



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 28. April 2021 (810 20 244)**

---

**Submission**

**Begriff des öffentlichen Auftrags / Bewirtschaftung des Finanzvermögens**

**Besetzung** Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl,  
Markus Clausen, Hans Furer, Markus Mattle, Gerichtsschreiber  
Stefan Suter

**Beteiligte** 1. **A.\_\_\_\_ gmbh**, Beschwerdeführerin

2. **B.\_\_\_\_ AG**, Beschwerdeführerin

beide vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat

gegen

**Stadt Laufen**, Vorstadtplatz 2, Postfach, 4242 Laufen, Beschwerde-  
gegnerin, vertreten durch Sara Oeschger, Advokatin, Picassoplatz 8,  
Postfach 330, 4010 Basel

**C.\_\_\_\_ AG**, Beigeladene, vertreten durch Urs Hofstetter-Arnet,  
Rechtsanwalt

**Betreff** Gesamtleistungswettbewerb Projektentwicklung am Diebach  
(Entscheid der Stadt Laufen vom 24. September 2020)

A. Die Stadt Laufen schrieb im kantonalen Amtsblatt vom 28. Mai 2020 und gleichentags auf der Internetplattform simap.ch (Meldungs-Nr. 1136121) den Gesamtleistungswettbewerb "Projektentwicklung am Diebach" im offenen Verfahren aus. Gemäss dem Projektbeschrieb sucht die Stadt Laufen ein Investorenteam zur Planung und Erstellung einer Überbauung in ökologischer Bauweise im Gebiet "am Diebach". Die Stadt als Eigentümerin der Parzellen Nr. 1224 und Nr. 3893, Grundbuch Laufen, möchte diese Parzellen in acht Baurechtspartellen unterteilen und an Laufner Familien abgeben. Als Bebauung sind acht Doppeleinfamilienhäuser im nachhaltigen und ökologischen Baustil mit Holz vorgesehen. Geplant, gebaut und verkauft werden sollen die acht Doppeleinfamilienhäuser durch ein Investorenteam. Juriert wurde der Wettbewerb durch ein mit Raumplanungs- und Architekturexperten sowie mit zwei Vertretern der Stadt besetztes Beurteilungsgremium.

B. An der Sitzung vom 21. September 2020 folgte der Stadtrat Laufen den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und erteilte den Zuschlag für die weitere Projektentwicklung und Realisierung an die C.\_\_\_\_ AG. Mit Verfügung vom 24. September 2020 wurden die Wettbewerbsteilnehmer unter Beilage des Berichts des Beurteilungsgremiums vom 18. September 2020 über den ergangenen Entscheid informiert.

C. Mit Eingabe vom 5. Oktober 2020 haben die A.\_\_\_\_ gmbh und die B.\_\_\_\_ AG beide vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), gegen den Zuschlag Beschwerde erhoben. In der Sache stellen sie das Rechtsbegehren, es sei die Zuschlagsverfügung vom 24. September 2020 aufzuheben, es sei die Zuschlagsempfängerin C.\_\_\_\_ AG aus dem Verfahren auszuschliessen und es sei den Beschwerdeführerinnen der Zuschlag zu erteilen resp. es sei die Weiterbearbeitung den Beschwerdeführerinnen freihändig zu vergeben. Eventualiter sei die Zuschlagsverfügung vom 24. September 2020 aufzuheben und es sei die Sache an die Einwohnergemeinde Laufen zur Neuurteilung zurückzuweisen. Subeventualiter sei die Rechtswidrigkeit der Zuschlagsverfügung festzustellen. Weiter seien den Beschwerdeführerinnen keine Verfahrenskosten aufzuerlegen und es sei den Beschwerdeführerinnen zu Lasten der Einwohnergemeinde Laufen, im Falle der Verfahrensbeteiligung weiterer Parteien in solidarischer Verbindung auch zu deren Lasten, eine angemessene Parteientschädigung zuzüglich MWST zuzusprechen. In prozessualer Hinsicht beantragten die Beschwerdeführerinnen die Erteilung der aufschiebenden Wirkung und die volle Akteneinsicht. Die Beschwerdeführerinnen bringen im Wesentlichen vor, sie hätten als Team gemeinsam am Gesamtleistungswettbewerb teilgenommen und seien mit ihrem Projekt zu Unrecht nicht berücksichtigt worden. Das Beurteilungsgremium habe zwar gemäss seinem Bericht darauf verzichtet, die Projekte zu bewerten und zu rangieren. Allerdings habe entgegen dieser Aussage dennoch eine Bewertung stattgefunden, wobei die Beschwerdeführerinnen dieselbe Punktzahl wie die Zuschlagsempfängerin erhalten hätten. Bei korrekter Bewertung hätte die Vergabe an die Beschwerdeführenden erfolgen und die Zuschlagsempfängerin hätte ausgeschlossen werden müssen. Das Beurteilungsgremium sei vergaberechtswidrig von der in den Ausschreibungsunterlagen bekannt gegebenen Bewertungsweise abgewichen und habe nachträglich die Spielregeln geändert. Einzelne Teilnehmer - darunter die Zuschlagsempfängerin - seien entgegen den Ausschlusskriterien nicht ausgeschlossen worden und die aufgestellten Beurteilungskriterien seien teilweise gar nicht berücksichtigt worden. Die Höhe

des Gesamtpreises habe die gesamte Bewertung überdominiert. Das Beurteilungsgremium habe sämtliche Grundsätze des Beschaffungsrechts verletzt und sei in Willkür verfallen. Der Zuschlag an die Zuschlagsempfängerin beruhe im Ergebnis auf einem rechtswidrigen Wettbewerbsergebnis und sei entsprechend aufzuheben.

D. Gegen den Vergabeentscheid erhob auch die mit ihrem Projekt unberücksichtigt gebliebene D.\_\_\_\_ AG Beschwerde beim Kantonsgericht (Verfahren Nr. 810 20 246). Das sie betreffende Beschwerdeverfahren wurde mit Verfügung vom 11. Dezember 2020 mangels Leistung des Kostenvorschusses rechtskräftig als gegenstandslos abgeschrieben.

E. Das Kantonsgericht erteilte der Beschwerde mit Verfügung vom 6. Oktober 2020 supervisorisch die aufschiebende Wirkung und ordnete einen auf die Verfahrensanträge beschränkten Schriftenwechsel an. Von der Stadt Laufen wurden die Akten eingeholt.

F. Die Stadt Laufen, vertreten durch Sara Oeschger, Advokatin, stellte mit Eingabe vom 24. November 2020 den prozessualen Antrag, es sei das Verfahren auf die Frage zu beschränken, ob die "Vergabe" der Stadt Laufen vom 24. September 2020 betreffend die weitere Projektentwicklung und Realisierung am Diebach in Laufen dem objektiven Geltungsbereich des öffentlichen Vergaberechts unterstehe. Sie führt diesbezüglich zusammengefasst aus, die Projektparzellen würden zu ihrem Finanzvermögen gehören. Nach ursprünglichen Überlegungen, das Land zu verkaufen, sei entschieden worden, das Land als bezahlbaren Wohnraum für Laufner Familien im Baurecht zur Verfügung zu stellen, da es in Laufen an erschwinglichen Eigenheimen für Familien fehle. Die Vergabe im Baurecht ermögliche den Familien einen günstigeren Erwerb von Wohneigentum und sichere der Gemeinde langfristig Baurechtszinsen. Sie strebe eine einheitliche Überbauung an, weshalb sie ein Investorenteam zur Planung und Erstellung einer architektonisch und ökologisch durchdachten Gesamtüberbauung gesucht habe. Eigentliche Besteller der Planung und Überbauung seien die künftigen einzelnen Baurechtsnehmer, welche direkt mit dem Investorenteam einen Kaufvertrag abschliessen würden. Sie selber verpflichtete sich als Landeigentümerin lediglich zur Parzellierung ihrer Parzellen, zur Suche von Käufern und zur Mitwirkung beim Baugesuch. Sie leiste weder für die Mitwirkung an der Ausschreibung noch für die Erstellung der Häuser eine Entschädigung, sondern der Vertragschluss erfolge direkt zwischen den jeweiligen Käufern und dem Investorenteam. Die Beschwerdegegnerin vertritt weiter den Standpunkt, dass sie am Markt als Anbieterin und nicht als Nachfragerin auftrete. Veräusserungsgeschäfte seien nicht als öffentliche Aufträge zu qualifizieren. Die ordnende Einflussnahme auf die Nutzung und Überbauung des in ihrem Finanzvermögen liegenden Baugrundes stelle keine öffentliche Beschaffung dar. Damit werde auch keine öffentliche Aufgabe erfüllt, denn es gehe nicht um gemeinnütziges Wohnen oder um das Bereitstellen von subventioniertem Wohnraum, sondern einzig um die kommerziell motivierte Bewirtschaftung des Finanzvermögens. Schliesslich fehle es für die Unterstellung der strittigen Ausschreibung unter das öffentliche Vergaberecht auch an der Voraussetzung der Gegenleistung des Gemeinwesens. Weder die unklare Bezeichnung als Ausschreibung noch die fälschlicherweise erfolgten Rechtsmittelbelehrungen würden etwas daran ändern, dass der Projektwettbewerb nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstehe. Auf die Beschwerde sei somit mangels Zuständigkeit des angerufenen Kantonsgerichts nicht einzutreten.

G. Mit Präsidialverfügung vom 25. November 2020 wurde das Verfahren antragsgemäss vorderhand auf die Frage beschränkt, ob die angefochtene Vergabe dem objektiven Geltungsbereich des öffentlichen Vergaberechts untersteht. Von den Gegenparteien wurden Stellungnahmen im Rahmen des eingeschränkten Verfahrensgegenstands eingeholt. Sodann wurde der Antrag der Beschwerdeführerinnen auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung gutgeheissen und der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt. Ihr Akteneinsichtsgesuch wurde im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Von der Einsicht ausgenommen wurden namentlich die Besprechungsprotokolle der Jury und die Wettbewerbsbeiträge der Konkurrenz.

H. In der Stellungnahme vom 24. Dezember 2020 halten die Beschwerdeführerinnen vollumfänglich an ihren in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren fest. Neu beantragen sie, es sei zur Beurteilung des eingeschränkten Verfahrensgegenstands eine Hauptverhandlung durchzuführen. Die Beschwerdeführerinnen halten die Beschaffungsgesetzgebung für anwendbar. Das Geschäft sei vom objektiven Geltungsbereich des Vergaberechts erfasst und die gegenteilige Behauptung der Beschwerdegegnerin stehe im Widerspruch zu deren früherem Verhalten. Spätestens indem die Beschwerdegegnerin einen Gesamtleistungswettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben und durchgeführt habe, habe sie dieses Geschäft zur öffentlichen Aufgabe gemacht. Der Begriff sei gesamthaft und wirtschaftlich zu verstehen und weit auszulegen. Es sei nicht erforderlich, dass für eine bestimmte Aufgabe auch eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage bestehe. Der Zweck des vorliegenden Geschäfts - ästhetische, sich in die Umgebung optimal eingliedernde, moderne, ökologische und nachhaltige Bauwerke als günstigen Wohnraum für Familien zu schaffen - indiziere die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, weil damit raumplanerische und sozialpolitische Ziele verfolgt würden. Entgegen der Darstellung der Beschwerdegegnerin handle es sich vorliegend keineswegs um ein reines Veräusserungsgeschäft mit ausschliesslich kommerziellem Hintergrund. Sie trete vielmehr als Nachfragerin auf, wobei unerheblich sei, dass sie das Entgelt für die Leistungen nicht selber erbringe.

I. Die zum Verfahren beigeladene C.\_\_\_\_ AG, vertreten durch Urs Hofstetter-Arnet, Rechtsanwalt, stellt in ihrer Stellungnahme vom 28. Dezember 2020 das Rechtsbegehren, auf die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge nicht einzutreten. Sie verweist in erster Linie auf die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 24. November 2020, der sie sich im Ergebnis anschliesst. Das streitgegenständliche Geschäft sei nicht als öffentlicher Auftrag zu qualifizieren. Im Vordergrund stehe die Verwaltung des Finanzvermögens, wogegen die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben von untergeordneter Bedeutung erscheine. Für die Verwaltung des Finanzvermögens bestehe eine generelle Vergaberechtsfreiheit. Der Umstand, dass der private Bauherr für die Realisierung der Baute öffentlichen Grund beanspruche, was ihm durch einen Baurechtsvertrag erlaubt werde, mache die Realisierung der Baute nicht zu einer öffentlichen Aufgabe. Die von der Beschwerdegegnerin angestrebte einheitliche Überbauung ändere daran nichts.

J. An der heutigen Parteiverhandlung halten die Parteien an ihren schriftlich gestellten Anträgen fest. Die Beschwerdeführerinnen bekräftigen im Plädoyer, dass die Beschwerdegegnerin auf dem von ihr gewählten Beschaffungsverfahren zu behaften sei, zumal sie als Bauherrin auf-

trete und Bauleistungen beschaffe. Ohnehin garantiere ihnen die Rechtsweggarantie die Beurteilung der Streitsache durch ein Gericht. Die Führung des Finanzhaushalts und die Einhaltung des Grundsatzes der Wettbewerbsneutralität müssten einer gerichtlichen Kontrolle offenstehen. Gemäss dem Gemeindegesetz könnten sämtliche Verfügungen der Gemeinden beim Regierungsrat angefochten werden. Sollte das Kantonsgericht seine Zuständigkeit verneinen, dann sei das Gericht verpflichtet, die Beschwerdeeingabe von Amtes wegen an die zuständige Rechtsmittelbehörde weiterzuleiten. Die Beschwerdegegnerin streicht heraus, dass die in der elektronischen Ausschreibung - nicht aber im Amtsblatt - verwendete Terminologie des "Gesamtleistungswettbewerbs" von Anfang an falsch gewesen sei. Es sei ihr nie um einen Wettbewerb im Sinne des Vergaberechts oder eine Beschaffung gegangen, sondern um die Bewirtschaftung des Finanzvermögens mittels einer geordneten Einräumung von Baurechten zu marktüblichen Konditionen. Sie nehme im Rahmen eines privatrechtlichen Rechtsgeschäfts aktiven Einfluss im Hinblick auf die ökologisch sinnvolle Ausgestaltung der Bauten, was keine öffentliche Aufgabenerfüllung darstelle. Die Beigeladene pflichtet der Auffassung der Beschwerdegegnerin im Wesentlichen bei.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 30 Abs. 1 des Gesetzes über öffentliche Beschaffungen (BeG) vom 3. Juni 1999 in Verbindung mit § 31 lit. f BeG sowie § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 kann gegen eine Zuschlagsverfügung innerhalb von 10 Tagen nach Eröffnung der schriftlichen Begründung Beschwerde beim Kantonsgericht erhoben werden. Zunächst ist zu prüfen, ob es sich beim als "Absage" bezeichneten und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehenen Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 24. September 2020 um eine beim Kantonsgericht direkt anfechtbare Zuschlagsverfügung im Sinne von § 31 lit. f BeG handelt. Dies ist nur dann der Fall, wenn die vorliegende Angelegenheit in den Geltungsbereich des interkantonalen bzw. kantonalen öffentlichen Beschaffungsrechts fällt und damit die Voraussetzung für die Zuständigkeit des Kantonsgerichts erfüllt ist. Ausserhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Beschaffungsrechts ist der aus einer Ausschreibung resultierende Entscheid nicht mit direkter Beschwerde an das Kantonsgericht anfechtbar (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 9. März 2016 [810 16 4] E. 1.3; KGE VV vom 20. März 2013 [810 12 290] E. 1.3).

2.1 Die Geltung des Vergaberechts setzt die Erfüllung sowohl der subjektiven wie auch der objektiven Voraussetzungen im Einzelfall voraus. Die Stadt Laufen ist unbestrittenermassen eine öffentliche Auftraggeberin. Bei öffentlichen Beschaffungen führt der Umstand, dass der Auftraggeber in persönlicher Hinsicht den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens unterstellt ist (subjektiver Geltungsbereich), nicht automatisch dazu, dass das betreffende Geschäft auch in den objektiven Anwendungsbereich des öffentlichen Beschaffungswesens fällt. Die Regeln des objektiven (sachlichen) Geltungsbereichs bestimmen, welche Geschäfte es sind, die in vergaberechtlich geordneten Verfahren vergeben werden müssen.

2.2 Die gesetzlichen Grundlagen enthalten keine Definition des Begriffs der öffentlichen Beschaffung. Das Beschaffungsgesetz spricht von "Vergaben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen" (§ 3 Abs. 1 BeG). Art. 6 Abs. 2 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. März 2001 verwendet den Begriff des "öffentlichen Auftrags". Beide Bezeichnungen sind gleichbedeutend und können als synonym für "Geschäft, das dem öffentlichen Vergaberecht unterstellt ist", verstanden werden. Nach Lehre und Rechtsprechung ist für öffentliche Beschaffungen kennzeichnend, dass der Staat als Nachfrager bei einem privaten Unternehmen Waren oder Dienstleistungen gegen eine Gegenleistung bestellt, um damit seine Aufgaben wahrzunehmen. Eine öffentliche Beschaffung zeichnet sich durch ihren synallagmatischen Charakter aus (BGE 145 II 252 E. 4.1; BGE 145 II 32 E. 4.1; BGE 143 II 120 E. 6.3.3; BGE 125 I 209 E. 6b; KGE VV vom 9. März 2016 [810 16 4] E. 5.1; PETER GALLI/ANDRÉ MOSER/ELISABETH LANG/MARC STEINER, Praxis des öffentlichen Beschaffungsrechts, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 177 ff.). Demgegenüber ist der blosser Umstand, dass der Staat einem Privaten erlaubt, eine bestimmte Tätigkeit auszuüben, keine öffentliche Beschaffung, weil der Staat dabei nicht eine Tätigkeit veranlasst oder ein Gut beschafft, sondern bloss eine private Tätigkeit hoheitlich ordnet oder reguliert (vgl. BGE 125 I 209 E. 6b; Urteil des BGer 2C\_198/2012 vom 16. Oktober 2012 E. 5.1.3). Dasselbe gilt grundsätzlich auch, wenn der Staat lediglich eine Sondernutzungskonzession für die Benützung von öffentlichem Grund erteilt, weil der Staat damit nicht etwas beschafft, sondern im Gegenteil dem Privaten ein Recht einräumt und dafür (in der Regel) eine Gegenleistung erhält (BGE 143 II 120 E. 6; BGE 125 I 209 E. 6b). Anders verhält es sich nach der Rechtsprechung, wenn mit der Erteilung der Konzession untrennbar Gegenleistungen von gewisser Bedeutung verbunden sind, die normalerweise Gegenstand einer öffentlichen Beschaffung bilden (vgl. BGE 135 II 49 E. 4.4). Die Verleihung einer Konzession schliesst die Anwendbarkeit des öffentlichen Beschaffungsrechts folglich nicht aus. Ist die Erteilung einer Sondernutzungskonzession in ein Gesamtgeschäft eingebettet, kann sich in Würdigung sämtlicher Umstände des Geschäfts ergeben, dass es insgesamt als öffentliche Beschaffung zu qualifizieren ist (vgl. MARTIN BEYELER, Der Geltungsanspruch des Vergaberichts, Zürich 2012, Rz. 819). Als naheliegend erweist sich dieser Schluss insbesondere dann, wenn bei der Erteilung der Sondernutzungskonzession nicht ein regulativer Zweck (Ordnung der Nutzung öffentlichen Grundes) im Vordergrund steht, sondern die Übertragung eines (geldwerten) Rechts zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (vgl. BGE 145 II 252 E. 4.1; BGE 145 II 32 E. 4.1; BGE 144 II 177 E. 1.3.2; BEYELER, a.a.O., Rz. 830).

2.3 Der Begriff des öffentlichen Auftrags ist funktional, d.h. gesamthaft und wirtschaftlich, zu verstehen und mit Rücksicht auf den Zweck des Beschaffungsrechts, öffentliche Mittel wirksam, effizient, volkswirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig, zudem wettbewerbsneutral sowie in einem transparenten und nichtdiskriminierenden Verfahren einzusetzen, auszulegen. Formale Abgrenzungskriterien wie etwa Handlungsformen sind für die Einordnung als öffentlicher Auftrag nachrangig (THOMAS P. MÜLLER, in: Trüb [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizerischen Beschaffungsrecht, Zürich 2020, Art. 8 Rz. 8; BEYELER, a.a.O., Rz. 70; BGE 135 II 49 E. 4.4; Urteil des BGer 2C\_198/2012 vom 16. Oktober 2012 E. 5.1.2).

3.1 Gemäss den Ausschreibungsunterlagen sucht die Beschwerdegegnerin ein Investorenteam zur Planung und Erstellung einer Überbauung in ökologischer Bauweise im Gebiet "am

Diebach". Als Eigentümerin der betreffenden Parzellen beabsichtige sie auf dem in der Wohnzone W2b gelegenen Entwicklungsgebiet durch die Überbauung der Wiesen mit acht Doppelfamilienhäusern zahlbaren Wohnraum für einheimische Familien zu schaffen. Die Stadt Laufen sei "Energistadt" und die Bauten sollten deshalb einen hohen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Ökologie aufweisen. Aus diesem Grund werde erwartet, dass die Überbauung in Vollholz ausgeführt werde. Das verwendete Holz habe schadstoffarm und langlebig zu sein. Die Gebäude sollten über eine Photovoltaik-Anlage verfügen, mit Erdwärme geheizt und gekühlt werden und damit einen möglichst hohen Anteil des eigenen Energiebedarfs abdecken. Auch der Aussenraum solle ökologisch gestaltet werden. Die Bepflanzung sei dafür natürlich und standortgerecht zu wählen, eine angemessene Wasserdurchlässigkeit sei ebenfalls erwünscht.

3.2 Der den Ausschreibungsunterlagen beiliegende Vertragsentwurf definiert den Vertragsgegenstand dahingehend, dass das Investorenteam das Recht erhält, auf den Parzellen Nr. 1224 und Nr. 3893, GB Laufen, acht Doppelfamilienhäuser zu planen, zu bauen und zu verkaufen. Die Stadt verpflichtet sich (bei Einhaltung der Vorgaben durch das Investorenteam), die Baugesuche als Grundeigentümerin mitzuunterzeichnen, die Grenzmutationen vorzunehmen, die Baurechtsnehmer zu suchen und mit diesen Baurechtsverträge abzuschliessen - kombiniert mit den Hauskaufverträgen des Investorenteam. Das Investorenteam verpflichtet sich weiter, spätestens 1 Jahr nach Unterzeichnung der Vereinbarung das Baugesuch gemäss der Vereinbarung und den integrierenden Bestandteilen für die acht Doppelfamilienhäuser einzureichen und spätestens 6 Monate nach der Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen (Ziff. 4 des Vertragsentwurfs). Die Baurechtsvergabe durch die Beschwerdegegnerin wird in Ziff. 5 der Vereinbarung näher geregelt, namentlich wird der Baurechtszins - auf der Grundlage eines angenommenen Baulandpreises multipliziert mit einem Zinssatz - betragsmässig festgelegt. Das Investorenteam finanziert die Planung (Ziff. 6) und trägt die Kosten für den Bau sowie das Risiko, mit Ausnahme des Altlastenrisikos (Ziff. 7).

4.1 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen kann das vorgängig beschriebene Rechtsgeschäft nicht als Bauauftrag qualifiziert werden. Die Beschwerdegegnerin beschafft keine Bauten. Sie übernimmt nach der vertraglichen Ausgestaltung keine Baukosten und kommt gegebenenfalls auch nicht für die Kosten von nicht verkauften oder nicht verkäuflichen Häusern auf. Insofern ist die Behauptung der Beschwerdeführerinnen falsch, dass im schlimmsten Fall die Beschwerdegegnerin die Vergütung für die Häuser selbst bezahle bzw. dass die Stadt die Häuser erst nach deren Erwerb im Baurecht an Dritte abgebe. Die Beschwerdegegnerin geht davon aus, dass die Baurechte in etwa zur gleichen Zeit ins Grundbuch eingetragen werden, zu welcher auch die Kaufverträge zwischen dem Investorenteam und den Käufern abgeschlossen werden (vgl. Fragen und Antworten zur Ausschreibung, S. 9 oben). Im vorliegenden Rechtsgeschäft geht es um Architekturleistungen, welche die Beschwerdegegnerin mittels Ausschreibung vergeben will.

4.2 Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass sie als Nachfragerin dieser Architekturleistungen auftrete, und stellt sich auf den Standpunkt, sie sei vielmehr Anbieterin von in ihrem Finanzvermögen stehendem Land, womit sie nicht unter das Beschaffungsrecht falle. Zudem be-

zahle sie kein Geld für die Projektierung, weshalb es auch an der Voraussetzung einer Gegenleistung fehle. Entgegen ihrer Darstellung tritt die Beschwerdegegnerin indes nicht als Anbieterin, sondern sehr wohl als Nachfragerin auf, nämlich als Nachfragerin von Architekturleistungen. Daran ändert auch nichts, dass sie der Gewinnerin des Wettbewerbs keine Geldleistung schuldet. Die unmittelbare Vergütung der nachgefragten Architekturleistung erfolgt über die Käufer der Häuser, also Dritte, da die Kosten der Projektentwicklung im Kaufpreis mit einkalkuliert werden. Wer die Vergütung tatsächlich bezahlt, ist weniger relevant als der Umstand, dass der an der Ausschreibung Beteiligte tatsächlich eine solche erhält, denn danach entscheidet sich, wer Anbieter und wer Nachfrager ist. Nachfrager ist in der Regel, wer eine Geldleistung verspricht, Anbieter dagegen, wer die typische vertragliche Leistung erbringt. Die für das Geschäft charakteristische Leistung ist nie die Geldleistung. Vorliegend gibt die Beschwerdegegnerin Architekturleistungen resp. die Projektentwicklung in Auftrag, weshalb sie sich in der Rolle der Nachfragerin befindet. Gleichwohl entrichtet sie auch durchaus eine direkte Art der Vergütung an die Gewinnerin, indem sie dieser das exklusive Recht erteilt, das fragliche Bauland zu überbauen und die Häuser an die Baurechtsnehmer zu verkaufen. Ein bestimmter Preis ist dabei nicht vorgeschrieben. Dies ist ein geldwerter Vorteil, da davon ausgegangen werden darf und muss, dass die Gewinnerin der Ausschreibung mit der Überbauung des Landes einen Gewinn erzielt. Diesen erzielt sie durch die vertragliche Zusicherung der Beschwerdegegnerin, dass ihr das exklusive Recht zur Überbauung und Vermarktung der zu erstellenden Häuser eingeräumt wird. Diese Zusicherung hat einen Geldwert und stellt somit selbst eine Art Vergütung dar. Wäre die Beschwerdegegnerin hingegen wie behauptet Anbieterin, dann müsste sie selber die charakteristische Leistung erbringen und würde für diese eine finanzielle Gegenleistung erhalten, was bei der vorliegenden Ausschreibung aber gerade nicht der Fall ist. Es trifft zwar zu, dass sie noch zu bestimmenden Baurechtsnehmern Land zur Benutzung anbietet und dafür einen marktkonformen Baurechtszins erhält. Dies beschlägt das Verhältnis zu den künftigen Baurechtsnehmern, nicht aber das Verhältnis zur Wettbewerbsgewinnerin: Diese kauft weder Häuser noch erwirbt sie ein Baurecht noch bezahlt sie einen Baurechtszins.

5. Es stellt sich weiter die Frage, ob die Ausschreibung der Architekturleistungen im Hinblick auf die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe erfolgt ist.

5.1.1 Die Beschwerdegegnerin verneint dies mit der Begründung, dass das Zurverfügungstellen von Bauland an einzelne Private keine öffentliche Aufgabe sei, auch wenn der Begriff der öffentlichen Aufgabe in der Lehre weit gefasst werde. Zudem gehe es nicht um den Betrieb einer öffentlichen Einrichtung und auch nicht um sozialen Wohnungsbau oder subventionierten günstigen Wohnungsbau. Die Allgemeinheit profitiere nicht von diesem Projekt. Das fragliche Land stehe in ihrem Finanzvermögen. Es gehe ihr einzig um die kommerziell motivierte und auf Privatrecht beruhende Bewirtschaftung des Finanzvermögens, welche dem Vergaberecht nicht unterstehe.

5.1.2 Auch die Beigeladene unterstreicht, dass es sich bei den Grundstücken um eine Kapitalanlage der Gemeinde handle und das Land nicht der öffentlichen Aufgabenerfüllung diene. Die öffentliche Hand verfolge beim streitgegenständlichen Geschäft rein fiskalische Absichten.

In dieser Hinsicht könne sie ohne Einschränkungen des Beschaffungswesens gleichberechtigt wie Private agieren.

5.1.3 Demgegenüber wenden die Beschwerdeführerinnen unter Verweis auf die Lehrmeinung von BEYELER ein, dass die Beschwerdegegnerin allein aus dem Umstand, dass sie als öffentlich-rechtliche Körperschaft handle, per se eine öffentliche Aufgabe erfülle. Sie habe das Vorhaben durch Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs zu einer öffentlichen Aufgabe gemacht.

5.2 Wie auch die Beschwerdeführerinnen nicht in Abrede stellen, existiert im zu beurteilenden Fall keine gesetzliche Grundlage, welche die Beschwerdegegnerin zur Bereitstellung von Wohnraum verpflichten würde oder welche ihr die Aufgabe der Förderung von Wohnbauprojekten in der Gemeinde auferlegen würde. Die Beschwerdeführerinnen halten eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für entbehrlich, denn die Beschwerdegegnerin erfülle als öffentlich-rechtliche Körperschaft durch ihr Handeln per se schon eine öffentliche Aufgabe. Dabei stützt sie sich auf die Auffassung von BEYELER, wonach praktisch alles, was ein Gemeinwesen tue, direkt oder indirekt der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zugeordnet werden könne. So sei öffentliche Aufgabe nicht nur, was ein Staat unbedingt zu erledigen habe (Kernaufgaben), sondern darüber hinaus auch praktisch alles, was der Staat sich selber als weitere Aufgabe zuteile - gleichviel, ob er auf die Erfüllung dieser Aufgaben nötigenfalls auch verzichten könnte (BEYELER, a.a.O., Rz. 679). Mit diesem extensiven Verständnis der öffentlichen Aufgabe kommt dem Element der öffentlichen Aufgabenerfüllung im Rahmen des Begriffs des öffentlichen Auftrags faktisch keine eigenständige Bedeutung mehr zu, wenn die Zentralverwaltung auf dem Markt auftritt. Der Staat darf immer nur dann tätig werden, wenn er öffentliche Aufgaben (im weitesten Sinn) erfüllt. Wenn die Zentralverwaltung die Grundsätze rechtsstaatlichen Verwaltungshandelns wahrt, erfolgt letztlich jede ihrer Handlungen zur Erfüllung ihrer Aufgaben gestützt auf eine gesetzliche Grundlage und in Wahrung des öffentlichen Interesses. Diesem allumfassenden Verständnis der öffentlichen Aufgabe kann zumindest insoweit nicht gefolgt werden, als das Gemeinwesen privatwirtschaftlich und gewinnorientiert tätig wird. Dies betrifft insbesondere Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der Verwaltung des Finanzvermögens.

5.3 Entgegen der pauschalen Bestreitung der Beschwerdeführerinnen hat die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren mittels Auszügen aus der Finanzbuchhaltung nachgewiesen, dass die fraglichen - erst im Juni 2020 erworbenen - Parzellen ihrem Finanzvermögen zugeordnet sind (vgl. Eingabe vom 24. November 2020, Beilagen 2 und 3). Diesen Boden stellt sie mit dem angestrebten Geschäft nicht der Allgemeinheit zur Verfügung. Dass die Beschwerdegegnerin einheimische Familien priorisieren will und ihren Geschäftspartnern konkrete vertragliche - und nicht hoheitliche - Vorgaben über die Verwendung dieser Vermögenswerte macht, namentlich eine unter ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten befriedigende Gesamtlösung anstrebt, bedeutet nicht, dass sie deswegen eine öffentliche Aufgabe erfüllt. Dadurch wird sie auch nicht in ihrer raumplanerischen Funktion tätig. Es ist auch nicht erkennbar, dass das gewählte Vorgehen der Umgehung von Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens dienen sollte. Es ist der Beschwerdegegnerin vielmehr darin zu folgen, dass es ihr allein um die kommerziell motivierte Bewirtschaftung ihres Finanzvermögens geht.

5.4 Das Finanzvermögen umfasst Vermögensobjekte, die das Gemeinwesen wegen ihres Geldwerts besitzt. Das Finanzvermögen dient höchstens mittelbar der Aufgabenerfüllung, nämlich als Anlage zur Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Ertrags. Bestimmend sind mithin die Anlage- und Finanzinteressen des Gemeinwesens. Es besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Verwaltungsaufgaben jederzeit veräussert werden können (vgl. für die Beschwerdegegnerin § 7 Abs. 1 Verordnung über die Rechnungslegung der Einwohnergemeinden vom 14. Februar 2012). Es steht im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen, das jene Vermögenswerte umfasst, die unmittelbar und dauernd der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungsaufgaben dienen. Das Finanzvermögen untersteht im Aussenverhältnis (Verhältnis Staat-Private) grundsätzlich dem Privatrecht. Für den Erwerb, die Veräusserung, den Schutz und die Regelung der Nutzung des Finanzvermögens bedient der Staat sich der zivilrechtlichen Mittel (Kauf, Miete, Pacht, Dienstbarkeiten usw.). Die Handlungen der Verwaltungsbehörden mit Aussenwirkung, welche das Finanzvermögen betreffen, erfolgen dementsprechend nicht hoheitlich, sondern in den Formen des Privatrechts. Dies bedeutet, dass die Verwaltung in diesen Fällen als Privatrechtssubjekt auf gleicher Ebene wie die Privaten auftritt (KGE VV vom 20. März 2013 [810 11 440] E. 5.4; PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014, § 48 Rz. 12 ff.; BGE 145 II 252 E. 5.1; BGE 106 Ia 389 E. 2a). Das Finanzvermögen betreffende Geschäfte verfolgen dementsprechend rein fiskalische Absichten, das Gemeinwesen muss insofern ohne die "Fesseln" des Beschaffungsrechts gleichberechtigt wie Private handeln können, ansonsten eine Schlechterstellung der öffentlichen Hand mit gewichtigen, auch finanziellen Nachteilen bewirkt würde (CHRISTOPH JÄGER, Immobiliengeschäfte und öffentliches Beschaffungsrecht, in: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung [VLP-ASPAN], Raum & Umwelt Nr. 4/12, S. 13 f.). Bei der Verwaltung des Finanzvermögens unterliegt der Staat einem Wettbewerbsdruck. Unter Berücksichtigung des engmaschigen Controllings, das die Finanzhaushaltsgesetzgebung in diesem Bereich vorgibt, und der Benchmarks, welche die privaten Wettbewerbsteilnehmer setzen und an denen die öffentliche Hand gemessen werden kann, bedarf es keiner zusätzlichen Kontrolle durch das Vergaberecht, um einer unwirtschaftlichen oder diskriminierenden Verwendung der öffentlichen Gelder entgegenzuwirken. Die Geschäftstätigkeit im Bereich des Finanzvermögens ist deshalb nicht als öffentliche Aufgabe zu qualifizieren und erfolgt ausserhalb der Regeln des Beschaffungsrechts (vgl. MÜLLER, a.a.O., Art. 8 Rz. 30).

5.5 Die Beschwerdeführerinnen propagieren ein funktionales Herangehen an den Begriff des öffentlichen Auftrags, das sich daran orientiert, ob die Ziele und Zwecke des Vergaberechts eine Rolle spielen, nämlich die Wettbewerbsneutralität des Staates und der schonende Umgang mit öffentlichen Ressourcen. Betrachtet man das streitgegenständliche Geschäft unter diesem Gesichtspunkt, dann spielt prima vista der schonende Umgang mit öffentlichen Ressourcen vorliegend keine Rolle, weil die Beschwerdegegnerin keine Ressourcen für die Architekturleistungen aufwendet. Wie oben ausgeführt wurde, ist die Einräumung des exklusiven Rechts, das ihr gehörende Land überbauen und die Bauten gewinnbringend verkaufen zu können, indes durchaus eine geldwerte Leistung. Eine Gefährdung des sparsamen Einsatzes öffentlicher Mittel ist dennoch zu verneinen: Die Beschwerdegegnerin will ihr Bauland im Baurecht zu marktkonformen Bedingungen an interessierte einheimische Familien abgeben. Dies anerkennen im

Übrigen auch die Beschwerdeführerinnen, wenn sie ausführen, dass der geforderte Baurechtszins deutlich über dem sogenannt marktgerechten liege (vgl. Eingabe vom 24. Dezember 2020, Rz. 17), womit sie ihren eigenen Einwand, es gehe um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und damit um sozialpolitische Ziele, was klar eine öffentliche Aufgabe sei, selbst widerlegen. Eine indirekte Subventionierung liegt nicht vor. Nachdem die Auswahl des Projektentwicklers keinen Einfluss auf die öffentliche Finanzlage zeitigt, könnte das Vergaberecht seine disziplinierende Funktion vorliegend denn auch gar nicht erfüllen. Die Beschwerdegegnerin gewährt keinerlei Vergünstigungen oder Ähnliches an Dritte, womit der sparsame und wirksame Einsatz der öffentlichen Mittel nicht in Gefahr ist und sich die Unterstellung des Geschäfts unter das Vergaberecht auch in einer Gesamtschau nicht aufdrängt. Die Zielsetzung, öffentliche Mittel in einem transparenten und nichtdiskriminierenden Verfahren zu verwenden - resp. im vorliegenden Fall gewinnbringend anzulegen -, vermag daran für sich allein nichts zu ändern.

5.6 Nach dem Gesagten nimmt das Gemeinwesen im zu beurteilenden Fall keine öffentliche Aufgabe wahr und liegt kein öffentlicher Auftrag im Sinne des interkantonalen bzw. kantonalen öffentlichen Beschaffungsrechts vor. Die vorliegend strittige Vergabe ist vom objektiven Geltungsbereich des Vergaberechts nicht erfasst. Dies gilt trotz des Umstands, dass eine öffentliche Ausschreibung erfolgte und die Ausschreibung sowie der Zuschlagsentscheid mit Rechtsmittelbelehrungen versehen waren. Massgebend für die Zuständigkeit des Kantonsgerichts ist die Anwendbarkeit des interkantonalen bzw. kantonalen öffentlichen Beschaffungsrechts (vgl. oben E. 1). Gemäss § 16 Abs. 1 VPO wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an. Es prüft insbesondere frei, ob die Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind. Die Begründung der gerichtlichen Zuständigkeit durch übereinstimmende Rechtsauffassungen der Parteien ist ausgeschlossen (vgl. KGE VV vom 16. März 2020 [810 18 313] E. 2.2). Darum schadet es der Beschwerdegegnerin vorliegend nicht, dass sie den Einwand der Unzuständigkeit nicht sofort, sondern erst im Laufe des kantonsgerichtlichen Verfahrens erhoben hat. Ebenso wenig kann ihr das Gebot von Treu und Glauben entgegengehalten werden (KGE VV vom 3. Juli 2020 [810 17 289] E. 3.1.3). Die Vergabestelle kann zwar freiwillig unterschwellig ein offenes oder selektives Verfahren durchführen, hat aber nicht die Möglichkeit, die Ausschreibung oder den Zuschlag für eine Beschaffung, die dem Vergaberechtsregime nicht untersteht, freiwillig durch entsprechende Bezeichnung zu einer anfechtbaren Verfügung im Sinne von § 31 lit. f BeG zu machen. Der Anwendungsbereich wird durch das Gesetz selbst abschliessend geregelt. Sachverhalte freiwillig dem Submissionsrecht zu unterstellen und auf diese Weise von den allgemeinen Verfahrensgesetzen abweichende Regelungen anzuwenden, die etwa neue Anfechtungsobjekte oder neue Rechtsmittelwege schaffen, ist mit dem Legalitätsprinzip nicht vereinbar (KGE VV vom 9. März 2016 [810 16 4] E. 7.1). Die Ausschreibung und Zuschlagserteilung nach den Regeln des Beschaffungsrechts und die entsprechenden Rechtsmittelbelehrungen können nicht zur Bejahung der Eintretensfrage trotz fehlender Zuständigkeitsvoraussetzungen führen (GALLI/MOSER/LANG/STEINER, a.a.O., Rz. 1219; Urteil des BVGer B-2192/2018 vom 12. Juni 2018 E. 3.2; Urteil des BVGer B-1687/2010 vom 21. Juni 2011 E. 1.2).

6.1 Art. 2 Abs. 7 des Bundesgesetzes über den Binnenmarkt (BGBM) vom 6. Oktober 1995 bestimmt, dass die Übertragung der Nutzung kantonalen und kommunalen Monopole auf Private auf dem Weg der Ausschreibung zu erfolgen habe. Nach der Rechtsprechung des Bundesge-

richts kann das Finanzvermögen nicht Gegenstand eines rechtlichen oder faktischen Monopols sein. Die Übertragung von Rechten am Finanzvermögen durch das Gemeinwesen an einen Privaten ist somit nicht Gegenstand einer gemäss Art. 2 Abs. 7 BGBM ausschreibungspflichtigen Konzession (BGE 145 II 252 E. 5.1). Auch unter diesem Titel steht den Beschwerdeführerinnen der vorliegende Rechtsweg von Vornherein nicht offen.

6.2 Die öffentliche Hand hat auch in Bereichen, in denen die Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens nicht zur Anwendung gelangen, stets die Möglichkeit, mittels Ausschreibung oder direkter Einladung Offerten interessierter Anbieter einzuholen. Führt sie indes in einem solchen Bereich eine Ausschreibung zur Beschaffung bestimmter Leistungen durch, steht gegen das Ergebnis dieser freiwilligen Submission keine direkte Beschwerdemöglichkeit an das Kantonsgericht offen (vgl. GALLI/MOSER/LANG/STEINER, a.a.O., Rz. 1239). Dem steht auch die von den Beschwerdeführerinnen angerufene Rechtsweggarantie nicht entgegen. Die Rechtsweggarantie nach Art. 29a der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 zählt zu den Verfahrensgrundrechten und vermittelt einen individualrechtlichen Anspruch auf gerichtlichen Rechtsschutz. Sie gewährt aber keinen schrankenlosen Zugang zum Gericht und vermittelt insbesondere keinen Anspruch auf einen bestimmten Rechtsweg. Art. 29a BV vermittelt keine materiellen Rechte, sondern setzt solche voraus, um sie - im Sinne eines justiziablen Anspruchs - gerichtlicher Überprüfung zuzuführen. Der von Art. 29a BV garantierte Rechtsweg besteht nur im Rahmen der jeweils geltenden Verfahrensordnung und verbietet es nicht, das Eintreten auf ein Rechtsmittel von den üblichen Sachurteilsvoraussetzungen abhängig zu machen (BGE 144 I 181 E. 5.3.2; BGE 137 II 409 E. 4.2; KGE VV vom 14. November 2018 [810 17 94] E. 8; ANDREAS KLEY, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014, Rz. 8 zu Art. 29a BV). Vorliegend bewegen sich die Beschwerdeführerinnen und die Beschwerdegegnerin auf dem Boden des Privatrechts. Zur gerichtlichen Geltendmachung von Rechtsansprüchen stehen den Beschwerdeführerinnen die zivilprozessualen Rechtsbehelfe offen.

6.3 Schliesslich bringen die Beschwerdeführerinnen vor, das Absageschreiben vom 24. September 2020 sei als Entscheid bezeichnet. Gemäss dem Gemeindegesetz könnten sämtliche Verfügungen der Gemeinden beim Regierungsrat angefochten werden. Für den nun eingetretenen Fall einer Verneinung seiner Zuständigkeit sei das Kantonsgericht verpflichtet, die Beschwerdeingabe von Amtes wegen an die zuständige Rechtsmittelbehörde weiterzuleiten. In der Tat sieht § 172 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (GemG) vom 28. Mai 1970 vor, dass sämtliche Verfügungen der Organe der Gemeinden durch Beschwerde angefochten werden können. Beschwerdeinstanz ist - soweit es nicht um Stimmrechtsbeschwerden oder um die Anfechtung von Entscheiden der Stimmberechtigten geht - die jeweilige Aufsichtsinstanz (§ 174 Abs. 1 Ziff. 3 GemG). Die Gemeinden unterstehen der Aufsicht des Kantons (§ 3 Abs. 1 GemG). Soweit nicht aus der Gesetzgebung etwas Anderes hervorgeht, übt der Kanton die Aufsicht über die Gemeinden durch den Regierungsrat aus (§ 167 Abs. 1 GemG), wobei dieser seine Aufsichtsbefugnis im Rahmen der Delegationsbestimmungen des Organisationsgesetzes an nachgelagerte Verwaltungseinheiten übertragen kann (§ 167 Abs. 2 GemG). Da vorliegend nicht geradezu in die Augen springt, welche Rügen

allenfalls Gegenstand eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens bilden könnten - die direkte Überprüfung der Vergaberechtskonformität ist jedenfalls durch die Gesetzgebung ausgeschlossen - und damit welcher Bereich der kantonalen Gemeindeaufsicht betroffen ist, rechtfertigt es sich, die Beschwerdeeingabe vom 5. Oktober 2020 an den Regierungsrat des Kantons Basellandschaft weiterzuleiten. Dieser wird darüber zu befinden haben, ob es sich beim Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 24. September 2020 um eine nach § 172 Abs. 1 GemG anfechtbare (materielle) Verfügung handelt und gegebenenfalls welches Aufsichtsorgan sich mit der Sache zu befassen hat. Es steht ihm auch frei, die Beschwerdeeingabe als aufsichtsrechtliche Anzeige entgegenzunehmen.

7. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Projektentwicklung am Diebach als Rechtsgeschäft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Finanzvermögens nicht in den objektiven Geltungsbereich des Vergaberechts fällt und somit die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Beschwerdeinstanz gemäss § 30 BeG für die vorliegende Beschwerde nicht gegeben ist. Entsprechend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Schreiben vom 24. September 2020 nach Massgabe des Gemeindegesetzes anfechtbar ist, wird die Beschwerdeeingabe vom 5. Oktober 2020 von Amtes wegen zuständigkeitshalber an den Regierungsrat zur weiteren Prüfung weitergeleitet.

8.1 Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Von diesem Verlegungsgrundsatz kann das Gericht abweichen, wenn es die Umstände rechtfertigen. Als möglicher Grund, welcher ein Abweichen vom Regelfall der Kostenverlegung nach dem Prozessausgang rechtfertigt, gilt nach der Praxis das Verursacherprinzip, wonach unnötige Kosten zu bezahlen hat, wer sie verursacht hat (KGE VV vom 12. August 2020 [810 20 27] E. 7.2; KGE VV vom 6. November 2019 [810 19 96] E. 6; KGE VV vom 22. Oktober 2008 [810 07 422] E. 7.2.2). Im vorliegenden Fall wird auf die Beschwerde nicht eingetreten, womit die Beschwerdeführerinnen grundsätzlich kostenpflichtig werden. Allerdings wurden sie durch das unsorgfältige Vorgehen der Beschwerdegegnerin zur Einreichung der Beschwerde verleitet, weshalb die Beschwerdegegnerin als Verursacherin der Verfahrenskosten anzusehen ist. Gestützt auf das Verursacherprinzip sind ihr die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss ist den Beschwerdeführerinnen zurückzuerstatten.

8.2 Gemäss § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. In Anwendung des Verursacherprinzips wird der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zugesprochen, wobei der Beizug einer Anwältin vorliegend ohnehin nicht gerechtfertigt war und ein Anspruch auf Parteientschädigung auch gestützt auf § 21 Abs. 2 VPO zu verneinen gewesen wäre (vgl. KGE VV vom 4. Juni 2014 [810 14 27] E. 8.2 m.w.H.). Demgegenüber ist der anwaltlich vertretenen Beigeladenen eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführerinnen zuzusprechen. In der Honorarnote vom 29. Dezember 2020 weist der Rechtsvertreter der Beigeladenen einen Aufwand von 11 Stunden

à Fr. 250.-- zuzüglich Auslagen von Fr. 82.50 und 7.7 % MWST aus, was tarifkonform und nicht zu beanstanden ist. In der anlässlich der Parteiverhandlung eingereichten Honorarnote vom 28. April 2020 werden für die Vorbereitung und für die Teilnahme an der Parteiverhandlung ein zusätzlicher Aufwand von 11 Stunden à Fr. 320.-- sowie Auslagen von Fr. 105.60 zuzüglich 7.7 % MWST geltend gemacht. Der neu angefallene Zeitaufwand ist gerechtfertigt. Der Stundenansatz von Fr. 320.-- erscheint demgegenüber als überhöht. Das Kantonsgericht erachtet vorliegend einen Honoraransatz von durchgehend Fr. 250.-- pro Stunde als der Schwierigkeit und Bedeutung der Sache angemessen. Demzufolge haben die Beschwerdeführerinnen der Beigeladenen in solidarischer Verbindung eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von total Fr. 6'126.10 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
  2. Die Beschwerdeeingabe vom 5. Oktober 2020 wird an den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft weitergeleitet.
  3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.  
Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführerinnen zurückerstattet.
  4. Die Beschwerdeführerinnen haben der Beigeladenen unter solidarischer Haftung eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 6'126.10 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber