

Projekt Kletterkirche



Gesamtausschreibung Machbarkeitsstudie "Kletterkirche im Bistum Mainz"

1. Einleitung und Projekthintergrund

Auftraggeber:

Bistum Mainz, Regionalstelle Südhessen

Projektgruppe Kletterkirche

Bernd Lülsdorf, Projektleiter

Bensheimer Weg 16 | 64646 Heppenheim

Projektname: Machbarkeitsstudie "Kletterkirche"

Das Bistum Mainz vergibt die „Machbarkeitsstudie Kletterkirche“ in Honorarleistung.

Geplant ist die umfassende Machbarkeitsprüfung der Umnutzung einer bestehenden Kirche in eine Kletter- und Begegnungsstätte. Die Bezeichnung „Kletterkirche“ im Titel ist ein Sammelbegriff und bezieht sich auf die mögliche Realisierung einer Boulderkirche, Kletterkirche oder erlebnispädagogische Kirche (bzw. Kombinationen davon). Das Projekt verfolgt das Ziel eines betriebswirtschaftlich tragfähigen und architektonisch sensiblen Betriebs, der durch erlebnispädagogische Angebote in einem besonderen Ambiente einen Mehrwert schafft. Ziel der Machbarkeitsstudie ist die umfassende Prüfung der technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und konzeptionellen Realisierbarkeit des Vorhabens. Sie dient der Ideenfindung für die Umsetzung der Um- und Nachnutzung sakraler Räume im Bistum. Eine konkrete Umsetzungsabsicht ist damit nicht verbunden.

In einem Auswahlverfahren wurden von sechs sich bewerbenden Kirchengemeinden drei ausgewählt. Die Machbarkeitsstudie bezieht sich auf diese Anzahl von Kirchen.

Art der Bewerbung: Es kann sich sowohl um eine Gesamtbewerbung (alle drei Leistungsbereiche als Bietergemeinschaft oder Einzelanbieter) als auch um eine Teilbewerbung (nur einer der drei Leistungsbereiche) handeln.

Abgabefrist für Angebote: 31. Januar 2026

Leistungszeitraum: 1. Februar bis 15. April 2026

Abgabeort: per E-Mail an bernd.luelsdorf@bistum-mainz.de

Projekt Kletterkirche



2. Detaillierte Leistungsbeschreibung

Die Machbarkeitsstudie gliedert sich zwingend in die folgenden, separat zu betrachtenden und auszuweisenden Fachbereiche.

2.1. Allgemeine Leistungen und Projektsteuerung

Leistungspaket	Detaillierte Aufgabenstellung
G1. Kick-Off und Abstimmung	Ortsbesichtigung des Kirchengebäudes zur Erfassung der Ausgangssituation, des Bauzustands und der räumlichen Gegebenheiten.
G2. Projektmanagement	Regelmäßige Zusammenarbeit mit der Projektleitung des Auftraggebers, Durchführung von Meilensteingesprächen und Dokumentation der Zwischenergebnisse. Zusammenarbeit mit Regionalarchitekten.

2.2. Architektenleistungen (Architektonische Beratung)

Dieser Teilbereich umfasst die technische, baurechtliche und denkmalschutzrelevante Prüfung der Umsetzbarkeit.

Leistungspaket	Detaillierte Aufgabenstellung
A1. Bestands- und Potenzialanalyse	Bauliche Bestandsaufnahme, Sichten vorhandener Pläne. Bewertung des Bauzustands (insbesondere Tragwerk) hinsichtlich der dynamischen Lasten einer Kletterhalle. Prüfung von Denkmalschutzaufträgen und deren Auswirkungen auf die Planung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
A2. Baurechtliche Prüfung	Analyse des geltenden Baurechts und Klärung der Genehmigungsfähigkeit für eine Nutzungsänderung. Prüfung relevanter Vorschriften (Abstandsflächen, Brandschutzanforderungen).

Projekt Kletterkirche



Leistungspaket	Detaillierte Aufgabenstellung
A3. Architektonisch-Technische Machbarkeit	Erstellung von Konzeptideen und Vorentwurfsskizzen (ca. 1:100) zur Integration der Kletterwände und Funktionsbereiche (Sanitär, Empfang). Grobeinschätzung der Anforderungen an Brandschutz und Haustechnik .
A4. Kostenschätzung	Grobe Kostenschätzung der voraussichtlichen Bau- und Umbaukosten nach Kostenbereichen (DIN 276, 1. oder 2. Ebene) auf Basis der erarbeiteten Konzepte.

2.3. Betriebswirtschaftliche Beratung

Dieser Teilbereich zielt auf die finanzielle Tragfähigkeit, Marktpositionierung und die organisatorische Struktur ab.

Leistungspaket	Detaillierte Aufgabenstellung
B1. Markt- und Wettbewerbsanalyse	Analyse des regionalen Marktpotenzials für Klettern/Bouldern. Identifizierung und Analyse relevanter Wettbewerber . Zielgruppenbestimmung (z.B. Sportler, Schulen, Firmen).
B2. Wirtschaftlichkeitsberechnung	Erstellung einer Investitionskostenübersicht (inkl. Baukosten und Kletteranlagen-Ausrüstung). Erstellung einer Betriebskostenprognose . Erstellung einer Umsatzprognose basierend auf Eintritt, Kursen und Nebenangeboten (Gastronomie).
B3. Rentabilität und Finanzierung	Berechnung der Rentabilität (Amortisation, Break-Even-Point). Entwicklung eines Finanzierungskonzepts (Eigen-, Fremd-, Fördermittelrecherche).

2.4. Erlebnispädagogische Beratung

Dieser Teilbereich fokussiert sich auf die inhaltliche Ausgestaltung des Angebots und die Nutzung des besonderen Kirchenraums.

Projekt Kletterkirche



Leistungspaket	Detaillierte Aufgabenstellung
E1. Pädagogisches Gesamtkonzept	Erarbeitung des erlebnispädagogischen Profils und der Alleinstellungsmerkmale der "Kletterkirche". Ableitung spezifischer Zielgruppen und deren Ansprache.
E2. Nutzungsspezifische Anforderungen	Ableitung von Anforderungen an die architektonische Gestaltung und die Ausstattung der Kletterwände aus pädagogischer Sicht (z.B. spezielle Routen, Schulungsräume).
E3. Kooperations- und Implementierungsplan	Vorschläge für Kooperationen mit Schulen/Trägern. Grober Plan zur Schulung und Qualifikation des pädagogischen Fachpersonals.

3. Gewünschtes Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Die Ergebnisse sind in einem **zusammenfassenden Bericht** darzustellen, der eine klare, fundierte **Empfehlung** zur Realisierbarkeit des Projekts ausspricht ("Go/No-Go-Entscheidungshilfe"). Der Bericht muss folgende Bestandteile umfassen:

- **Management Summary** (Zusammenfassung der Kernergebnisse).
- **Architektonische Machbarkeit** (inkl. Skizzen und baurechtlicher Bewertung).
- **Wirtschaftliche Machbarkeit** (inkl. Szenarien, Investitions- und Betriebskosten, Rentabilität).
- Erlebnispädagogisches Konzept und dessen Umsetzbarkeit.
- **Risikoanalyse** und Handlungsoptionen.

4. Anforderungen an das Angebot und beizufügende Unterlagen

Bitte legen Sie Ihr Angebot wie folgt strukturiert vor, um eine faire Bewertung zu gewährleisten. Im Falle einer Teilbewerbung sind nur die Unterlagen für den jeweiligen Leistungsbereich (A, B oder E) einzureichen.

Projekt Kletterkirche



Anforderung	Beschreibung
4.1. Leistungsbeschreibung	Detaillierte Darstellung des methodischen Vorgehens zur Erfüllung der unter Punkt 2 aufgeführten Leistungen.
4.2. Personal & Qualifikation	Vorstellung der jeweiligen Fachberater (Architekt/Planer, Betriebswirt, Erlebnispädagoge) mit Qualifikation und Erfahrung. Nachweis der beruflichen Qualifikation (z.B. Kammerzugehörigkeit, Zertifikate).
4.3. Referenzen	Nachweis vergleichbarer Projekte (Umnutzungen, Denkmalschutz, Kletterhallen, Machbarkeitsstudien) für den/die beworbenen Leistungsbereich/e.
4.4. Kostenaufschlüsselung	Separate Ausweisung der Honorare und Nebenkosten für den/die beworbenen Fachbereich/e (Architektur, BWL, Erlebnispädagogik).
4.5. Zeitplan	Realistischer Projektzeitplan für die Durchführung der Studie bzw. des Teilaspekts.
4.6. Formelle Eignung	Eigenerklärung zur Eignung (keine Ausschlussgründe, z.B. Insolvenz). Handelsregistrauszug (aktuell).
4.7. Versicherung	Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung des/der beteiligten Büros mit Angabe der Deckungssummen.

5. Kriterien zur Angebotsbewertung

Die eingereichten Angebote werden anhand der folgenden Kriterien und der zugehörigen Gewichtung objektiv bewertet. Bei Teilbewerbungen erfolgt die Bewertung proportional zum beworbenen Bereich.

Projekt Kletterkirche



Hauptkriterium	Ge- wich- tung	Detailpunkte der Bewertung (Auswahl)
I. Qualifikation und Erfahrung des Teams	35 %	Nachweis von Referenzen in Umnutzung/Denkmalschutz (Architektur), Wirtschaftlichkeitsstudien für Freizeitanlagen (BWL) und pädagogischer Kompetenz im Klettersport (Erlebnispädagogik).
II. Projektverständnis und Methodik	30 %	Schlüssigkeit, Klarheit und interdisziplinäre Koordination der vorgeschlagenen Arbeitsschritte unter Berücksichtigung der Ortsbesichtigung und Zusammenarbeit mit der Projektleitung .
III. Kosten (Honorarangebot)	25 %	Wirtschaftlichkeit des Gesamtpreises und Transparenz der separaten Kostenpositionen der drei Fachbereiche.
IV. Zeitplan und Ressourcen	10 %	Plausibilität und Realistik des vorgeschlagenen Projektzeitplans.
Gesamtgewichtung	100 %	

6. Detaillierte Erläuterungen zu den Bewertungskriterien

6.1. Zu I. Qualifikation und Erfahrung des Teams (35 %)

Besonderes Augenmerk wird auf die **Nachweisbarkeit** der folgenden Kompetenzen gelegt:

1. Architektonische Beratung:

- Erfahrung mit **Umnutzung von Sakralbauten** oder unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäuden.
- Kenntnisse der speziellen Anforderungen an **Sonderbauten** wie Kletterhallen (Tragwerk, Lastabtrag, Brandschutz).

2. Betriebswirtschaftliche Beratung:

Projekt Kletterkirche



- Erfahrung in der Erstellung von **detaillierten Businessplänen** und **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** für Freizeitanlagen oder Sportstätten (insbesondere Kletterhallen/Boutique-Fitness).
- Kenntnisse im Bereich **Fördermittel** und **alternativer Finanzierungskonzepte**.

3. Erlebnispädagogische Beratung:

- Nachweis der **pädagogischen und sicherheitstechnischen Fachkompetenz** im Klettersport (z.B. Qualifikationen nach DAV-Standard oder ähnlichen Verbänden).
- Erfahrung in der Entwicklung von **Transferkonzepten** (wie können Erlebnisse in den Alltag übertragen werden).

6.2. Zu III. Kosten (25 %)

Die Kostenbewertung erfolgt in der Regel invers proportional: Das günstigste Angebot erhält die maximale Punktzahl, während die anderen Angebote entsprechend ihrer Abweichung linear oder degressiv abgewertet werden. Es wird jedoch erwartet, dass die Kosten **separat nach den drei Hauptleistungsbereichen** (Architektur, BWL, Erlebnispädagogik) ausgewiesen werden, um die Plausibilität der jeweiligen Honorare prüfen zu können.

7. Vergabe und Kontakt

Rückfragen im Zeitraum: 1.- 20. Dezember 2025; 11.-31. Januar 2026

Ansprechpartner für Rückfragen:

Bernd Lülsdorf, bernd.luelsdorf@bistum-mainz.de, 0176/12539188