



Exposé

Der Freistaat Bayern sucht
für das Staatsinstitut für die Ausbildung von
Fachlehrern

Schul- und Büroflächen

mit ca. 1.750 m² der Nutzfläche 1-7

**in der Stadt Würzburg oder in den Landkrei-
sen Kitzingen, Main-Spessart und Würzburg**

zur Anmietung



Objektbeschreibung

Objektart:	Schul- und Büroflächen
Lage:	Stadt Würzburg, Landkreise Kitzingen, Main-Spessart, und Würzburg Im Umkreis von Grund-, Mittel-, Förder-, oder Realschulen (Praktikumsplätze) Möglichkeiten der Verpflegung sowie Wohnraum oder Wohnheimplätze in räumlicher Nähe möglichst verfügbar
Verkehrsanbindung:	sehr gute Anbindung an die Infrastruktur; insbesondere sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus und Bahn)
Größe:	1.750 m ² (NUF) im Endausbau
Mietbeginn:	möglichst ab 01.07.2026
Mietdauer:	zu Beginn 5 Jahre (ohne Einbau der Lehrküche und Fachräume) mit der mieterseitigen Möglichkeit einer Optionsziehung für eine Verlängerung des Mietverhältnisses vom 01.08.2028 bis 31.07.2038 unter der Bedingung, dass der Vermieter bis 01.08.2028 den Einbau der Lehrküche sowie der Fachräume vornimmt; sowie danach zwei anschließende Verlängerungsoptionen à 5 Jahre zugunsten des Mieters Zusätzliche Erläuterung finden Sie unter dem Punkt „Ausstattung“
Flächenaufteilung:	- ein Lehrerzimmer mit ca. 70 m² - drei Verwaltungsräume mit jeweils ca. 30 m² - bis zu neun Seminar-, Fach- und Lehrräume, davon einer mit ca. 40 m², jeweils fünf mit ca. 70 m² und drei mit ca. 90 m² - eine Lehrküche mit ca. 130 m² - eine Studierendenküche mit ca. 20 m² - einen Mehrzweckraum mit ca. 140 m² - Computerraum mit ca. 70 m² - eine Waschküche mit ca. 10 m² - einen Brennofenraum mit ca. 15 m² - einen Trocknungsraum mit ca. 20 m²

- sieben Lagerräume, davon einer mit ca. 10 m², einer mit ca. 15 m², jeweils zwei mit ca. 20 m², zwei mit ca. 30 m² und einer mit ca. 40 m²
- einen Projektraum mit ca. 20 m²
- einen Aufenthaltsraum für Studierende mit ca. 100 m²
- einen Sanitätsraum mit ca. 15 m²
- vier Kopierräume mit 10 – 15 m²
- einen Putzraum mit ca. 20 m²
- einen Technikraum mit ca. 15 m²
- WC-Anlagen für Lehrer und Studierende getrennt (jeweils Damen, Herren, Divers; Behinderten-WC)
- Eingehauster Müllstand im Außenbereich

Hinzu kommen die notwendigen Verkehrsflächen.

Gestaffelter Flächenaufbau: Schuljahr 2026/27: ca. 40 Studierende
(nach Möglichkeit) Ab 01.07.2026

- 2 Verwaltungsräume mit je ca. 30 m²
- 1 Kopierraum Verwaltung mit ca. 15 m²
- 1 Lagerraum mit ca. 30 m²
- 1 Lehrerzimmer mit ca. 70 m²
- 1 Kopierraum Lehrer mit ca. 15 m²
- 2 Seminarräume mit ca. 70 m²
- 1 Lehrraum Textiles mit ca. 90 m² (inkl. Waschbecken)
- 1 Kopierraum Studierende mit ca. 10 m²
- 1 Studierendenküche mit ca. 20 m²
- 1 Putzraum mit ca. 20 m²
- 1 Sanitätsraum mit ca. 15 m²
- WC-Anlagen

Schuljahr 2027/28: ca. 80 Studierende
Zusätzlich ab 01.08.2027

- 1 Verwaltungsraum mit ca. 30 m²
- 1 Seminarraum mit ca. 70 m²
- 1 Computerraum mit ca. 70 m²
- 1 Nebenraum zum Computerraum mit ca. 15 m²
- 1 Projektraum mit ca. 20 m²
- 1 3 D-Druckraum mit ca. 15 m²
- 1 Aufenthaltsraum für Studierende mit ca. 100 m²

Schuljahr 2028/29: ca. 100 Studierende
Zusätzlich ab 01.08.2028

- 1 Seminarraum mit ca. 70 m²
- 1 Lehrküche mit ca. 130 m²
- 1 Lebensmittellager/Kühlraum mit ca. 20 m²
- 1 Speiseraum mit ca. 40 m²
- 1 Fachraum Holz mit ca. 90 m²
- 1 Maschinenraum mit ca. 70 m²
- 1 Raum für die stationäre Absauganlage mit ca. 15 m²
- 1 Lagerraum Holz mit ca. 20 m²
- 1 Fachraum Gestaltung (Ton/Papier) mit ca. 90 m²
- 1 Trocknungsraum mit ca. 20 m²
- 1 Brennofenraum mit ca. 15 m²

1 Lagerraum Ton mit ca. 10 m²
1 Waschküche mit ca. 10 m²
1 Mehrzweckraum mit ca. 140 m²
1 Lagerraum Material allgemein mit ca. 40 m²
1 Lagerraum Studierendenarbeiten mit ca. 30 m²

Ab Schuljahr 2029/30: ca. 120 Studierende (Vollausbau)

Ausstattung:

Eine Vernetzung durch Ethernet, WLAN, eine Raumsprechanlage für Durchsagen, Mediaports, Waschbecken und eine Zwangslüftung muss in allen Räumen gewährleistet sein.

In den Fachräumen werden Deckensteckdosen und Starkstromanschlüsse, sowie teilweise ein Tonabscheider, eine Holzstaubabsaugung und eine Abluftmöglichkeit nach Außen benötigt.

Weitere Anforderungen im Hinblick auf die spezielle Unterbringung werden im Laufe der Verhandlungen konkretisiert.

Die benötigten Flächen sollen zum Mietbeginn nutzerbedarfsgerecht und bezugsfertig hergerichtet sein.

Die Lehrküche und die Fachräume werden erst zum 01.08.2028 benötigt (vgl. gestaffelter Flächenaufbau) und nur sofern sich eine Etablierung des Instituts abzeichnet. Der Vermieter verpflichtet sich diese bedarfsgerecht herzurichten, wenn der Mieter bis zum 31.12.2027 eine entsprechende schriftliche Aufforderung an den Vermieter abgibt. Für diesen Fall verlängert sich die Laufzeit des Mietverhältnisses vom 01.08.2028 – 31.07.2038. Dem Mieter stehen anschließend zwei Verlängerungsoptionen à 5 Jahre zu.

Gibt der Mieter bis zum 31.12.2027 gegenüber dem Vermieter keine schriftliche Erklärung zum Ausbau der Lehrküche und der Fachräume ab, wird auf einen Ausbau verzichtet. Das Mietverhältnis endet dann zum 31.07.2031, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine zusätzliche Anmietung von Flächen ab 01.08.2028 erfolgt nicht. Die bereits vor dem 01.08.2028 angemietete Fläche verringert sich in diesem Fall nicht.

Stellplätze:

rd. 20 PKW-Stellplätze (mit E-Ladesäulen), Fahrradstellplatz

Barrierefreiheit zum und im Objekt ist erforderlich.

Bei Beteiligung an diesem Mietgesuch werden folgende Unterlagen erbeten:

Inhalt Ihres Angebots:

- Angebote per Mail mit max. 10 MB Größe
- keine Internet-Links
- Benennung konkreter Objekte, möglichst mit visueller Darstellung
- Grundrisse (insbesondere mit Darstellung der Zugangssituation)
- Flächenzusammenstellung
- Erläuterungen zur Realisierbarkeit der gestellten Anforderungen

- Angebot zur Höhe des Mietpreises und der Betriebskosten sowohl für die Mietdauer bis 31.07.2031 als auch für die Variante mit Optionsziehung bis 31.07.2038 (Die Abgabe von nur einem Angebot kann zur Nichtberücksichtigung dieses Angebots führen).
- Energieausweis

Hinweise:

- **Die Optierung zur Umsatzsteuer ist nicht möglich!**
- Die Teilnahme wird nicht vergütet.
Für Unterlagen, die vom Teilnehmer erbeten sind oder aus eigenen Stücken zur Verfügung gestellt werden, werden keine Kosten erstattet.
- Bei Maklerangeboten wird darauf hingewiesen, dass der Freistaat Bayern bei Zustandekommen eines Mietvertrages **keine Maklerprovision** leistet.
- Dies ist eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.
Der Freistaat Bayern ist nicht verpflichtet, aufgrund dieses Mietangebotes eine Anmietung durchzuführen.
- **Der Freistaat Bayern behält sich vor, auch nicht form- und fristgerechte Angebote zu berücksichtigen oder das Anmietgesuch zurückzunehmen.
Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht.**
- Insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Mietangeboten können **keinerlei Ansprüche** gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.
- Von Interesse ist für den Freistaat Bayern, ob und in welchem Umfang bei den Miet- und Pachtobjekten erneuerbare Energien eingesetzt werden.

Schriftliche Angebote an:

Es wird um schriftliche Einreichung der Mietangebote per E-Mail oder alternativ unter folgender Adresse bis zum 03.11.2025 gebeten:

Immobilien Freistaat Bayern,

Ansprechpartner: Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung Unterfranken
Georg-Eydel-Straße 13
97082 Würzburg
Allg. E-Mail: poststelle.wue@immobilien.bayern.de
Herr Udo Lenhard
Tel: +49 (931) 260785 54
Fax: +49 (931) 260785 51
E-Mail: Udo.Lenhard@immobilien.bayern.de

Ansprechpartner für fachliche Fragen zu den Anforderungen an die Räumlichkeiten und den Schulbetrieb: Bayer. Staatsministerium für Unterricht und Kultus
Salvatorstraße 2
80333 München
Frau Jessica Rödl
Tel: +49 (89) 2186 1824
Fax: +49 (931) 2186 2800
E-Mail: Jessica.Roedel@stmuk.bayern.de

Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:
 - Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Unterfranken
Georg-Eydel-Straße 13, 97082 Würzburg
Tel. +49 (931) 260785-50; poststelle.wue@immobilien.bayern.de
 - Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,
Tel. +49 (89) 2190-2800, poststelle@immobilien.bayern.de
2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:
 - Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de
3. Datenschutzhinweis: www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html