



Vergabeunterlage

Konzeption und Steuerung des Transaktionsprozesses zur Veräußerung des WDR-Geländes in Köln-Bocklemünd

**Westdeutscher Rundfunk Köln
Anstalt des öffentlichen Rechts
Appellhofplatz 1
50667 Köln**

WDR-Aktenzeichen: ZE 2026-110-05

Datum: 01.10.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Vergabe (Managementsummary)	3
2.	Angebots- und Bewerbungsbedingungen	4
2.1	Grundsätzliche Bestimmungen	4
2.2	Vergabestelle	4
2.3	Übersicht zum Verfahrensablauf	4
2.4	Fristenangaben	5
2.5	Fragen zur Vergabe	5
2.6	Inhalt und Aufbau des Angebotes – wichtige Hinweise für die Erstellung	6
2.7	Form des Angebotes und deren Einreichung	7
2.8	Änderungen und Rücknahme des Angebotes	7
2.9	Vergütung/ Kostenerstattung für die Erstellung der Angebote	8
2.10	Nebenangebot bzw. weitere Hauptangebote	8
2.11	Schutzrechte	8
2.12	Kenntlichmachung der Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse	8
2.13	Nachunternehmer (Unterauftragnehmer)	8
2.14	Ortsbesichtigungen	9
2.15	Vertraulichkeit	10
2.16	Mitteilung über nicht berücksichtigte Angebote	10
2.17	Rechtschutz/zuständige Vergabekammer	10
2.18	Zuschlagserteilung / Vertragsabschluss	11
3.	Eignungsanforderung	12
4.	Prüfung und Wertung der Angebote	12
4.1	Zuschlag	12
4.1.1	Zuschlagskriterium Preis (40 %)	12
4.1.2	Zuschlagskriterium Qualität der angebotenen Leistung (60 %)	15
5.	Rahmenbedingungen	17
5.1	Organisatorische und räumliche Rahmenbedingungen	17
5.2	Technische Rahmenbedingungen	17
6.	Leistungsbeschreibung	18
6.1	Vorbereitung des Transaktionsprozesses	18
6.2	Vermarktung und Investorenmanagement	18
6.3	Angebotsauswertung, Verhandlung und Kaufabwicklung	19
6.4	Begleitung Projektsteuerung	20

1. **Gegenstand der Vergabe (Managementsummary)**

Der WDR beabsichtigt, den nördlichen Teil seines rund 58 ha umfassenden Areals in Köln-Bocklemünd zu veräußern. Das Gelände erstreckt sich beiderseits des Freimersdorfer Weges, ist teilweise bebaut und wird derzeit teilweise durch den WDR sowie durch Dritte genutzt.

Vor dem Hintergrund sinkender Eigennutzung soll der Standort perspektivisch aufgegeben werden. Die vollständige Freiziehung des Areals wird für den Zeitraum zwischen 2028 und 2035 erwartet. Eine Veräußerung kann grundsätzlich auch vor vollständiger Freiziehung erfolgen.

Die zu vergebende Leistung umfasst die Konzeption und Steuerung des gesamten Transaktionsprozesses durch ein erfahrenes Unternehmen. Der Auftragnehmer unterstützt den WDR bei der Vorbereitung, Vermarktung, Durchführung und Begleitung der Investorenauswahl sowie bei der kaufmännischen Abwicklung des Verkaufsprozesses bis zur Auswahl eines bevorzugten Investors.

Parallel zur vorliegenden Ausschreibung wird eine Beratung für ein separates Interessenbekundungsverfahren beauftragt. Das Interessenbekundungsverfahren wird somit durch einen gesonderten Auftragnehmer begleitet. Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind durch den Auftragnehmer der Konzeption und Steuerung des Transaktionsprozesses zu berücksichtigen und in den weiteren Transaktionsprozess einzubeziehen.

Die rechtliche Beratung der Transaktion sowie die Vertragsgestaltung und -verhandlung erfolgen durch gesondert beauftragte Berater und sind nicht Gegenstand dieser Ausschreibung.

2. Angebots- und Bewerbungsbedingungen

2.1 Grundsätzliche Bestimmungen

Der WDR vergibt den Auftrag im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage dieser Angebots- und Bewerbungsbedingungen.

2.2 Vergabestelle

Westdeutscher Rundfunk Köln
Anstalt des öffentlichen Rechts
Appellhofplatz 1
50667 Köln
DEUTSCHLAND

2.3 Übersicht zum Verfahrensablauf

Die Bieter werden aufgefordert, ein erstes indikatives Angebot für die vergabegegenständlichen Leistungen hochzuladen. Dieses indikative Angebot muss vollständig sein und alle Vorgaben und Anforderungen des WDR berücksichtigen und insbesondere die Angaben zur Qualitätsprüfung sowie das vollständig ausgefüllte Preisblatt enthalten. Nach Prüfung des ersten indikativen Angebotes findet eine Verhandlungsrunde mit den Bietern statt, um gegenseitige Fragen zu beantworten und ggf. offene Punkte zu besprechen sowie Änderungsvorschläge der Bieter zu erörtern.

Die Bieter werden ca. 8 Tage vor dem jeweiligen Termin eine Einladung erhalten. Die Verhandlungen finden per Teams oder im WDR in Köln statt und sollen eine voraussichtliche Dauer von 90 Minuten je Bieter haben. Der WDR erwartet, dass an dem Verhandlungsgepräch die Projektleitung sowie die Schlüsselpersonen aus dem für die Leistung vorgesehenen Projektteam teilnehmen. Nach derzeitiger Planung beabsichtigt der WDR eine Verhandlungsrunde. Der WDR behält sich jedoch vor, ggf. weitere Verhandlungsrunden durchzuführen.

Beabsichtigt der Bieter, mögliche Nachunternehmer oder Dritte beratend zu den Verhandlungen hinzuzuziehen, teilt er das dem WDR rechtzeitig vor dem Verhandlungstermin mit. Die Teilnahme soll auf die Tagesordnungspunkte beschränkt werden, für die die Expertise der Nachunternehmer oder Berater erforderlich ist. Der Bieter stellt sicher, dass die Vertraulichkeit der Vergabeunterlagen und des Verfahrens sowie die unabhängige und eigenständige Angebotserstellung gewahrt sind.

Grundlage der Verhandlungsrunde sind die Leistungsanforderungen, wie sie sich aus diesen Vergabeunterlagen ergeben. Hierbei ist zu beachten, dass die in diesen Vergabeunterlagen genannten Leistungsanforderungen nach jeder Verhandlungsrunde durch den WDR konkretisiert und angepasst werden können. Die

Bieter werden zur Sicherstellung einer effizienten und zielführenden Verhandlung deshalb bereits jetzt aufgefordert, etwaige Änderungsvorschläge zu den Leistungsanforderungen und Vertragseckpunkten gemäß der Vergabeunterlage auf gesonderter Anlage mit dem ersten indikativen Angebot mitzuteilen. Es besteht kein Anspruch der Bieter auf Anpassung. Vielmehr entscheidet der WDR in pflichtgemäßem Ermessen im Nachgang der Verhandlung über mögliche Anpassungen der Leistungsanforderungen und Vertragseckpunkte.

Nach Abschluss der Verhandlungen werden die Bieter aufgefordert, ein finales Angebot auf der Grundlage der von der Vergabestelle konkretisierten Leistungsanforderungen und Vertragseckpunkte hochzuladen. Die finalen Angebote werden entsprechend dem festgelegten Bewertungsvorgehen bewertet.

2.4 Fristenangaben

Für das Vergabeverfahren gilt der folgende vorläufige Terminplan, auf den sich die Bieter verbindlich einzurichten haben:

Verfahrensschritt	Zeitpunkt / Zeitraum
Fristende zur Anmeldung von Ortsbesichtigungen	
Durchführen von Ortsbesichtigungen	
Fristende zur Einreichung von Bieterfragen	
Ablauf der Angebotsfrist	
Voraussichtlicher Teststellungszeitraum	
Voraussichtlicher Präsentationszeitraum	
Voraussichtlicher Versand der Vorabinformation	
Voraussichtlicher Zuschlagstermin	
Ablauf- der Bindefrist	
Voraussichtlicher Leistungsbeginn	Q 1 / 2027

Hinweis: der Terminplan wird nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs konkretisiert und den erfolgreichen Bewerbern zur Verfügung gestellt.

2.5 Fragen zur Vergabe

Falls aus Sicht des Bieters in den Vergabeunterlagen Unklarheiten oder Auslegungsfragen bestehen, ist der Bieter aufgefordert, Unklarheiten und/oder Auslegungsfragen als Bieterfragen einzureichen.

Bieterfragen sind umgehend, jedoch spätestens bis zu dem unter Ziffer 2.4 "Fristenangaben" genannten Termin, über das Bietertool des Deutschen

Vergabeportals (DTVP) unter Bezugnahme der entsprechenden Nummerierung dieser Vergabeunterlage bzw. der Anlagen zu stellen.

Die Beantwortung von Fragen, die später als zu der unter Ziffer 2.4 genannten Frist beim WDR eingehen, kann nicht garantiert werden.

Fragen und deren Beantwortung werden Bestandteile der Vergabeunterlagen und sind daher bei der Abgabe des Angebotes unbedingt zu beachten.

2.6 Inhalt und Aufbau des Angebotes – wichtige Hinweise für die Erstellung

Das Angebot ist in all seinen Bestandteilen in deutscher Sprache abzufassen. Unterlagen, die in einer Fremdsprache eingereicht werden, sind beglaubigte oder von öffentlich bestellten und vereidigten Übersetzer:innen oder Dolmetscher:innen angefertigte Übersetzungen beizufügen. Dies gilt nicht für Zertifizierungen und/oder Bescheinigungen von Herstellern etc., die regelmäßig in englischer Sprache ausgestellt werden. Diese Unterlagen können ohne Übersetzung eingereicht werden. Der Schriftverkehr mit dem WDR während des kompletten Vergabeverfahrens ist jedoch ausschließlich in deutscher Sprache zu führen.

Dem Angebot sind die Vergabeunterlagen zugrunde zu legen. Das Angebot muss die in den Vergabeunterlagen geforderten Unterlagen, Erklärungen und Angaben vollständig enthalten.

Der WDR behält sich vor, fehlende, unvollständige oder fehlerhafte Unterlagen unter Fristsetzung nachzufordern, vervollständigen oder korrigieren zu lassen. Eine Nachforderung erfolgt nicht für leistungsbezogene Unterlagen, die die Wirtschaftlichkeitsbewertung des Angebotes betreffen, es sei denn, es handelt sich um Preisangaben unwesentlicher Einzelpositionen, deren Einzelpreise den Gesamtpreis nicht verändern oder die Wertungsreihenfolge und den Wettbewerb nicht beeinträchtigen, vgl. § 56 VgV.

Werden die vom WDR geforderten Erklärungen und Nachweise oder sonstige Angaben auch bis zum Ablauf der Nachforderungsfrist nicht durch den Bieter vorgelegt, so wird sein Angebot vom Verfahren ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäfts- oder Vertragsbedingungen des Bieters dürfen nicht verwendet werden. Ohne Aufforderung des WDR eingereichte Vertragsentwürfe oder Änderungsvorschläge des Bieters werden nicht berücksichtigt.

Für die Abgabe des Angebotes sind die entsprechenden Vordrucke und Formulare zu verwenden. Die abgefragten Daten sind zu ergänzen und die Dokumente mit dem Angebot einzureichen. Die ausgefüllte Anlage Eigenerklärung eForms ist dem Angebot ebenfalls beizufügen. Mit Angebotsabgabe bestätigt der Bieter, dass seine Angaben wahrheitsgemäß sind und alle in diesem Vergabeverfahren

dargestellten Anforderungen erfüllt werden bzw. danach verfahren wird und die als Anlagen beigefügten Vertragsbedingungen anerkannt werden.

Die Angebotspreise (Einheitspreise, Pauschalpreise, Verrechnungssätze usw.) sind in Euro anzugeben. Entspricht der Gesamtbetrag einer Ordnungszahl (Position) nicht dem Ergebnis von Mengenansatz und Einheitspreis, so ist der Einheitspreis maßgeblich. Der Umsatzsteuerbetrag ist unter Zugrundelegung des geltenden Steuersatzes am Schluss des Angebotes hinzuzufügen.

Änderungen / Berichtigungen des Bieters an seinen Eintragungen müssen zweifelsfrei sein. Berichtigungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass die unrichtigen Eintragungen gestrichen und die richtigen darüber gesetzt werden.

Änderungen und Ergänzungen an den Vergabeunterlagen, insbesondere den vorgegebenen Angebotsbedingungen, sind unzulässig.

2.7 Form des Angebotes und deren Einreichung

Eine Angebotsabgabe ist ausschließlich elektronisch über das DTVP möglich. Hierzu hat der Bieter im Bietertool das Angebot inkl. sämtlicher Anlagen an der entsprechenden Stelle hochzuladen.

Die Abgabe eines Angebotes in Papierform auf dem Postweg ist nicht zulässig. Angebote in Papierform können nicht berücksichtigt werden und werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Das Angebot ist bis zum Ablauf der unter Ziffer 2.4 Fristenangaben genannten Angebotsfrist über das Bietertool hochzuladen.

Maßgeblich ist der elektronisch dokumentierte Zeitpunkt des Angebotseingangs im Bietertool. Sollte das Angebot verspätet eingehen, wird das Angebot vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

2.8 Änderungen und Rücknahme des Angebotes

Nachträgliche Änderungen oder Berichtigungen des Angebotes sind bis zum Ablauf der Angebotsfrist zulässig. Hierzu ist das fehlerhafte Angebot über das Bietertool „zurückzuziehen“ und innerhalb der Angebotsfrist ist das korrigierte Angebot neu hochzuladen.

Bis zum Ablauf der Angebotsfrist kann das Angebot auch ersatzlos zurückgezogen werden.

2.9 Vergütung/ Kostenerstattung für die Erstellung der Angebote

Für die Bearbeitung der Vergabeunterlagen bzw. die Erstellung des Angebotes wird keine Vergütung/Kostenerstattung gewährt.

2.10 Nebenangebot bzw. weitere Hauptangebote

Nebenangebote und Alternativangebote sowie die Abgabe weiterer Hauptangebote sind unzulässig.

2.11 Schutzrechte

Im Angebot ist anzugeben, ob für den Gegenstand des Angebotes gewerbliche Schutzrechte bestehen oder vom Bieter oder anderen beantragt sind.

2.12 Kenntlichmachung der Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse

Der WDR ist im Falle eines Nachprüfungsantrags verpflichtet, die Vergabeakten, die auch die abgegebenen Angebote enthalten, an die Vergabekammer weiterzuleiten.

Nach § 165 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) haben die Verfahrensbeteiligten u. U. Anspruch auf Akteneinsicht und können sich ggf. Ausfertigungen, Auszüge oder Abschriften erteilen lassen (§ 165 Abs. 1 GWB). Die Vergabekammer hat die Einsicht in die Unterlagen zu versagen, soweit dies aus wichtigen Gründen, insbesondere des Geheimschutzes oder zur Wahrung von Betriebs- oder Geschäftsgeheimnissen geboten ist (§ 165 Abs. 2 GWB).

Nach § 165 Abs. 3 GWB hat jeder Beteiligte mit der Übersendung seiner Akten oder Stellungnahmen auf die Wahrung der Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse hinzuweisen und diese in den Unterlagen entsprechend deutlich kenntlich zu machen.

Bereits mit dem Angebot hat der Bieter mitzuteilen, welche Bestandteile des Angebotes Geheimnisse im vorbezeichneten Sinne enthalten. Fehlt eine deutliche Kenntlichmachung, ist von der Zustimmung des Bieters zur Einsichtnahme auszugehen.

2.13 Nachunternehmer (Unterauftragnehmer)

Die Einschaltung von Nachunternehmern ist zulässig. Sofern der Bieter Nachunternehmer einschaltet, bietet er als Generalunternehmer an.

Beabsichtigt der Bieter Teilleistungen von Nachunternehmern ausführen zu lassen, ist vom Bieter zwingend die Anlage "Nachunternehmer" sowie von jedem Nachunternehmer die Anlage „Eigenerklärung Nachunternehmer“ einzureichen.

Will der Bieter bei der Leistungserbringung Nachunternehmer einsetzen, so hat der Bieter bis zum Ablauf der Angebotsfrist unter Verwendung der „Anlage Nachunternehmer“ mindestens die Leistungsteile zu benennen, die von Nachunternehmern erbracht werden sollen.

Die konkreten Namen der Nachunternehmer, Nachweise/Erklärung zu deren Fachkunde und Leistungsfähigkeit sowie insbesondere die „Anlage Eigenerklärung Nachunternehmer“ sind spätestens auf Anforderung innerhalb der vom WDR gesetzten Frist vor Zuschlagserteilung nachzureichen. Sollten die Namen der Nachunternehmer bereits bei Angebotsabgabe bekannt sein, so ist die „Anlage Eigenerklärung Nachunternehmer“ dem Angebot beizufügen.

Der WDR wird die Erfüllung der Eignungsanforderungen durch den Nachunternehmer prüfen. Hierzu behält sich der WDR vor, vor Zuschlagserteilung zu überprüfen, ob auch die Eignungsanforderungen gemäß Ziffer 4 der Teilnahmebroschüre durch den Nachunternehmer erfüllt werden und fordert hierzu ggf. zusätzliche Unterlagen vom Nachunternehmer an, sofern diese für die Leistungserbringung durch den Nachunternehmer anwendbar sind.

Der Bieter hat Nachunternehmer bei Anforderung eines Angebotes davon in Kenntnis zu setzen, dass es sich um einen öffentlichen Auftrag handelt. Für alle Nachunternehmer gilt § 128 Abs. 1 GWB. Der Bieter muss außerdem sicherstellen, dass der Nachunternehmer die ihm übertragenen Aufgaben nicht weiter vergibt, es sei denn, der WDR hat zuvor schriftlich zugestimmt.

Der WDR darf dem Einsatz von Nachunternehmern durch den Bieter unter den Voraussetzungen des § 36 Abs. 5 VgV widersprechen.

Nach Zuschlagserteilung kann die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen an Nachunternehmer, die nicht im Angebot benannt sind, nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des WDR erfolgen.

2.14 Ortsbesichtigungen

Aufgrund der Komplexität des Projektes und der räumlichen Begebenheiten empfiehlt der WDR dringend, von der Möglichkeit einer Ortsbesichtigung Gebrauch zu machen.

Ortsbesichtigungen können bis zu dem unter Ziffer 2.4 "Fristenangaben" genannten Termin angemeldet werden und finden bis zu dem in „Durchführen der Ortsbesichtigungen“ genannten Termin statt. Termine sind mit Anke Walenbergh per Mail an Anke.Walenbergh@wdr.de zu vereinbaren.

Fragen zur Vergabe werden während der Ortsbesichtigung nicht beantwortet. Es besteht die Möglichkeit, Fragen schriftlich an den WDR zu richten.

2.15 Vertraulichkeit

Die Vergabeunterlagen sind geistiges Eigentum des WDR und vertraulich zu behandeln. Sie dürfen lediglich zum Zwecke der Angebotsbearbeitung verwendet, vervielfältigt und Dritten zugänglich gemacht werden. Jede Veröffentlichung oder anderweitige Nutzung – auch auszugsweise – ist ohne vorherige Zustimmung des WDR unstatthaft.

Sofern der Bieter nach Kenntnisnahme dieser Vergabeunterlagen kein Angebot abgeben will, verpflichtet er sich, die Vergabeunterlagen zu vernichten bzw. zu löschen. Gleiches gilt für den Fall, dass das Angebot des Bieters im Rahmen des Vergabeverfahrens ausgeschlossen oder abgelehnt wird.

Sofern der Bieter Dritte beratend hinzuzieht oder beabsichtigt, Nachunternehmer einzusetzen, verpflichtet er sich, die Vertraulichkeit der Vergabeunterlagen sowie des Verfahrens in gleicher Weise wie vorstehend sicherzustellen.

2.16 Mitteilung über nicht berücksichtigte Angebote

Der WDR informiert die Bieter, auf deren Angebote der Zuschlag nicht erteilt werden soll, gemäß § 134 Abs. 2 GWB spätestens zehn Kalendertage vor Zuschlagserteilung durch Übersendung der Vorabinformation über das Bietercockpit über die Gründe der Nichtberücksichtigung ihrer Angebote, den Namen des obsiegenden Unternehmens und über den frühesten Zeitpunkt der Zuschlagserteilung/des Vertragsschlusses.

2.17 Rechtsschutz/zuständige Vergabekammer

Für etwaige Nachprüfungsverfahren nach §§ 155 ff. GWB ist folgende Vergabekammer zuständig:

Vergabekammer Westfalen
Albrecht-Thaer-Straße 9
48128 Münster
DEUTSCHLAND

Hinweis zur Geltendmachung von Vergaberechtsverstößen vor der Vergabekammer:

Der WDR weist darauf hin, dass ein Nachprüfungsantrag unzulässig ist, soweit

1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem WDR nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 GWB bleibt unberührt,

2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem WDR gerügt werden,
3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem WDR gerügt werden,
4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des WDR, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Weitere Einzelheiten können § 160 GWB entnommen werden.

2.18 Zuschlagserteilung / Vertragsabschluss

Die Zuschlagserteilung erfolgt vorab auf elektronischem Wege. Der Bieter ist bis zum Ablauf der Bindefrist an sein Angebot gebunden. Wird der Zuschlag rechtzeitig und ohne Änderung erteilt, ist der Vertrag mit Zuschlagserteilung zu den Vorgaben dieses Verfahrens auf der Grundlage des Angebotes rechtskräftig zustande gekommen. Dies gilt unbeschadet einer möglichen späteren schriftlichen Festlegung in Form einer Vertragsurkunde.

3. **Eignungsanforderung**

Die Eignungsprüfung ist im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs bereits erfolgt.

4. **Prüfung und Wertung der Angebote**

Es gelangen nur diejenigen Angebote in die Prüfung und Wertung, die alle Anforderungen nach diesen Vergabeunterlagen erfüllen.

4.1 **Zuschlag**

Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung berücksichtigt der WDR für die Zuschlagsentscheidung die nachstehenden Kriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung:

40 % Preis

60 % Qualität der angebotenen Leistung, § 58 VgV

Maximal sind 1000 Punkte erreichbar. Jedes der genannten Kriterien wird zunächst einzeln gewertet, so dass ein Angebot beim Preis maximal 400 Punkte und bei der Qualität der angebotenen Leistung maximal 600 Punkte erreichen kann. Den Zuschlag erhält das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktzahl. Dafür werden die Punktzahlen, die bei den beiden einzelnen Zuschlagskriterien ermittelt wurden, addiert. Die einzelnen Kriterien werden nach den folgenden Vorgaben beurteilt:

4.1.1 **Zuschlagskriterium Preis (40 %)**

Für die Bewertung des Zuschlagskriteriums Preis werden die vom Bieter im Preisblatt angegebenen Preise herangezogen.

1. Vergütung für aufwandsbezogene Leistungen

Im Preisblatt sind die angebotenen Tagessätze zzgl. der zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe gültigen Umsatzsteuer für aufwandsbezogene Leistungen für folgende Funktionen/Rollen anzugeben:

- **Managing Partner**
- **Senior Berater:in**
- **Berater:in**
- **Weitere Akteure (z.B. Assistenz)**

Diese Tagessätze fallen für die unter Ziffer 6.1 und 6.4 dieser Vergabeunterlage beschriebenen Leistungspakete an. Eine Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Tagessatz 8 Zeitstunden umfasst. Die kleinste Abrechnungseinheit beträgt 15 Minuten.

Weiterhin hat der Bieter jeweils eine konkrete Aufwandsschätzung in Tagen für die Leistungsbestandteile 6.1 und 6.4 der Vergabeunterlage im Preisblatt einzutragen, aufgeteilt nach den vorgenannten Funktionen/Rollen.

Die Tagessätze werden sodann mit der konkreten Aufwandsschätzung multipliziert und zu einem angenommenen Wertungspreis für die aufwandsbezogenen Leistungen addiert.

Die im Preisblatt angebotenen Tagessätze sowie die Aufwandsschätzung werden Vertragsbestandteil (Maximalpreis).

2. Erfolgsabhängige Vergütung für verkaufsbezogene Leistungen

Für die verkaufsbezogenen Leistungen gemäß Ziffer 6.2 und 6.3 der Vergabeunterlage erhält der Auftragnehmer eine erfolgsabhängige Vergütung.

Hierzu hat der Bieter im Preisblatt einen Grundprozentsatz („GP“) anzugeben.

Dieser wird in Abhängigkeit vom tatsächlich erzielten Nettoverkaufspreis für alle Bieter gleichermaßen wie folgt um jeweils 0,1 Prozentpunkte angepasst:

Erzielter Nettoverkaufspreis	Anzuwendender Prozentsatz
bis einschließlich 20 Mio. €	GP
über 20 Mio. € bis 25 Mio. €	GP + 0,1 Prozentpunkte
über 25 Mio. € bis 30 Mio. €	GP + 0,2 Prozentpunkte
über 30 Mio. € bis 35 Mio. €	GP + 0,3 Prozentpunkte
usw.	Erhöhung um jeweils weitere 0,1 Prozentpunkte je angefangene 5 Mio. € Mehrerlös

Der so ermittelte Prozentsatz wird auf den gesamten erzielten Nettoverkaufspreis angewendet.

Der Grundprozentsatz sowie der festgelegte Erhöhungssatz werden Vertragsbestandteil.

Zur Verdeutlichung:

- Nettoverkaufspreis $\leq$ 20 Mio. €; Vergütung = Nettoverkaufspreis $\times$ GP
- Nettoverkaufspreis $>$ 20 Mio. € und $\leq$ 25 Mio. €; Vergütung = Nettoverkaufspreis $\times$ (GP + 0,1 %)
- Nettoverkaufspreis $>$ 25 Mio. € und $\leq$ 30 Mio. €; Vergütung = Nettoverkaufspreis $\times$ (GP + 0,2 %)

Für die Angebotswertung wird der fiktive Referenz-Nettoverkaufspreis von 20 Mio € festgelegt, auf den der angebotene Prozentsatz inkl. Erhöhungssatz für die Wertung angewendet wird.

3. Ermittlung der Wertungspunkte

Für die Wertung des Zuschlagskriteriums Preis werden die nach den Vorgaben der Vergabeunterlagen ermittelten Wertungspreise der Angebote miteinander verglichen. Die maximal zu erreichende Punktzahl bei der Wertung des Preises beträgt 400 Punkte. Die Punkteverteilung je Angebot wird wie folgt ermittelt:

Der Maximalpreis für die aufwandsbezogenen Leistungen (siehe oben Ziffer 1) wird mit der anhand des fiktiven Referenz-Nettoverkaufspreises ermittelten Erfolgsprovision (siehe oben Ziffer 2) zu einem Wertungsgesamtpreis addiert.

Das Angebot mit dem niedrigsten geprüften Wertungsgesamtpreis erhält die maximale Punktzahl von 400 Punkten. Alle höheren geprüften Angebote werden mit dem niedrigsten geprüften Wertungsgesamtpreis ins Verhältnis gesetzt, indem der niedrigste geprüfte Wertungsgesamtpreis durch den geprüften Wertungspreis des jeweiligen Angebotes dividiert und mit der maximalen Punktzahl von 400 multipliziert wird. Die Punktzahl des jeweiligen Angebotes errechnet sich somit nach der Formel:

$$\text{Punktzahl Angebot} = \frac{\text{Wertungsgesamtpreis niedrigstes Angebot} \cdot 400}{\text{Wertungsgesamtpreis Angebot}}$$

Es wird auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dabei wird die kaufmännische Rundung angewendet, d.h. falls die Ziffer der dritten (danach wegfallenden) Dezimalstelle eine 0,1,2,3 oder 4 ist, wird abgerundet, ist die Ziffer eine 5,6,7,8 oder 9 wird aufgerundet.

Beispiel (auf Basis von 400 Punkten):

niedrigstes Angebot	1.000.000,- €	400	Punkte
2. niedrigstes Angebot	1.100.000,- €	363,64	Punkte
3. niedrigstes Angebot	1.200.000,- €	333,33	Punkte
4. niedrigstes Angebot	2.000.000,- €	200	Punkte

4.1.2 Zuschlagskriterium Qualität der angebotenen Leistung (60 %)

Der WDR wird die Qualität der angebotenen Leistung bewerten. Jedes Angebot kann maximal 600 Punkte für die Qualität der angebotenen Leistung erreichen. Die Qualität der Leistungen beurteilt der WDR anhand eines mit dem Angebot schriftlich einzureichenden Konzeptes.

Das Konzept wird mit insgesamt maximal 600 Punkten anhand folgender Aspekte bewertet. Im schriftlichen Konzept muss zu allen Punkten bereits ausgeführt werden:

1. Verständnis des Gesamtprojektes
 - Eigene Wiedergabe der Projektziele, -inhalte und -kontexte, um das Verständnis des Gesamtprojektes nachvollziehen zu können.
 - Verständnis für Herausforderungen im Rahmen des Projekts
 - Einbettung in WDR-Kontext
2. Vorgehensweise und Methodik
 - Erläuterung des geplanten Vorgehens mit konkretem Ablaufplan (Phasen, Meilensteine, Workstreams)
 - Beschreibung der vermutlich anzuwendenden Methoden/Instrumente
 - Umgang mit Datenqualität und Datenlücken
 - Umsetzungsfähigkeit
 - Flexibilität bei Änderungen
3. Projektteam / Kommunikation / Zusammenarbeit
 - Zusammensetzung des Projektteams (mit Zuordnung zu Aufgabenbereichen / konkrete Rollenverteilung / namentliche Nennung)
 - Qualifikation und Verfügbarkeit der Schlüsselpersonen
 - Verantwortlichkeiten und Kommunikationsstruktur
 - Klarheit in der Darstellung
4. Steuerung und Qualitätssicherung
 - Maßnahmen zur Qualitätssicherung (Reviews, Standards, Freigabe

Dokumente)

- Risikomanagement und Umgang mit Änderungen / Eskalationen
- Reportingstruktur

5. Ergebnisse und Nutzen

- Erwartete Ergebnisse / Deliverables je Projektphase berücksichtigen und darstellen, wie diese gesichert werden
- Konkrete Mehrwerte für den Auftraggeber (z. B. Kosteneinsparung, Flächeneffizienz, Entscheidungsgrundlagen)

6. Referenzbezug / Lessons Learned

- Lessons Learned oder Erfolgsfaktoren aus früheren Projekten (gerne mit Kurzbezug zu ähnlichen Projekten)

Die Bewertung der Qualitätskriterien erfolgt anhand der Bewertungsmatrix.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Organisatorische und räumliche Rahmenbedingungen

Das Vorhaben wird als gemeinsames Projekt von WDR und Auftragnehmer durchgeführt. Ansprechpartner über die gesamte Projektlaufzeit ist die Gesamtprojektleitung sowie ein WDR-Projektteam.

Die Leistungserbringung erfolgt in enger Abstimmung mit diesem Team. Der Auftragnehmer unterstützt den WDR insbesondere bei der Vorbereitung von Work Shops, Management-Terminen und Entscheidungsprozessen. Erwartet wird eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, die den Wissenstransfer in die Organisation sowie die nachhaltige Verankerung der Ergebnisse unterstützt.

Die Leistungserbringung kann sowohl in den Räumlichkeiten des WDR als auch remote erfolgen. Umfang und Form der Zusammenarbeit richten sich nach den jeweiligen Projektanforderungen. Für Workshops, längere Abstimmungstermine und wesentliche Projektmeilensteine wird grundsätzlich die Durchführung von Vor-Ort-Terminen am Standort Köln bevorzugt. Sämtliche Arbeitsergebnisse, Präsentationen und Projektdokumentationen sind in deutscher Sprache zu erstellen.

5.2 Technische Rahmenbedingungen

Die für die Leistungserbringung erforderlichen Unterlagen und Informationen stellt der WDR bedarfsbezogen über einen projektspezifischen Datenraum zur Verfügung. Die Einrichtung und Strukturierung des Datenraums ist Bestandteil der Leistung.

6. Leistungsbeschreibung

Die Leistung umfasst die strukturierte Vorbereitung, Begleitung und Steuerung des Transaktionsprozesses zur Veräußerung des WDR-Geländes in Köln-Bocklemünd, um einen transparenten, nachvollziehbaren und marktgerechten Verkauf sicherzustellen. Sie gliedert sich in 4 Leistungsphasen:

6.1 Vorbereitung des Transaktionsprozesses

Der Auftragnehmer entwickelt gemeinsam mit dem WDR einen strukturierten und marktgerechten Transaktionsprozess, zu dem insbesondere folgende Leistungen gehören:

- Analyse und Strukturierung der projektrelevanten Ausgangsinformationen
- Sichtung und fachliche Einordnung vorhandener Gutachten, Bewertungen und sonstiger Fachunterlagen
- Unterstützung bei der Zusammenstellung und Strukturierung transaktionsrelevanter Unterlagen
- Entwicklung einer Transaktionsstrategie einschließlich Verfahrensablauf, Zeitplanung und Entscheidungspunkten
- Definition von Angebotsanforderungen und Bewertungskriterien
- Abstimmung der Prozesskonzeption mit dem WDR und den eingebundenen externen Beratern
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens

Erwartetes Ergebnis:

- Transaktionskonzept
- Verfahrens- und Zeitplan
- Vorschlag für Angebots- und Bewertungssystematik

Die Vergütung dieser Leistungsbestandteile aus Ziffer 6.1 erfolgt auf Basis der angebotenen Stunden-/Tagessätze und wird nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

6.2 Vermarktung und Investorenmanagement

Der Auftragnehmer übernimmt die operative Vorbereitung und Durchführung der Vermarktung mit folgenden Leistungen:

- Erstellung bzw. Koordination der Erstellung von Vermarktungsunterlagen
- Unterstützung beim Aufbau und Betrieb eines projektspezifischen Datenraums
- Identifikation und Ansprache geeigneter Investoren und Projektentwickler

- Durchführung und Dokumentation der Marktansprache
- Organisation und Koordination von Objektbesichtigungen
- Steuerung der Bieterkommunikation
- Sammlung, Strukturierung und Beantwortung von Rückfragen in Abstimmung mit dem WDR und den eingebundenen Beratern
- Durchführung des Interessentenmanagements über den gesamten Verfahrensverlauf

Erwartetes Ergebnis:

- Vermarktungsunterlagen
- Investorenliste
- Dokumentation der Marktansprache
- Dokumentation der Bieterkommunikation

Die Leistungsbestandteile aus Ziffer 6.2 stehen in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie und sind mit der Erfolgsprovision abgegolten. Es erfolgt diesbezüglich keine bzw. keine weitere Vergütung auf Basis von Tagessätzen.

6.3 Angebotsauswertung, Verhandlung und Kaufabwicklung

Der Auftragnehmer unterstützt den WDR bei der strukturierten Auswertung eingehender Angebote mit folgenden Leistungsbausteinen:

- Prüfung der eingehenden Angebote auf Vollständigkeit und Vergleichbarkeit
- Analyse und Bewertung der Angebotsinhalte
- Erstellung vergleichender Auswertungen
- Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen
- Unterstützung bei Präsentationen der Bieter
- Vor- und Nachbereitung von Verhandlungsterminen
- Dokumentation der Verhandlungsergebnisse
- Unterstützung bei der Organisation und Steuerung etwaiger Due-Diligence-Prozesse
- Kaufpreisverhandlung

Erwartetes Ergebnis:

- Angebotsvergleich
- Management Summary
- Entscheidungsvorlagen
- Verhandlungsdokumentation

Die Leistungsbestandteile aus Ziffer 6.3 stehen in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie und sind mit der Erfolgsprovision abgegolten. Es erfolgt diesbezüglich keine bzw. keine weitere Vergütung auf Basis von Tagessätzen.

6.4 Begleitung Projektsteuerung

Der Auftragnehmer unterstützt den WDR bei der Koordination der weiteren Transaktion bis zur Auswahl eines Investors:

- Koordination der beteiligten Fachberater
- Fortschreibung der wirtschaftlichen Bewertungsgrundlagen im Projektverlauf
- Laufendes Termin-, Aufgaben- und Risikomanagement
- Erstellung regelmäßiger Statusberichte
- Dokumentation wesentlicher Projektentscheidungen und Meilensteine

Erwartetes Ergebnis:

- Projektplan
- Projektdokumentation
- Statusberichte
- Risikoregister

Die Vergütung dieser Leistungsbestandteile aus Ziffer 6.4 erfolgt auf Basis der angebotenen Stunden-/Tagessätze und wird nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.