Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2C 116/2007 /aka
2C 396/2007/aka

Urteil vom 10. Oktober 2007
II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Hungerbühler, Wurzburger, Müller, Karlen,
Gerichtsschreiber Klopfenstein.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt
Guido Schmidhäusler,

gegen

Gemeinde Galgenen, handelnd durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Martin Michel,
Y._____ GmbH,
Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, Postfach 2266, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Öffentliches Beschaffungswesen (Investoren- und Totalunternehmerausschreibung Überbauung Tischmacherhof Galgenen),

Beschwerden in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 6. März 2007 und vom 12. Juli 2007.

Sachverhalt:
A.
Am 12. Januar 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Galgenen einer Vorlage des Gemeinderates betreffend die Überbauung des Areals Tischmacherhof (68'850 m2 Bauland) sowie einer diesbezüglichen Vereinbarung mit der Publica (Pensionskasse des Bundes) zu. Danach sollte die Publica im Rahmen einer Partnerschaft mit der Gemeinde als private Investorin tätig werden, indem sie einerseits von der Gemeinde gegen ein Entgelt von 8,3 Mio. Franken einen Teil des Areals Tischmacherhof (ca. 13'401 m2) zwecks Erstellung von privaten Wohn- und Geschäftsbauten sowie eines Dorfplatzes erwirbt und anderseits auf einem andern Teil des Areals (20'150 m2) im Baurecht gewisse öffentliche Bauten (Schulhaus, Mehrzweckhalle mit Sportanlage, Anlagen für Feuerwehr, Gemeindewerke, Wertstoffsammelstelle) errichtet und der Gemeinde mietweise zur Verfügung stellt. Das gesamte Bauprojekt beruht auf einem aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangenen, im Jahre 2004 genehmigten Gestaltungsplan.
Auf Beschwerde von Stimmbürgern hin hob das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Urteil vom 29. August 2006 den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 12. Februar 2006 auf. Das Gericht nahm an, beim betreffenden Sachgeschäft stehe neben dem Verkauf von Land zur Erstellung von privaten Bauten die Beschaffung von Bauten und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur im Vordergrund. Nach den geltenden submissionsrechtlichen Vorschriften (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 / 15. März 2001 [IVöB, AS 2003 196 ff.]und dazugehörige kantonale Verordnung vom 15. November 2004) wäre die Gemeinde, falls sie die fraglichen öffentlichen Bauten mit veranschlagten Kosten von 20,85

Mio. Franken selber als Bauherrin erstellen liesse, zur Ausschreibung des Vorhabens verpflichtet. Die Zusammenarbeit von Gemeinwesen und Privaten zwecks Finanzierung, Bau, Sanierung, Betrieb oder Unterhalt einer Infrastruktur oder zwecks Bereitstellung einer Dienstleistung ("Public Private Partnership", "PPP") sei nach der schweizerischen Rechtsordnung grundsätzlich zulässig. Wenn jedoch ein "PPP-Konstrukt" wie vorliegend darauf ausgerichtet sei, durch einen Privaten bestimmte Infrastrukturbauten zur Erfüllung
öffentlicher Aufgaben erstellen zu lassen, die Gemeinde über das hiefür benötigte Land bereits verfüge, aber nicht selber als Bauherrin auftreten möchte, sondern hiefür zwecks späterer mietweiser Benützung der Räume (zu im Voraus festgelegten Bedingungen betreffend Miete und Heimfallsentschädigung) dem Privaten ein Baurecht einräume, könne die Auswahl des Vertragspartners der öffentlichen Hand nicht nach freiem Ermessen in einem freihändigen Verfahren erfolgen. Für das vorliegende "PPP-Beschaffungsvorhaben" müsse vielmehr eine Ausschreibung stattfinden, welche den Anforderungen des Beschaffungsrechtes genüge und einen wirksamen Wettbewerb wenigstens bei der Auswahl des "PPP-Partners" sicherstelle. Ob und wieweit nach dem gegenwärtig geltenden Recht auch bei den "nachfolgenden Verfahrensschritten" beschaffungsrechtliche Vorgaben zu beachten seien, liess das Verwaltungsgericht offen.
B.
B.a. Der Gemeinderat Galgenen veröffentlichte daraufhin im Amtsblatt 2007 Nr. 1 unter dem Datum vom 5. Januar 2007 - mit einer auf die Beschwerdemöglichkeit an das Verwaltungsgericht hinweisenden Rechtsmittelbelehrung - die "öffentliche Investorenausschreibung / Tischmacherhof, Galgenen" für einen "Investitions- und Realisierungsauftrag" im offenen Verfahren. Als Auftraggeber tritt die Gemeinde Galgenen auf, vertreten durch die Firma Y._____ GmbH. Gemäss der Ausschreibung hat der auszuwählende Investor durch einen Totalunternehmer nach vorgegebenen Plänen (und gemäss einer noch zu erteilenden Baubewilligung) auf einer Landfläche von 33'551 m2 sowohl öffentliche Bauten (Schule / Sportplätze, Mehrzweckhalle, Feuerwehr / Werkhof / Wertstoffsammelstelle, Erschliessungsstrassen) wie auch private Bauten (rund 100 Mietwohnungen sowie 250 Parkplätze, wovon 60 für die öffentliche Nutzung; rund 2'500 m2 Verkaufs- und Dienstleistungsflächen, öffentlicher Dorfplatz) zu errichten. Die öffentlichen Bauten werden vom Investor auf dem Areal der Gemeinde erstellt und sind dieser schlüsselfertig zum Maximalpreis von 20 Mio. Franken zu übergeben. Für die vorgesehenen privaten Bauten (geschätztes Investitionsvolumen: 55 Mio. Franken) erwirbt der
Investor von der Gemeinde 13'400 m2 Bauland. Als "spezifische Zuschlagskriterien" erwähnt die Ausschreibung: "Angebotspreis sowie die Zahlungsbedingungen für das Bauland für die private Nutzung (60 %); Konditionen für die Realisierung der öffentlichen Bauten (40 %)". Vorbehalten blieb der für Sommer 2007 vorgesehene Entscheid der Gemeindeversammlung über den Verkauf des Grundstückes an den Investor und die Realisierung der öffentlichen Bauten.

B.b. In der gleichen Nummer des Amtsblattes wurde von der Y._____ GmbH als Auftraggeberin im Sinne eines offenen Präqualifikationsverfahrens - ohne Rechtsmittelbelehrung - bereits der Totalunternehmerauftrag für das Projekt Tischmacherhof ausgeschrieben, mit dem Hinweis, dass das Vorhaben nicht ausschreibungspflichtig sei. Der auszuwählende Totalunternehmer hat "im Auftrag des Investors" die erwähnten privaten und öffentlichen Bauten zu erstellen.
C.
Der Generalunternehmer X._____, der gemäss eigener Darstellung sowohl als Totalunternehmer als auch als Investor tätig ist, erhob am 15. Januar 2007 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Beschwerde, im Wesentlichen mit dem Begehren, es sei festzustellen, dass der Totalunternehmerauftrag für das Projekt Tischmacherhof mit zu verbessernder Angabe der Eignungs- und Zuschlagskriterien der Ausschreibungspflicht unterliege und dass Auftraggeberin nicht die Y._____ GmbH, sondern die Gemeinde Galgenen sei; die Ausschreibung des Investorenauftrages sei wegen ungenügender Umschreibung der Eignungs- und Zuschlagskriterien aufzuheben und zur Überarbeitung zurückzuweisen; weiter seien die Pensionskasse Publica und die mit ihr zusammenarbeitenden Unternehmen vom Wettbewerb auszuschliessen.
D.
Mit Urteil vom 6. März 2007 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab, soweit es darauf eintrat. Es bejahte die Legitimation des Beschwerdeführers zur u.a. erhobenen Rüge, wonach der Totalunternehmerauftrag zu Unrecht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt werde, verwarf jedoch diesen Einwand. Wenn, wie vorliegend, der "PPP-Partner" in einem dem Vergaberecht unterstellten Verfahren bestimmt werde, müssten allfällige Aufträge des PPP-Partners nicht mehr nach den Regeln des Beschaffungs-

rechts vergeben werden. Dies setzte allerdings voraus, dass das Gemeinwesen die Vergaben des PPP-Partners nicht massgeblich beeinflusse. Es gelte das Prinzip der Einmaligkeit der Ausschreibung, welches in der Praxis auch bei Total- oder Generalunternehmer-Vergaben zur Anwendung gelange, wobei dort sicherzustellen sei, dass die Subunternehmer zur Einhaltung der Arbeitnehmerschutzbestimmungen und der Arbeitsbedingungen sowie zur Gleichbehandlung von Mann und Frau verpflichtet würden. Vorliegend werde das Verhältnis zwischen der Investorenausschreibung und der Totalunternehmerausschreibung in der öffentlichen Ausschreibung nur "marginal" umschrieben. Gemäss der Investorenausschreibung habe der Totalunternehmer im
Auftrag des Investors das in Frage stehende Projekt zu erstellen. Gemäss den Unterlagen zur Totalunternehmerausschreibung (Präqualifikation) würden durch den Gemeinderat und die Y._____ GmbH die am besten geeigneten Totalunternehmer ausgewählt und diese hernach zur Abgabe einer Totalunternehmerofferte für das Gesamtprojekt eingeladen. Nach Abschluss der parallel laufenden Investoren-Submission werde der Totalunternehmerauftrag für die gesamte Realisierung durch den Investor erteilt. Eine Verpflichtung des ausgewählten Investors in Bezug auf die gleichzeitig laufende freihändige Präqualifikation des Totalunternehmers sei nicht erkennbar. Auch aus der Totalunternehmerausschreibung ergebe sich unmissverständlich, dass der Investor die Vergabe des Totalunternehmerauftrages vornehme. Liege aber der Entscheid hierüber beim Investor, so sei dieser an das Ergebnis des von der Vorinstanz in die Wege geleiteten Präqualifikationsverfahrens nicht gebunden und könne auch andere Unternehmungen beauftragen oder den Auftrag als Totalunternehmer selber ausführen, wiewohl diese Konsequenzen in der Totalunternehmerausschreibung nicht "ausgedeutscht" seien. Aus der gemäss dem PPP-Konzept erforderlichen Eigenständigkeit und Unabhängigkeit des nach
öffentlichem Vergaberecht ausgewählten Investors und dem Prinzip der Einmaligkeit der Ausschreibung ergebe sich, dass allfällige Folgeaufträge des Investors nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstünden. Dass die gleichzeitige Ausschreibung des Totalunternehmerauftrages verwirrend sei und Bewerber möglicherweise im falschen Glauben lasse, das Präqualifikationsergebnis sei vom Investor zu beachten, ändere nichts. Die auf der gegenteiligen Annahme beruhenden Rügen des Beschwerdeführers seien unbegründet.
Das Verwaltungsgericht verwarf des Weitern auch die Einwendungen gegen die nach Meinung des Beschwerdeführers zu offenen Umschreibungen der Eignungs- und Zuschlagskriterien für den Investorenauftrag. Wohl eröffneten die gewählten Zuschlagskriterien bei der Bewertung der Angebote einen grossen "Ermessensspielraum", doch könne im jetzigen Verfahrensstadium noch nicht von einer mangelnden Gewährleistung des Transparenz- und Gleichheitsgebotes ausgegangen werden. Es sei vom Ausschreibungsgegenstand her vertretbar, durch eine relativ offene Ausschreibung das Know-how und die Kreativität der Anbieter zu beanspruchen.
E.
X._____ führt mit Eingabe vom 7. April 2007 gegen diesen Entscheid des Verwaltungsgerichts beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Verfahren 2C 116/2007), im Wesentlichen mit dem Begehren, das angefochtene Urteil aufzuheben (Ziff. 1) und festzustellen, dass die Vergebung eines Totalunternehmervertrages Tischmacherhof der Ausschreibungspflicht unterliege und bezüglich Eignungs- und Zuschlagskriterien in gesetzeskonformer Weise unter Beifügung einer Rechtsmittelbelehrung auszuschreiben sei. Ebenso sei festzustellen, dass Auftraggeberin nicht die Y._____ GmbH, sondern die Gemeinde Galgenen sei (Ziff. 1 a) . Sodann sei die öffentliche Ausschreibung betreffend Investor Tischmacherhof aufzuheben bzw. in gesetzeskonformer Weise zu ergänzen und zu überarbeiten (Ziff.1 b). Die Y._____ GmbH sei von der Teilnahme am Submissionsverfahren auszuschliessen; eventuell habe sie bzw. ihr Organ Z._____ bei der Beratung und der Beschlussfassung über die Vergebung des Totalunternehmerauftrages und bei der Auswahl des Investors in den Ausstand zu treten (Ziff. 2).
F.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Im gleichen Sinne liess sich der Gemeinderat Galgenen vernehmen. Die Y._____ GmbH verzichtete auf eine eigene Stellungnahme. Der Rechts- und Beschwerdedienst des kantonalen Justizdepartementes teilte am 25. April 2007 mit, dass das von X._____ in der vorliegenden Angelegenheit am 16. Januar 2007 beim Regierungsrat eingeleitete Aufsichtsbeschwerdeverfahren bis zum Entscheid des Bundesgerichtes sistiert bleibe.
G.
Mit Verfügung vom 7. Mai 2007 entsprach der Abteilungspräsident dem gestellten Gesuch um aufschiebende Wirkung insoweit, als während der Hängigkeit des bundesgerichtlichen Verfahrens keine Zuschlagsentscheide gefällt werden dürften; im Übrigen wies er das Gesuch ab.
H.

Nachdem die Gemeinde Galgenen festgestellt hatte, dass die zur öffentlichen Investorenausschreibung separat gelieferten Detailangaben bezüglich der Kubatur der zu erstellenden privaten Bauten einen Fehler enthielten, liess sie durch die Y._____ GmbH unter dem Datum vom 18. Juni 2007 allen am bisherigen Verfahren Beteiligten - auch dem Beschwerdeführer - eine entsprechend revidierte Investorenausschreibung zukommen, unter Verlängerung der Eingabefrist bis zum 18. August 2007 und unter entsprechender Anpassung des übrigen Terminplanes. Gemäss der Darstellung im erwähnten Rundschreiben bedarf die Ausschreibung als solche keiner Wiederholung, da der festgestellte Fehler, welcher einen gewissen Einfluss auf die Kalkulation und damit auf den anzubietenden Grundstückpreis haben könne, lediglich den Detailangaben anhafte. Mit einer "Nachausschreibung" werde dem Grundsatz der Gleichbehandlung und der Transparenz am besten nachgelebt. "Alle Interessenten" erhielten eine neue CD mit an den aktuellen Planungsstand angepassten Angaben und könnten innert der verlängerten Eingabefrist eine Offerte einreichen oder die eingereichte Offerte ändern. Fragen zum Projekt seien bis zum 29. Juni 2007 möglich.

I.

X._____ erhob hiegegen am 27. Juni 2007 beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz wiederum Beschwerde, mit welcher er die Zulässigkeit dieses Vorgehens der Vergabebehörde bestritt.

Gleichzeitig stellte er beim Bundesgericht ein neues Begehren um vorsorgliche Massnahmen, welches vom Instruktionsrichter mit Verfügung vom 10. Juli 2007 abgewiesen wurde.

J.

Mit Urteil vom 12. Juli 2007 trat das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz auf die Beschwerde vom 27. Juni 2007 nicht ein. Es erwog im Wesentlichen, bei den in Frage stehenden Korrekturen der Detailangaben handle es sich nicht um eine wesentliche Änderung des Leistungsverzeichnisses, weshalb der Verzicht auf eine Neuausschreibung als vertretbar erscheine und sich im jetzigen Verfahrensstadium die Gewährung einer Anfechtungsmöglichkeit nicht aufdränge. Die Rechtmässigkeit des Vorgehens der Vergabebehörde könne, insbesondere was die gerügte Ausweitung des Kreises der zur Offertstellung eingeladenen Personen anbelange, allenfalls auch noch im Zusammenhang mit der Zuschlagsverfügung beurteilt werden.

K.

X._____ führt mit Eingabe vom 13. August 2007 auch gegen dieses Urteil des Verwaltungsgerichts beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Verfahren 2C 396/2007) mit dem Hauptantrag, festzustellen, dass der Gemeinderat während eines laufenden Beschwerdeverfahrens nicht berechtigt gewesen sei, eine revidierte öffentliche Investorenausschreibung vorzunehmen, und diese Ausschreibung daher zu widerrufen habe.

L.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz stellt den Antrag, diese Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Im gleichen Sinne lässt sich der Gemeinderat Galgenen vernehmen.

M.

Mit Verfügung vom 16. August 2007 erteilte der Abteilungspräsident der zweiten Beschwerde insoweit aufschiebende Wirkung, als während der Hängigkeit des bundesgerichtlichen Verfahrens keine Zuschlagsentscheide zu fällen seien und keine gestützt auf die erste Ausschreibung eingereichten Offerten zurückgesandt werden dürften.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die angefochtenen Urteile sind nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG;SR 173.110) ergangen, weshalb für das vorliegende Verfahren die Vorschriften des neuen Gesetzes massgebend sind (vgl. Art. 132 Abs. 1 BGG).

2.

Die beiden beim Bundesgericht eingereichten Beschwerden betreffen die gleiche Angelegenheit. Aufgrund des engen sachlichen und prozessualen Zusammenhanges sind die beiden Verfahren zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (vgl. Art. 71 BGG i.V. mit Art. 24 BZP).

3.

Die angefochtenen beiden Urteile schliessen das Vergabeverfahren nicht ab. Es handelt sich damit um Zwischenentscheide, welche als solche beim Bundesgericht - sei es mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten oder mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde (vgl. Art. 117 BGG) - nur dann sofort gesondert

anfechtbar sind, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt sind. Wie es sich vorliegend damit verhält, bedarf aufgrund der folgenden Erwägungen keiner weiteren Prüfung.
4.
4.1 Art. 83 lit. f BGG schliesst die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten aus gegen Entscheide über öffentliche Beschaffungen, wenn der geschätzte Wert des zu vergebenden Auftrages den massgebenden Schwellenwert gemäss dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1994 über das öffentliche Beschaffungswesen (BoeB, SR 172.056.1) oder gemäss dem Abkommen vom 21. Juni 1999 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Gemeinschaft über bestimmte Aspekte des öffentlichen Beschaffungswesens (SR 0.172.052.68) nicht erreicht (Ziff. 1) sowie wenn sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Ziff. 2). Diese beiden Voraussetzungen müssen, wie das Bundesgericht in einem zur Publikation bestimmten Urteil in Übereinstimmung mit der Doktrin vor kurzem festgestellt hat (Urteil 2C 224/2007 vom 10. September 2007 E. 2.1, mit Hinweisen) - und wovon auch die Parteien des vorliegenden Verfahrens ausgehen - , kumulativ erfüllt sein, damit das Rechtsmittel der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist.
4.2 Die Voraussetzung des Vorliegens einer "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung" ("question juridique de principe", "questione di diritto d'importanza fondamentale") ist restriktiv zu handhaben (vgl. BGE 133 III 493 E.1.1, mit Hinweisen), zumal bei Unzulässigkeit des ordentlichen Rechtsmittels der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten bei kantonalen Submissionen immer noch die subsidiäre Verfassungsbeschwerde zur Verfügung steht und bei Vergebungen durch Bundesorgane, soweit sie aufgrund ihres Auftragswertes überhaupt den Vorschriften des Beschaffungsrechts unterstehen (Art. 6 BoeB), das Bundesverwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz angerufen werden kann (Art. 27 Abs. 1 BoeB). Der blosse Umstand, dass die aufgeworfene Rechtsfrage noch nie entschieden wurde, genügt nicht. Es muss sich um eine Rechtsfrage handeln, deren Entscheid für die Praxis wegleitend sein kann und von ihrem Gewicht her nach einer höchstrichterlichen Klärung ruft. Gemäss Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift darzutun, dass und inwiefern die Voraussetzung des Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erfüllt ist, widrigenfalls auf das Rechtsmittel nicht eingetreten wird (Urteil 2C 224/2007 vom 10. September 2007,
E. 2.2; vgl. auch BGE 133 III 439 E. 2.2.2.1 S. 442).
4.3 Die angefochtenen beiden Urteile des Verwaltungsgerichts betreffen Fragen des Rechtes der öffentlichen Beschaffungen. Der Wert der zu erstellenden öffentlichen Bauten liegt über den in Art. 83 Iit. f Ziff. 1 BGG erwähnten Schwellenwerten (Art. 6 Abs.1 lit. c BoeB: 10,07 Mio. Franken bei Bauwerken; Art.1 lit. c der Verordnung des EVD vom 30. November 2006 über die Anpassung der Schwellenwerte im öffentlichen Beschaffungswesen für das Jahr 2007 [SR 172.056.12]: 9,575 Mio. Franken bei Bauwerken).
4.4 Im Verfahren 2C 116/2007 (erste Beschwerde vom 7. April 2007, S. 4/5 gegen das Verwaltungsgerichtsurteil vom 6. März 2007) erachtet der Beschwerdeführer das Erfordernis des Vorliegens einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung einerseits als erfüllt in Bezug auf den Streitpunkt, ob bei der Vergabe von Arbeiten im Rahmen eines "Public Private Partnership" auch dann lediglich der Investor öffentlich ausgeschrieben werden müsse, wenn in dieser Investorenausschreibung keine Anforderungen bezüglich Ausführung der Bauten gestellt würden. Von grundsätzlicher Bedeutung sei andererseits die Frage, ob es einem Gemeinwesen freistehe, einen Totalunternehmerauftrag mit einem auf öffentliche Bauten entfallenden Auftragsvolumen von 21 Mio. Franken selektiv im Präqualifikationsverfahren, aber nicht öffentlich auszuschreiben, wenn der Gemeinderat bestimme, welche Totalunternehmer Offerten einreichen dürften, der Entscheid über die Vergabe des Totalunternehmerauftrages aber nicht vom Gemeinwesen, sondern von einem Dritten - nämlich vom Investor - getroffen werde. Ebenfalls von grundsätzlicher Bedeutung sei die Rechtsfrage, ob es zulässig sei, eine Ausschreibung an ein Zuschlagskriterium - Erwerb von Bauland für private Bauten - zu knüpfen,
welches mit dem öffentlich ausgeschriebenen Bau- oder Dienstleistungsauftrag nicht direkt zusammenhänge.
Von grundsätzlicher Bedeutung wäre vorliegend allenfalls die Frage gewesen, ob und wieweit Verträge über öffentliche Beschaffungen, in denen der private Partner zugleich als Abnehmer von nicht unter das öffentliche Beschaffungsrecht fallenden Sachleistungen des Gemeinwesens auftritt, überhaupt dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstehen. Diese Frage ist hier jedoch durch das unangefochten gebliebene Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 29. August 2006 bereits entschieden. Gemäss rechtskräftiger Anordnung ist der Investor für das gesamte Vorhaben - d.h. nicht nur für die von ihm zu erstellenden öffentlichen Bauten, sondern auch für die vorgesehene Abtretung von Bauland zwecks Erstellung privater Wohnungen und Geschäftsräume - nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungsrechtes gestützt auf eine Ausschreibung zu bestimmen. An diese Vorgabe

sind für die weitere Abwicklung nicht nur die Verfahrensbeteiligten gebunden, sondern auch die Beurteilung der hier angefochtenen Verfahrensschritte durch das Bundesgericht muss auf dieser Grundlage erfolgen. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts stellt sodann klar, dass der vom Investor beizuziehende Totalunternehmer nicht ebenfalls aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung durch die Gemeinde
ausgewählt wird, sondern - unabhängig vom Ergebnis des seitens der Vergabebehörde eingeleiteten informellen Präqualifikationsverfahrens - autonom vom Investor zu bestimmen ist, welcher für die Kosten einzustehen hat (Prinzip der Einmaligkeit der Ausschreibung). Die aufgrund des Vorgehens der Gemeinde diesbezüglich möglichen Unsicherheiten sind damit beseitigt, und es stellen sich in diesem Punkt keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung.
Schliesslich hängen auch die Anforderungen an die Bestimmtheit der für die Auswahl des Investors heranzuziehenden Kriterien stark von den Umständen des konkreten Geschäftes ab. Dieses ist vorliegend zu einem grossen Teil durch Faktoren mitgeprägt, welche ausserhalb des Geltungsbereiches des öffentlichen Beschaffungsrechtes liegen (Veräusserung von Bauland zwecks Erstellung privater Wohnungen und Geschäftsräume), und zudem einem anschliessenden, von subjektiven Wertungen mitbeeinflussten politischen Entscheid unterworfen (Zustimmung der Gemeindebürger), was für eine entsprechende Offenheit der Zuschlagskriterien Raum lässt. Was der Beschwerdeführer diesbezüglich vorbringt, betrifft keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung. Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen das Verwaltungsgerichtsurteil vom 6. März 2007 ist daher nicht einzutreten.
4.5 Im Verfahren 2C 396/2007 betreffend den Nichteintretensentscheid des Verwaltungsgerichts vom 12. Juli 2007 erblickt der Beschwerdeführer eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung darin, ob es während der Rechtshängigkeit des Verfahrens vor dem Bundesgericht zulässig sei, die streitige Investorenausschreibung zu revidieren bzw. zu ergänzen und die entsprechenden Unterlagen nicht nur den Bewerbern zuzustellen, welche rechtzeitig innert der ursprünglichen Eingabefrist eine Offerte eingereicht hätten, sondern auch an "beliebige Dritte", die sich zu einem früheren Zeitpunkt für das Projekt interessiert hatten. Von grundsätzlicher Bedeutung sei auch die Frage, ob nicht überhaupt eine neue Ausschreibung vorliege, die unter Hinweis auf die Rechtsmittelmöglichkeiten neu hätte publiziert werden müssen.
Dass festgestellte Fehler einer Ausschreibung nicht in jedem Falle zu einer Neuausschreibung führen müssen, sondern unter gewissen Voraussetzungen im Rahmen des laufenden Vergabeverfahrens korrigiert werden können, entspricht einem Gebot der Praxis. Im vorliegenden Fall mag Bedenken erwecken, dass nicht nur die am Verfahren bereits beteiligten Bewerber, sondern auch potentiell interessierte Dritte durch Zusendung der korrigierten Unterlagen nachträglich noch die Möglichkeit der Einreichung einer Offerte erhalten haben, wodurch nach Meinung des Beschwerdeführers das bisher offene Verfahren in ein selektives Verfahren umgewandelt worden sei. Nach seiner Auffassung hätte aufgrund der Erweiterung des zur Offertstellung zugelassenen Personenkreises formell eine neue Ausschreibung stattfinden müssen. Inwiefern die eigene Stellung des Beschwerdeführers als Bewerber dadurch im Ergebnis verbessert würde, ist schwer einzusehen, kann aber dahingestellt bleiben. Das Verwaltungsgericht (welches die vorgenommenen Korrekturen der Ausschreibung als von untergeordneter Bedeutung einstufte) hat das erwähnte Prozedere in seinem Entscheid nicht gebilligt, sondern lediglich die Zulässigkeit einer sofortigen Anfechtung verneint mit dem Hinweis, dass
die Vergabebehörde um Transparenz und Gleichbehandlung bemüht sei und die Rechtmässigkeit des beanstandeten Vorgehens, d.h. insbesondere der Ausweitung des Offerentenkreises, allenfalls "im Zusammenhang mit der Zuschlagsverfügung" geprüft werden könne. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was diese verfahrensrechtliche Einschätzung als nicht vertretbar erscheinen liesse (Art. 42 Abs. 2 BGG). Es stellt sich damit auch in Bezug auf das zweite angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts (noch) keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten im Verfahren 2C 396/2007 ebenfalls nicht offen steht.
5.
5.1 Zulässig bleibt, da es sich bei den angefochtenen beiden Urteilen um letztinstanzliche kantonale Entscheide handelt, das Rechtsmittel der subsidiären Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG. Die Eingaben können ungeachtet ihrer anderslautenden Bezeichnung als solche entgegengenommen werden, falls sie die formellen Anforderungen erfüllen (vgl. zur Publikation vorgesehenes Urteil 2C 224/2007 vom 10. September 2007, E. 3.1 sowie BGE 131 I 291 E. 1.3 S. 296).

Mit der Verfassungsbeschwerde kann einzig die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art.

116 BGG). Nach dem hiefür geltenden Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG) muss der Beschwerdeführer in seiner Eingabe dartun, welche verfassungsmässigen Rechte inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sein sollen. Eine Rechtsanwendung von Amtes wegen, wie sie dem Bundesgericht hinsichtlich des Gesetzes- und Verordnungsrechts des Bundes zusteht (Art. 106 Abs. 1 BGG), findet nicht statt. Das Bundesgericht untersucht daher nicht von sich aus, ob der angefochtene kantonale Entscheid verfassungsmässig ist, sondern es prüft, wie bisher im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, nur rechtsgenüglich vorgebrachte, klar erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (vgl. zur Publikation vorgesehenes Urteil 2C 224/2007 vom 10. September 2007, E. 3.2 sowie BGE 133 II 393 E. 6 S. 397).
5.2 Mit den vorliegenden Eingaben werden ausschliesslich Verletzungen der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie des GATT/WTO-Abkommens und des bilateralen Abkommens gerügt. Verstösse gegen verfassungsmässige Individualrechte, welche gemäss Art. 116 BGG als Beschwerdegrund einzig vorgebracht werden können, werden nicht geltend gemacht. Eine Entgegennahme der Eingaben als subsidiäre Verfassungsbeschwerden fällt daher ausser Betracht.
6.
Auf die beiden Beschwerden ist demnach nicht einzutreten.
Da für die möglichen Vorgehensweisen zum Entscheid über das Vorliegen einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung noch nicht für alle Bereiche eine gefestigte Gerichtspraxis besteht (vgl. für den Bereich der internationalen Rechtshilfe in Strafsachen BGE 133 IV 125), rechtfertigt es sich, hier in Fünferbesetzung zu entscheiden (vgl. Art. 20 Abs. 2 BGG).
Bei diesem Ausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 65 und 66 BGG).
Bund, Kantonen und Gemeinden wird gemäss Art. 68 Abs. 3 BGG "in der Regel" keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Die Natur und die Umstände des vorliegenden Verfahrens rechtfertigen es, der Gemeinde Galgenen, welche als kleineres Gemeinwesen (4'500 Einwohner) über keinen eigenen Rechtsdienst verfügt und zur Wahrung ihrer Interessen auf den Beizug eines Anwaltes angewiesen war, in Abweichung von der Regel des Art. 68 Abs. 3 BGG zu Lasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung zuzusprechen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verfahren 2C 116/2007 und 2C 396/2007 werden vereinigt.
2.
Auf die Beschwerden wird nicht eingetreten.
3.
Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 15'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
4.
Der Beschwerdeführer hat die Gemeinde Galgenen für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 15'000.– zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Gemeinde Galgenen, der Y._____ GmbH und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 10. Oktober 2007
Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: