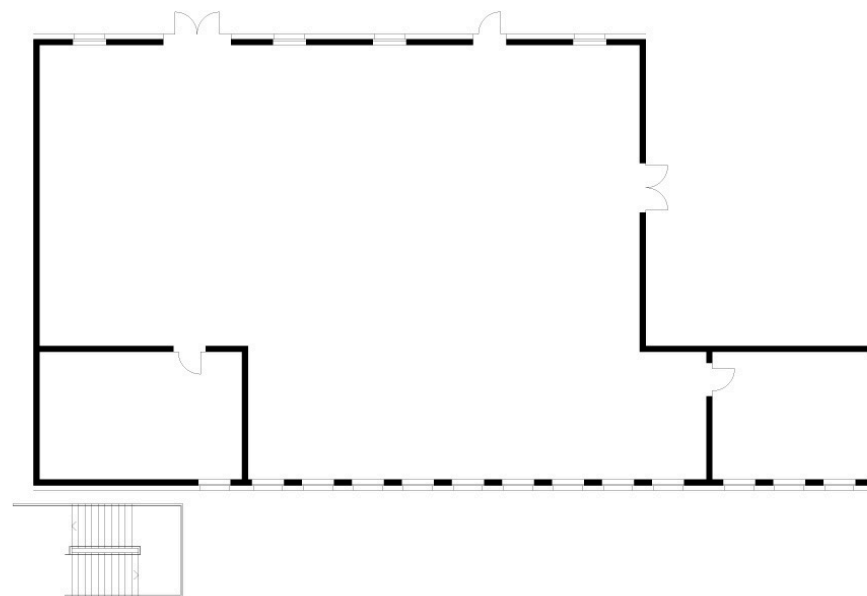
Lichte Raumhöhe:
3,700 m



Halle 4a EG

Fläche:
579,52 m²

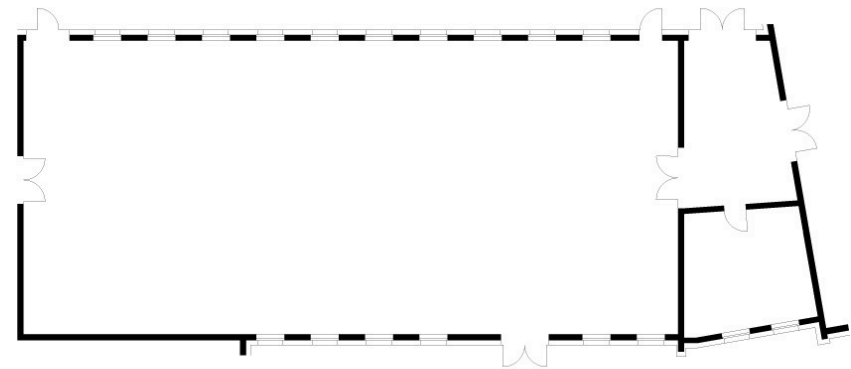
Lichte Raumhöhe:
5,460 m



Halle 4b EG

Fläche:
472,31 m²

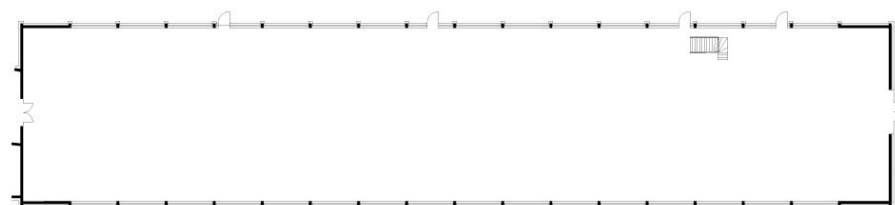
Lichte Raumhöhe:
5,460 m



Halle 6

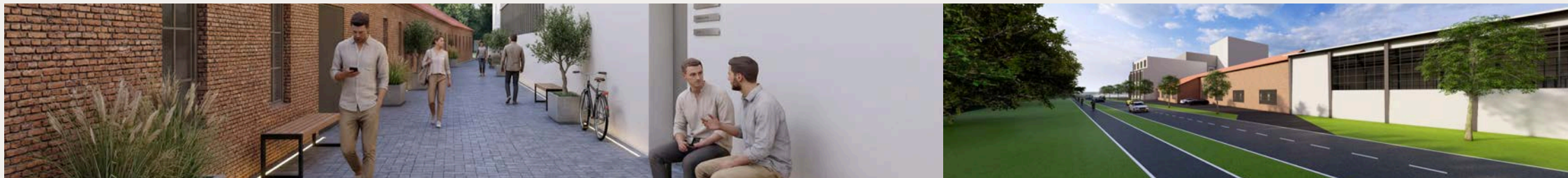
Fläche:
1.620,00 m²

Lichte Raumhöhe:
7,500 m



Freizeit gestalten im Alten Schmelzwerk

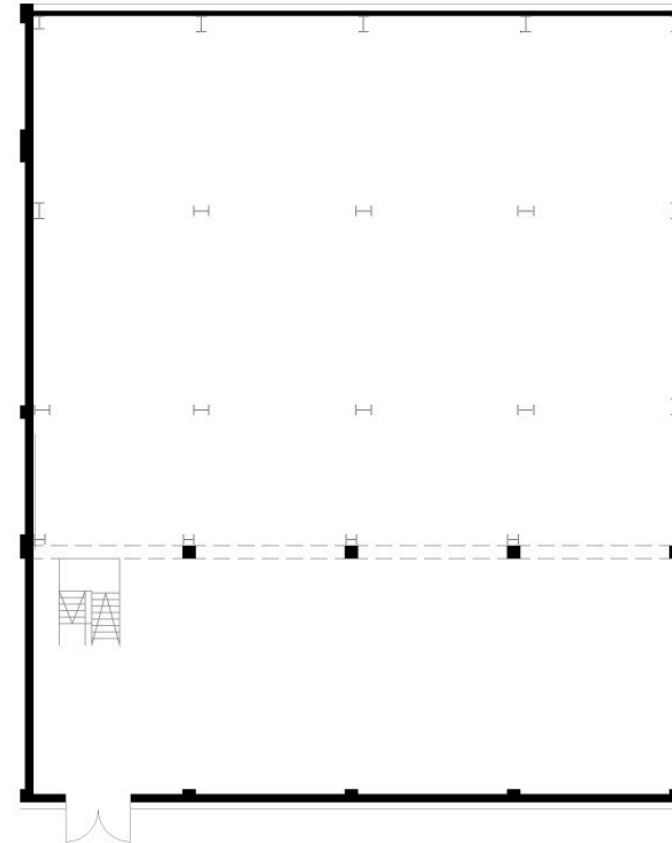
Eine aktive Freizeitgestaltung ist für viele Menschen heute unverzichtbar. Indoor-Spielplätze locken Familien gleichermaßen an wie Erlebniswelten oder eine Trampolinhalle. Dabei darf die Kinderbetreuung natürlich nicht zu kurz kommen. Spannung und Action finden Besucher in Escape Rooms, Kartbahnen, Lasertag-Arenen oder beim Indoor-Golf. Das Alte Schmelzwerk bietet aber auch attraktive Räumlichkeiten für Events und Seminare oder gesundheits-, sport- und ernährungsorientierte Workshops. Ganz individuell, in der kleinen Gruppe oder als Mitglied einer Community, hier warten vielfältige Möglichkeiten.



Halle 3a EG

Fläche:
472,27 m²

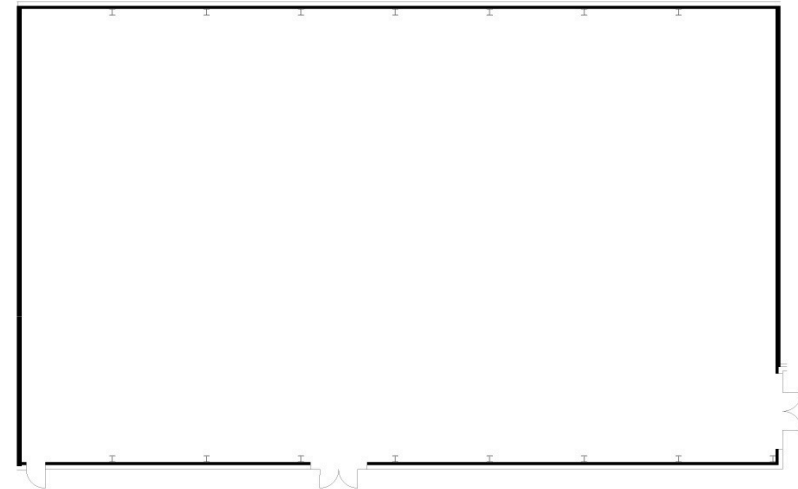
Lichte Raumhöhe:
27,000 m



Halle 3b EG

Fläche:
958,80 m²

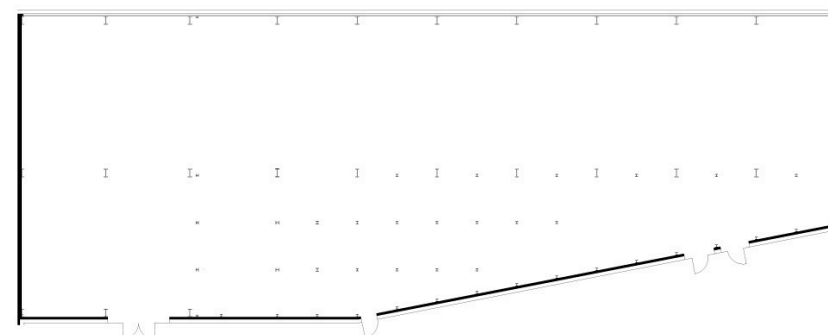
Lichte Raumhöhe:
4,810 m



Halle 5

Fläche:
873,43 m²

Lichte Raumhöhe:
7,585 m





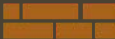
Wann dürfen wir Sie begrüßen?

Das Alte Schmelzwerk überzeugt auf ganzer Linie. Die gute Nachricht: Wir halten noch einige exklusive Flächen für Sie bereit. Kommen Sie in ein hochfrequentiertes, sympathisches Umfeld mit maximalen Synergie-Effekten. Ob Ihr Sport- oder Freizeitkonzept unsere großzügigen, bis zu 10 Meter hohen Industriehallen mit Leben füllt oder Sie nach inspirierenden Loft-Büros und Praxisflächen mit Charakter suchen – das Alte Schmelzwerk bietet beides unter einem Dach. Ihre Anforderungen bestimmen den Grundriss. Alle noch verfügbaren Vakanzen sind flexibel in der Größe teilbar. Starten Sie mit einer exklusiven Boutique-Fläche oder belegen Sie großflächige Einheiten: **Wir bieten den Raum, der Ihre Wünsche erfüllt.**



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Telefon: 0711 – 7220 33 44
E-Mail: info@boston-immo.de
www.altes-schmelzwerk.de
Boston Immobilien GmbH
Baronstr. 4
92536 Wernberg-Köblitz

 **ALTES** 
SCHMELZWERK
FRIEDRICHSHAFEN